

Tribunale di Palermo
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari
G. Es. Dr.ssa Valentina Imperiale
Relazione di consulenza tecnica di ufficio
Esecuzione immobiliare R.G. Es. 401-2023

Esecuzione promossa da: [...OMISSIS...]

Contro: [...OMISSIS...] e [...OMISSIS...]

Data prossima Udienza: 10.09.2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO B

Il sottoscritto Girolamo Gorgone, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, convinto di aver svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, si prega di rassegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli.

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, in risposta ai quesiti formulati, risulta così articolata:

<i>I - Premessa e mandato di consulenza</i>	4
<i>II - Operazioni preliminari alla consulenza</i>	5
<i>III - Svolgimento delle operazioni peritali</i>	5
<i>IV - Risposta ai quesiti</i>	6
<i>QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	6
<i>V - Risposta ai quesiti</i>	12
<i>QUESITO 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	12
<i>VI - Risposta ai quesiti</i>	24
<i>QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	24
<i>VII - Risposta ai quesiti</i>	28
<i>QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i>	28
<i>VIII - Risposta ai quesiti</i>	29
<i>QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	29
<i>IX - Risposta ai quesiti</i>	30
<i>QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	30
<i>X - Risposta ai quesiti</i>	33
<i>QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	33

XI - Risposta ai quesiti..... 33

QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... 33

XII - Risposta ai quesiti..... 34

QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale 34

XIII - Risposta ai quesiti..... 34

QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo..... 34

XIV - Risposta ai quesiti..... 35

QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso..... 35

XV - Risposta ai quesiti..... 35

QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni..... 35

XVI - Risposta ai quesiti..... 40

QUESITO 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota..... 40

Elenco elaborati prodotti..... 41

I - Premessa e mandato di consulenza

Con provvedimento del 22.08.2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto, Ing. Girolamo Gorgone, per rispondere ai quesiti indicati nel medesimo provvedimento.

In data 01.09.2024 il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il quesito posto al sottoscritto risulta così sinteticamente articolato:

- individuazione e verifica della correttezza della documentazione agli atti;
- individuazione e descrizione edilizio-urbanistica dei beni;
- descrizione intrinseco-estrinseca dei beni;
- individuazione del metodo di stima e conseguente valutazione del bene.

I quesiti saranno successivamente elencati e trattati così come distintamente formulati nel decreto di nomina.

**II - Operazioni preliminari alla consulenza**

Dopo aver acquisito copia della documentazione agli atti, il sottoscritto ha proceduto ad una prima fase di esame della stessa.



Sulla scorta degli elementi acquisiti, il sottoscritto ha quindi effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, l'Istituto Autonomo Case Popolare e la Conservatoria dei R.R. immobiliari di Palermo, al fine di acquisire elementi e dati che, comparati anche con quanto contenuto nella documentazione agli atti ed a quanto rilevato durante le attività di sopralluogo, permettessero al sottoscritto di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.



III - Svolgimento delle operazioni peritali

In data 10.10.2024 si definiva la verifica preliminare con la trasmissione del modulo di controllo con la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".



In data 11.03.2025 e in data 13.03.2025 con l'ausilio del custode nominato, si eseguiva l'accesso presso gli immobili pignorati.



Il sopralluogo veniva quindi regolarmente svolto con l'ausilio del custode-delegato procedendo ad un rilievo dei luoghi composti da due unità



immobiliari, effettuando delle verifiche dello stato dei luoghi, riprese fotografiche e prendendo appunti su fogli separati al fine di ottenere una puntuale riproduzione dei luoghi.

IV - Risposta ai quesiti

QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Bene A) Il diritto reale in capo all'esecutato [...OMISSIS...] è:

- il **diritto di proprietà** di:
 - 1/4 giusta successione legittima del 29.12.2003;
 - 3/4 giusto atto di compravendita, notaio [...OMISSIS...], del 18.02.2008, Rep. 22855 Racc. 5600, registrato a Palermo il 25.02.2008 al n. 1847 e trascritto a Palermo il 26.02.2008 ai n.ri 10480/6744.
- il **diritto di uso esclusivo** del terreno di pertinenza del Bene.

Bene B) Il diritto reale in capo all'esecutato [...OMISSIS...] è:

- il **diritto di proprietà** di:
 - 1/1 giusto atto di compravendita, notaio [...OMISSIS...], del 18.02.2008, Rep. 22856 Racc. 5601, registrato a Palermo il 25.02.2008 al n. 1848 e trascritto a Palermo il 26.02.2008 ai n.ri 10481/6745.

Il diritto reale pignorato agli esecutati in forza dell'atto di pignoramento notificato in date 06.09.2023 e 11.09.2023 e trascritto a Palermo il 20.10.2023 ai nn. 51111/39489 è:

- **la piena proprietà del bene A a [...OMISSIS...].**

Pertanto, **non vi è corrispondenza tra il diritto nella titolarità degli esecutati e quello ad essi pignorato, perché sul bene A verte anche il diritto di uso esclusivo del terreno di pertinenza.**

- **la piena proprietà del bene B a [...OMISSIS...].**

Pertanto, **vi è corrispondenza tra il diritto nella titolarità degli esecutati e quello ad essi pignorato.**

Bene A) Il bene in piena proprietà, sito a Palermo, è catastalmente identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 53, particelle 1754 sub.18, 1762 e 1763, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, Sup. catastale totale 88 m², rendita euro 207,62, PASSAGGIO LIPARI n. 5 piano T.

Bene B) Il bene in piena proprietà, sito a Palermo, è catastalmente identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 56, particelle 107 sub.10, categoria A/4, classe 7, consistenza 4 vani, Sup. catastale Totale 81 m², rendita euro 163,20, VIA CIPRESSI n. 18 piano 2.

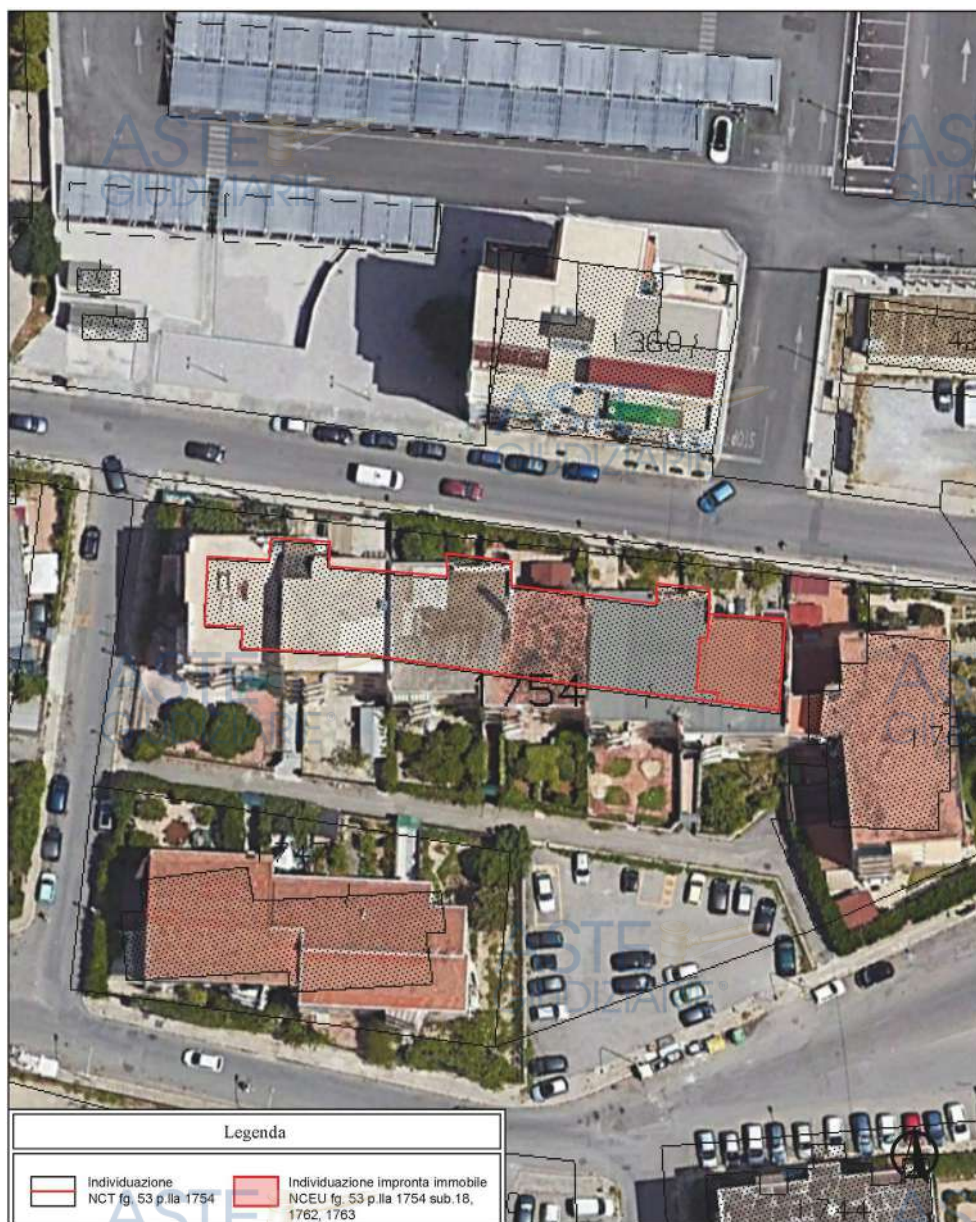
Pertanto, **vi è corrispondenza tra i dati catastali alla data del pignoramento e quelli indicati nell'atto di pignoramento.**

Dalla data del pignoramento, non sono intercorse variazioni catastali.

Bene A

Di seguito si riporta uno stralcio della sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto della mappa catastale corrispondente, con l'indicazione della particella su cui insiste il bene pignorato, costituente il Lotto, identificato al Comune di Palermo al Nuovo Catasto Terreni al foglio 53, particella 1754 corrispondente al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 53, particelle 1754 sub.18, 1762 e 1763.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE® ~ 8 di 41 ~



Dalle superiori sovrapposizioni è possibile desumere che **non vi sono** **difformità sostanziali** tra i dati planimetrici catastali e l'esatta identificazione catastale del bene.

Esaminato il piano regolatore vigente non è emerso alcun tipo di pianificazione urbanistica che interessi l'area su cui insiste il bene, è inoltre assente un'eventuale trascrizione sul bene di vincoli in tal senso, potendosi

confermare che non vi è alcun procedimento di espropriazione per pubblica utilità.

ASTE
GIUDIZIARIE®**Bene B**ASTE
GIUDIZIARIE®

Di seguito si riporta uno stralcio della sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto della mappa catastale corrispondente, con l'indicazione della particella su cui insiste il bene B pignorato, costituente il Lotto, identificato al Comune di Palermo al Nuovo Catasto Terreni al foglio 56, particella 107 corrispondente al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 56, particelle 107 sub. 10.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE® ~ 10 di 41 ~



Dalle superiori sovrapposizioni è possibile desumere che **non vi sono** **difformità sostanziali** tra i dati planimetrici catastali e l'esatta identificazione catastale del bene.

Esaminato il piano regolatore vigente non è emerso alcun tipo di pianificazione urbanistica che interessi l'area su cui insiste il bene, è inoltre

assente un'eventuale trascrizione sul bene di vincoli in tal senso, potendosi confermare che non vi è alcun procedimento di espropriazione per pubblica utilità.

V - Risposta ai quesiti

QUESITO 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

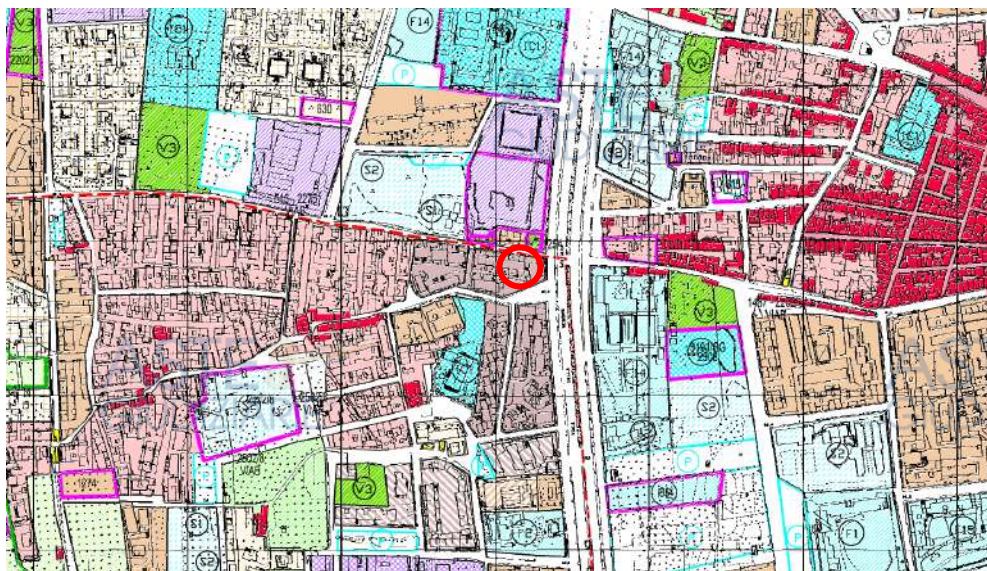
Sulla base delle informazioni assunte si procederà alla formazione dei seguenti lotti:

Lotto A) Abitazione di tipo popolare che si inserisce in un edificio sito nel Comune di Palermo con accesso da Passaggio Lipari n. 5 ed ubicato al piano terra rialzato a destra entrando nell'androne, scala C, interno 1, della consistenza catastale di 6 vani, compreso il ***terreno di pertinenza***, catastalmente aggregato, ma sul quale appartamento compete il diritto di uso esclusivo, non la proprietà; confinante a Sud con detto Passaggio, a Ovest con vano scala dello stesso edificio, a Nord con la Via Perpignano e ad Est con intercapedine di un edificio limitrofo, identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 53, p.lla 1766.

L'immobile è inserito in un contesto condominiale; fa parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra realizzato con struttura in cemento armato, tompagni in muratura e copertura piana.

Nello specifico fa parte di un contesto edilizio di n. 33 alloggi complessivi realizzati dall' I.A.C.P. ai sensi della legge Regionale n. 12 del 12.02.1952, giusta licenza edilizia n. 1790 del 14.12.1955; per l'immobile è stato inoltre rilasciato il certificato di abitabilità n. 8406/1 del 12.10.1987 (V. all. n. A.07). Non è stata rinvenuta altra e successiva documentazione.

La zona in cui è ubicato l'immobile è a prevalenza residenziale e commerciale, ben servita, strategica per collegarsi alla circonvallazione e al centro città. In relazione al P.R.G. del Comune di Palermo, il fabbricato si inserisce in zona "B4a / Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate fino agli anni 50". Di seguito si riporta un estratto del P.R.G. vigente del Comune di Palermo, "Tavola P2a - 5010 Zonizzazione e vincoli sul territorio" con evidenza dell'inquadramento urbanistico per l'area di nostro interesse:

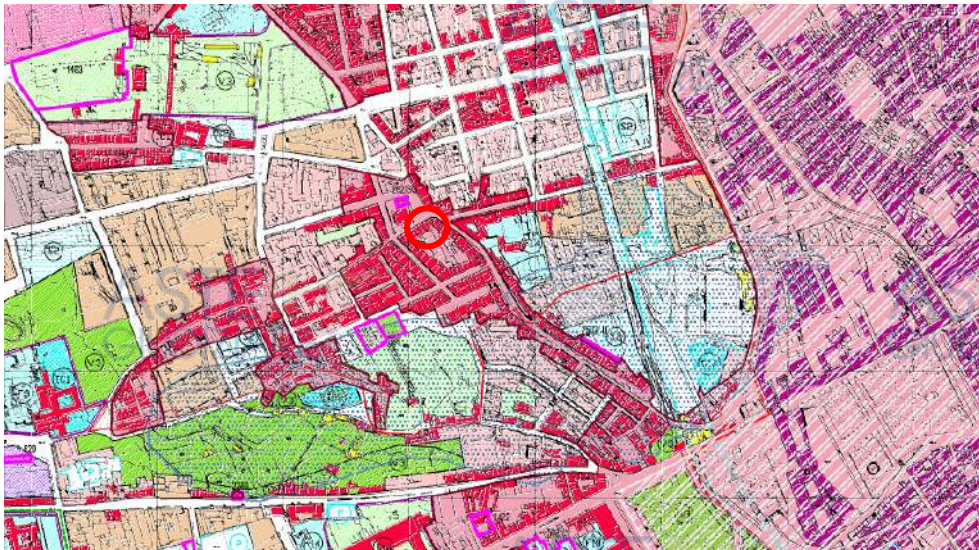


Lotto B) Abitazione di tipo popolare che si inserisce in un edificio sito nel Comune di Palermo con accesso da Via dei Cipressi n. 18 ed ubicato al

secondo piano del fabbricato, della consistenza catastale di 4 vani; confinante a Nord con detta Via, a Est con sub. 6 stessa p.lla, a Sud con un cortile e ad Ovest con edificio identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo allo stesso foglio, p.lla 106.

L'immobile è inserito in un contesto condominiale; fa parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra realizzato in muratura portante, edificato in epoca anteriore al 1942.

La zona in cui è ubicato l'immobile è residenziale, ben collegata con mezzi pubblici, arricchita da servizi di vicinato e caratterizzata da edifici di varie epoche. In relazione al P.R.G. del Comune di Palermo, il fabbricato si inserisce in zona "A2 / Tessuti urbani storici". Di seguito si riporta un estratto del P.R.G. vigente del Comune di Palermo, "*Tavola P2a - 5011 Zonizzazione e vincoli sul territorio*" con evidenza dell'inquadramento urbanistico per l'area di nostro interesse:

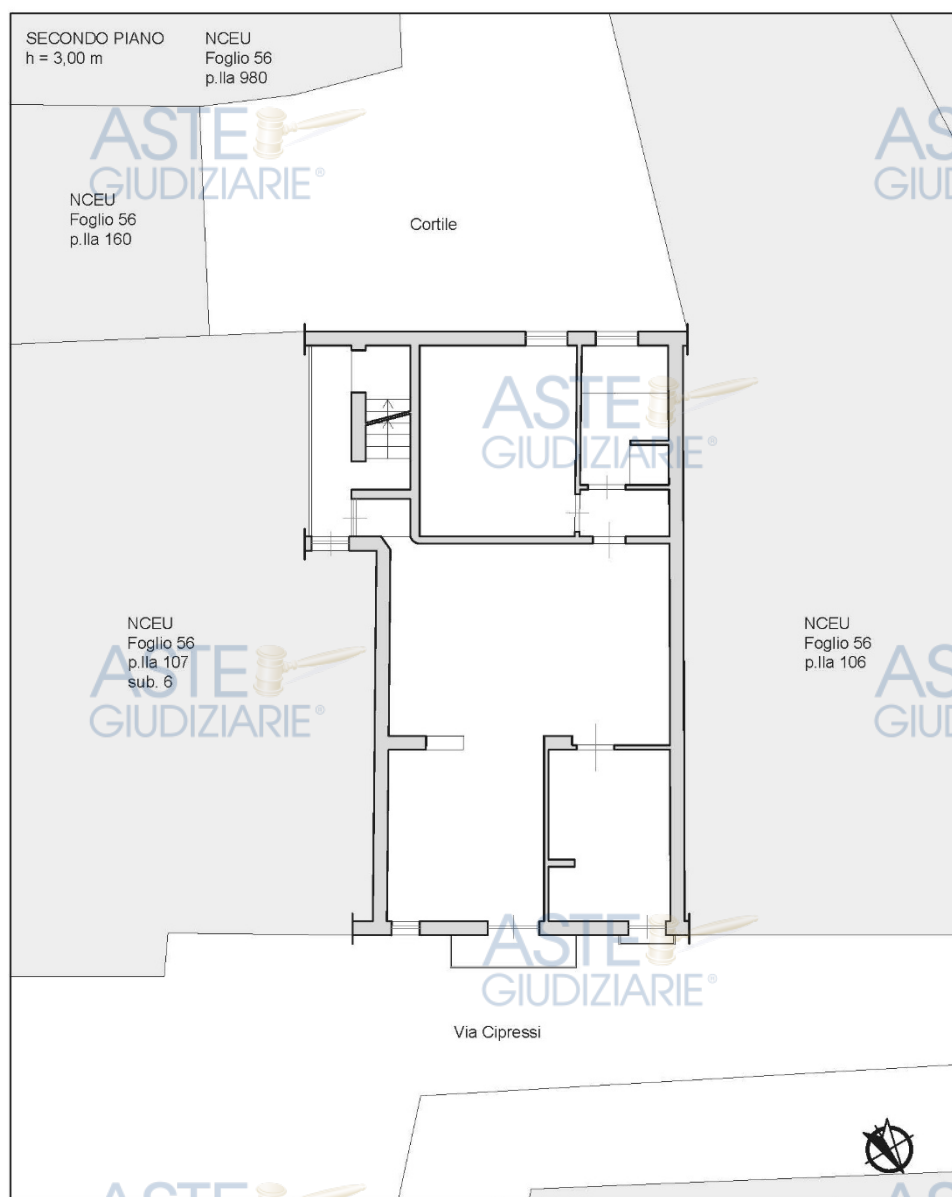


Caratteristiche geometriche:**Lotto B)**

L'immobile in oggetto si sviluppa su un unico livello. Si accede dal secondo piano, tramite scala condominiale che porta in un piccolo ballatoio, da cui si ha accesso all'immobile.

L'immobile, rifinito per abitazione, si presenta di forma irregolare ed è così composto: dalla porta di ingresso si accede al soggiorno, comunicante con la cucina, con annesso balcone. Dal soggiorno si accede ad una camera (con annesso balcone a petto) e ad un disimpegno che collega ai restanti ambienti della casa. Dal disimpegno si accede ad un bagno e a una camera da letto matrimoniale. L'altezza interna è pari a 3,00 m.

Di seguito si riporta un estratto delle planimetrie relative allo stato di fatto dell'immobile in oggetto.



Compressivamente le finiture interne dell'immobile sono in discreto stato di conservazione con fenomeni di ammaloramento puntuali. Esternamente il fabbricato è rifinito e si presenta in discrete condizioni a causa della vetustà dell'edificio.

Di seguito un estratto del report fotografico relative allo stato di fatto dell'immobile in oggetto:



Foto B.02.03



Foto B.02.05



Foto B.02.07



Foto B.02.08



Foto B.02.11



Foto B.02.12



Foto B.02.17



Foto B.02.18



Foto B.02.20



Foto B.02.21



Foto B.02.24

La superficie complessiva del bene è determinata con riferimento alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98. Si procederà quindi omogeneizzando la superficie secondo le indicazioni della norma, precisando inoltre che le quote percentuali dei coefficienti di omogeneizzazione possono comunque variare tenendo conto di tutti quei fattori di incremento o decremento in relazione alla qualità delle superfici misurate, differenti per ogni singola unità immobiliare considerando anche il limite di altezza pari a 1,50 m per entrare nel computo delle superfici.

Si precisa che la superficie dell'unità immobiliare sarà misurata nella sua consistenza attuale comprensiva delle superfici sanabili escludendo quelle che saranno successivamente individuate come non sanabili che

pertanto saranno computate nella loro destinazione urbanisticamente assentita.

La superficie omogeneizzata¹ complessiva è calcolata come segue:

- $S_{cc} = A$ “superficie dei vani principali ed accessori diretti” + B

“Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di:
ornamento, servizio, verande e/o portici”

Con:

- $A = S_{ca}$
- $B = 0,30 S_{pb} + 0,10 S_{pbe} + 0,50 S_{pac} + 0,10 S_{ps} + 0,02 S_{pse}$

Dove:

- S_{cc} = Superficie commerciale complessiva²;
- S_{ca} = Superficie calpestabile coperta (considerando il 50% dei muri di confine con altre proprietà);
- S_{pb} = Superficie pertinenziale dei balconi e dei terrazzi sino a 25 m²;

Ottenendo quindi:

- $S_{cc} = 82,19 + 0,30 * 2,13 = 82,83 \text{ m}^2$

Per una superficie omogeneizzata complessiva di circa 83 m².

¹ La determinazione della superficie è stata ottenuta secondo quanto prescritto dal DPR 138/98

² La superficie è calcolata nella sua destinazione e configurazione assentita o sanabile compresi eventuali ripristini

Impianti

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso un allaccio alla rete pubblica e distribuzione alla unità immobiliare tramite impianto sottotraccia.

L'immobile è allacciato alla rete del gas.

L'acqua calda è garantita da caldaia.

L'immobile risulta allacciato alla rete elettrica pubblica. Gli impianti sono del tipo sottotraccia, presentano frutti di tipo economico e dovranno essere adeguati alla normativa vigente.

L'impianto di climatizzazione invernale avviene a mezzo di caldaia a gas alimentato con bombola con sistema di distribuzione a radiatori a parete.

È presente impianto citofonico.

Tramite visura all'archivio del Catasto Energetico Fabbricati è stato possibile rinvenire l'attestato di certificazione energetica o attestato di prestazione energetica.

VI - Risposta ai quesiti

QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Lotto B

Il bene pignorato costituente il presente lotto è catastalmente così individuato:

Abitazione di tipo popolare, identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 56, particella 107, sub.10, categoria A/4, classe

7, consistenza 4 vani, Sup. catastale Totale 81 m², rendita euro

163,20, VIA CIPRESSI n. 18 piano 2.

Per l'unità immobiliare si allegano la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa catastali (V. all. n. B.03).

Il fabbricato ove è sito il bene è edificato sulla particella individuata all'N.C.T. del comune di Palermo al foglio 56, particella 107, sub.10.

La storia catastale del bene, dall'impianto meccanografico, registra le seguenti variazioni.

Catasto fabbricati

N.C.E.U Palermo F.56 p.lla 107 sub. 5 e sub. 7

- ✓ 1987, Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- ✓ 1992, VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- ✓ 2006, VARIAZIONE del 06/03/2006 Pratica n. PA0065911 in atti dal 06/03/2006 FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4635.1/2006);

✓ **Sub. 5 - soppressione**

✓ **Sub. 7 - soppressione**

✓ **Sub. 10 - costituzione**

N.C.E.U Palermo F.56 p.lla 107 sub. 10

- ✓ 2006, VARIAZIONE del 06/03/2006 Pratica n. PA0065911 in atti dal 06/03/2006 FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4635.1/2006);

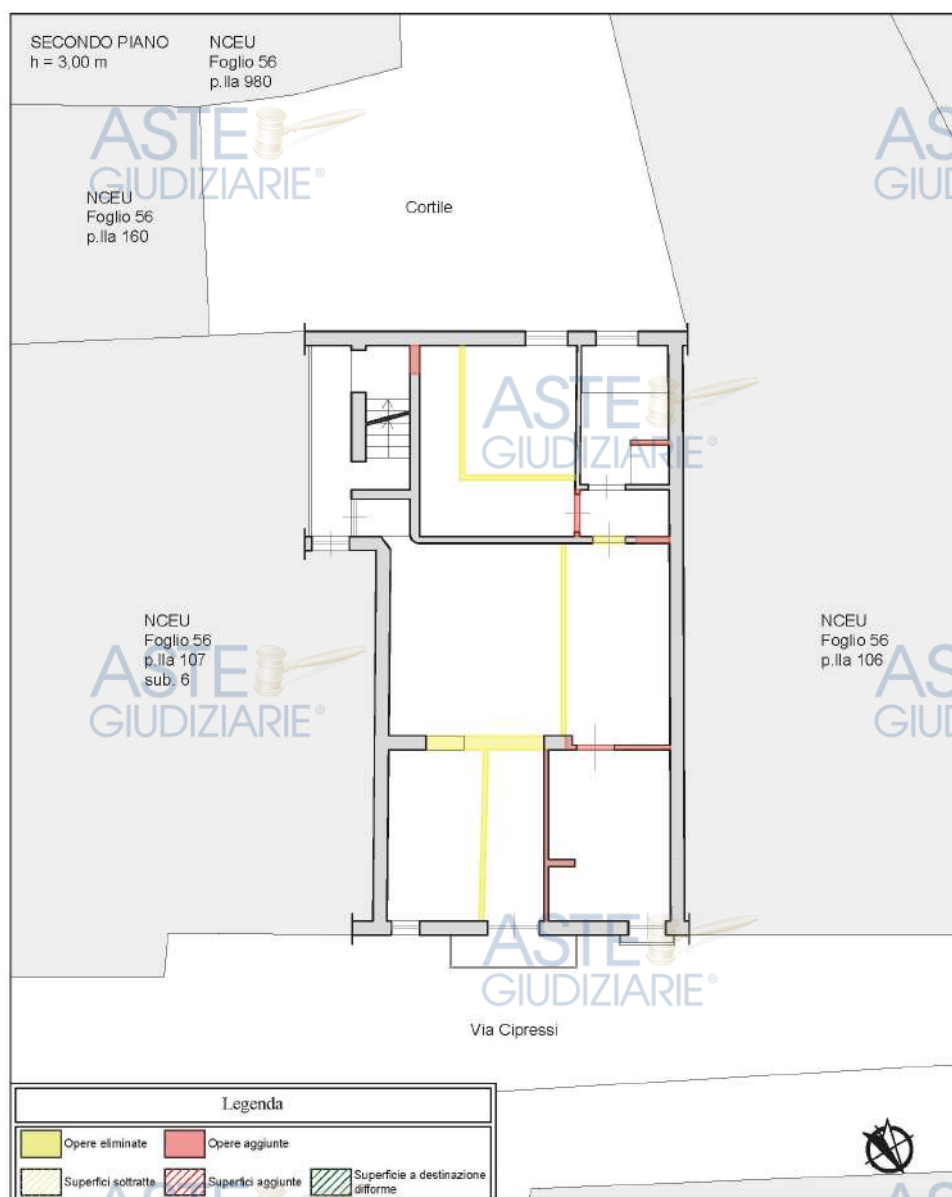
✓ 2015, VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Con tali passaggi venivano assegnati ai beni **i dati catastali attuali che rispondono formalmente con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nel titolo con riferimento all'indicazione all'epoca del trasferimento.**

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni dei dati catastali.

Dall'esame dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale esaminata sono emerse difformità di tipo catastale riferite ad una diversa rappresentazione planimetrica degli immobili.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico del bene ed a restituirne le planimetrie che si allegano ai fascicoli della consulenza (V. all. n. B.01) all'interno della quale sono rappresentate le difformità catastali di cui di seguito si riporta un estratto.



Si ritiene che la difformità riscontrata abbia rilevanza ai sensi della L. 122/2010 con cui è stato convertito con modificazioni il D.L. 78/2010 variandone la rendita e la consistenza complessiva.

Per la regolarizzazione della difformità si dovrà presentare opportuno documento DoCFa di aggiornamento catastale. Il costo per la definizione

della procedura atta ad eliminare tali difformità, che sarà detratto dal valore di stima, è così stimato:

Spese tecniche per la redazione della documentazione DoCFa stimate in **1.500,00 €** oltre IVA e oneri di legge, compresi gli oneri catastali.

VII - Risposta ai quesiti

QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto

Lotto B

Di seguito si ripropone il prospetto sintetico relativo al Lotto B.

Piena ed intera proprietà di **appartamento** sito nel Comune di Palermo con accesso da Via dei Cipressi n. 18 ed ubicato al secondo piano, della consistenza catastale di 4 vani; confinante a Nord con detta Via, a Est con sub. 6 stessa p.la, a Sud con un cortile e ad Ovest con edificio identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo allo stesso foglio, p.la 106. Lo stesso è identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 56, particella 107 sub.10, categoria A/4, classe 7; e all'N.C.T. del comune di Palermo al foglio 56, particella 107.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla distribuzione interna. L'immobile è stato realizzato antecedente al 1942, nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente

cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla fusione ed alla diversa distribuzione degli spazi interni. Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE D'ASTA 29.725,50 €

VIII - Risposta ai quesiti

QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Di seguito si ripropone la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

Lotto B

Bene identificato all'N.C.E.U. di Palermo al Foglio 56, particella 107 sub.10

Dal 18.02.2008

Pervenuto all'esecutato [...OMISSIS...] per 1/1

giusto ATTO DI COMPRAVENDITA, notaio [...OMISSIS...], del 18.02.2008, Rep. 22856 Racc. 5601, registrato a Palermo il 25.02.2008 al n. 1848 e trascritto a Palermo il 26.02.2008 ai n.ri 10481 - 6745.

Dal 05.07.2006

Pervenuto a [...OMISSIS...] per 1/1

giusto ATTO DI COMPRAVENDITA, notaio [...OMISSIS...], del
05.07.2006, Rep. 51169 Racc. 18412, registrato a Palermo il
12.07.2006 al n. 4178 e trascritto a Palermo il 13.07.2006 ai n.ri 44888
- 23464.

*Bene identificato all'N.C.E.U. di Palermo al Foglio 56,
particella 107 sub.5 e 7*

Dal 22.07.1986

Pervenuto a

- [...OMISSIS...] per 1/2
- [...OMISSIS...] per 1/2

giusto ATTO DI COMPRAVENDITA, notaio [...OMISSIS...], del
22.07.1986, Rep. 25786, registrazione a Palermo il 01.08.1986 al n.
14235.

Gli atti in oggetto consentono di ricostruire la titolarità dell'immobile nel
ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

***QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il
profilo edilizio ed urbanistico***

Lotto B

Le verifiche condotte hanno portato alle seguenti conclusioni.

- Aspetti urbanistici

All'interno del P.R.G. del Comune di Palermo, l'immobile in oggetto ricade in Z.T.O. "A2 / **Tessuti urbani storici**".

- Aspetti sulla regolarità urbanistica

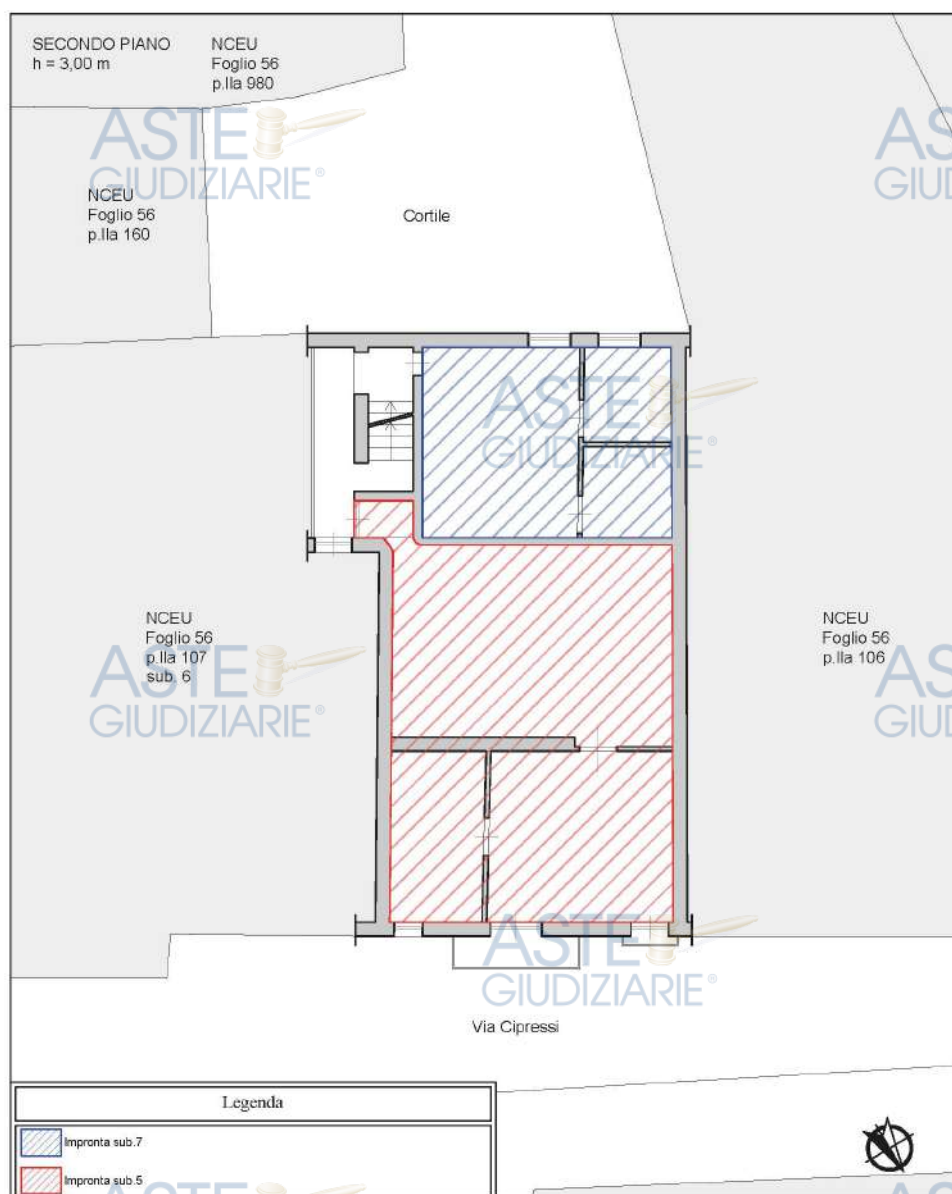
Il bene è costituito da un appartamento disposto su un unico piano.

Il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore al 1942.

Il sottoscritto ha quindi formulato istanza all'ufficio tecnico del comune di Palermo che ha risposto comunicando la presenza di una "Comunicazione opere interne ai sensi dell'art 9 L.R. 37/85 ed opere di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 6 L.R. 37/85 e art. 31 Legge 457/78" n. 181289 del 12.03.2008.

Non è stata rinvenuta documentazione in merito alla fusione delle due unità immobiliari originarie, sub. 5 e sub. 7. Risultano quindi non sanate le suddette opere di fusione delle due unità immobiliari.

Quanto descritto è meglio rappresentato nelle planimetrie allegate di cui di seguito si riporta un estratto.



Si rivela inoltre che, nonostante non si siano riscontrate difformità sulla distribuzione interna attuale, descritta all'art. 9 L.R. 37/85, si ritiene che le modifiche interne abbiano coinvolto anche muri portanti, per i quali lo stato attuale presenta una difformità strutturale.

Per la regolarizzazione dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria, ai sensi della L.R. 16.2016 art. 10 e 14, compresa la necessità di acquisire il preventivo parere di sussistenza per le opere strutturali non denunciate.

Si stimano in via approssimativa i seguenti costi:

- Spese tecniche necessarie per l'attività di regolarizzazione stimate in via approssimativa pari a **8.000,00 €** compresi i costi per la presentazione dei relativi atti e documenti tecnici ed amministrativi;
- Costi amministrativi, comprese sanzioni pari a **10.000,00 €** circa;
- Certificazioni pari a **1.500,00 €** circa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®**X - Risposta ai quesiti*****QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile***ASTE
GIUDIZIARIE®**Lotto B**ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta locato con regolare contratto di affitto, regolarmente registrato e reperito dal custode.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®**XI - Risposta ai quesiti*****QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

~ 33 di 41 ~

Lotto B

L'immobile risulta libero da ulteriori vincoli ed oneri giuridici ad eccezione di quelli già agli atti.

Per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali sono complessivamente stimati costi pari a **21.000,00 €** oltre IVA e oneri di legge che sono stati detratti dal valore di stima.

XII - Risposta ai quesiti

QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Lotto B

L'immobile non risulta edificato su suolo demaniale.

XIII - Risposta ai quesiti

QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Lotto B

L'immobile risulta libero da pesi od oneri di altro tipo sia in favore di un soggetto pubblico che privato ad eccezione di quelli richiamati nella presente.

XIV - Risposta ai quesiti

***QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso***

Lotto B

L'immobile è inserito in contesto condominiale, di cui non è stato
rinvenuto alcun riferimento.

XV - Risposta ai quesiti

QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni

Lotto B

Per la determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ha
adottato il metodo sintetico comparativo prendendo come parametro di
raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio, il metro
quadrato di superficie lorda determinato riferendosi alle indicazioni di cui al
DPR n. 138/98, effettuando il classamento dell'immobile in oggetto ed il
conseguente inserimento in classe di beni di analoghe caratteristiche
estrinseche ed intrinseche. Questo permetterà di mettere in relazione
caratteristiche e valori ben noti con quelli individuati nell'immobile in
oggetto utilizzando, come fonte, i valori contenuti nella banca dati delle

quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Tale procedimento viene adottato per limitare la discrezionalità del perito, servendosi dei dati di un listino "ufficiale" che è frutto di numerose indagini di mercato condotte capillarmente dall'ex U.T.E.. I dati sono rilevati con cadenza semestrale, sicché si farà riferimento agli ultimi disponibili, che nel caso specifico sono riferiti al II semestre del 2024.

I valori individuati saranno applicati all'immobile in oggetto attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche dimensionali, alle finiture, all'ubicazione e ad eventuali ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tali parametri, seppur discrezionali, permetteranno di ottenere quindi dei valori di riferimento e dei parametri "pesati" al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato del singolo immobile. La formula utilizzata nella presente è la seguente:

$$VI = Vm * Cf * Sup$$

Dove :

- ✓ VI è pari al valore del bene;
- ✓ Vm è il valore medio €/m² applicato;
- ✓ Cf sono i coefficienti di differenziazione applicati;
- ✓ Sup è la superficie commerciale complessiva del bene.

I parametri ed i coefficienti applicati saranno i seguenti:

I parametri ed i coefficienti applicati saranno i seguenti:

- 1.) Finitura dell'immobile - coeff. 0,85/1,15;
 - Il coefficiente valuterà le finiture generali dell'immobile.
- 2.) Stato di conservazione dell'immobile - coeff. 0,70/1,05;

- Il coefficiente valuterà le condizioni generali dell'immobile.
- 3.) Dimensioni - coeff. 0,90/1,10;
 - Il coefficiente, in ragione della destinazione del bene, ha lo scopo di aumentare il valore di immobili di taglia più commerciale e ridurre quelli meno commerciabili.
- 4.) Distributivo - coeff. 0,80/1,10;
 - Il coefficiente ha lo scopo di modulare il valore in considerazione del possibile sfruttamento dell'area in relazione alla sua destinazione (distribuzione, forma, pendenza).
- 5.) Inserimento urbanistico - coeff. 0,80/1,10;
 - Il coefficiente ha lo scopo di valutare la destinazione del bene in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito (servizi, assi viari, punti di interesse).
- 6.) Vista/affacci/accessibilità - coeff. 0,90/1,10;
 - Il coefficiente ha lo scopo di valutare l'accessibilità del bene ovvero della sua luminosità.
- 7.) Piano - coeff. 0,70/1,20;
 - Il coefficiente tiene in considerazione il piano dell'immobile in funzione della sua destinazione.
- 8.) Dotazioni condominiali del fabbricato - coeff. 0,90/1,10;
 - Il coefficiente tiene in considerazione l'esistenza o meno di un condominio per la gestione dello stesso e l'eventuale presenza di dotazioni condominiali particolari.
- 9.) Regolarità urbanistica - coeff. 0,75/1,00;

- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di un immobile con difformità urbanistiche/edilizie.

10.) Stato di possesso - coeff. 0,90/1,00;

- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di occupanti dell'immobile.

La zona O.M.I. ove sono ubicati gli immobili è il seguente:

- ✓ Comune di Palermo, "Zona A2 / Tessuti urbani storici"

Di seguito i valori O.M.I. presenti nella zona C10 riferiti a **Abitazioni** di tipo economico utilizzati per la definizione del parametro di stima:

Periodo	Zona O.M.I.	U.M.	Valore minimo	Valore Massimo	Valore medio
II° 2024	C10	m ²	600,00 €/m ²	900,00 €/m ²	750,00 €/m ²

Considerato che saranno applicati coefficienti correttivi, il sottoscritto ritiene corretto utilizzare come valore base il valore medio come sopra determinato.

La tabella seguente, con riferimento ai parametri sopra descritti, riporta il risultato dell'elaborazione riferita al valore base:

	II° 2024	Motivazione
Valore base	750,00 €/m ²	
Coeff. 1	1,05	qualità delle finiture medio/alta
Coeff. 2	0,90	conservazione discreta
Coeff. 3	1,00	la superficie è coerente con tipologie similari

Coeff. 4	1,00	<i>la distribuzione è coerente con tipologie similari</i>
Coeff. 5	1,10	<i>posizione migliore rispetto alla zona OMI</i>
Coeff. 6	1,05	<i>accessibilità favorevole</i>
Coeff. 7	0,85	<i>secondo piano</i>
Coeff. 8	1,00	<i>non presenta dotazioni condominiali</i>
Coeff. 9	0,95	<i>presenza di difformità edilizia</i>
Coeff. 10	0,95	<i>immobile locato</i>
Valore €/m ²	630,00 €/m ²	

Il valore individuato risulta congruo e pertanto sarà utilizzato senza ulteriori coefficienti o modifiche per la definizione della stima.

Il valore **VI** del bene è pertanto pari al prodotto tra il valore medio e €/m² come sopra determinato pari a ***Vm*******Cf*** pari a 630 €/m² e la superficie commerciale calcolata ***Sup*** pari a 83 m²:

$$✓ \quad V1 = 630,00 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 = 52.290,00 \text{ €}$$

A tale valore vanno detratti i costi di regolarizzazione come sopra stimati e complessivamente determinati (urbanizzazione e catastale) in complessivi **21.000,00 €** oltre IVA e oneri di legge.

Il valore a base d'asta è pertanto determinato dalla differenza tra il valore di stima ed i costi di regolarizzazione, a questo il sottoscritto ritiene equo applicare una ulteriore riduzione, in ragione della vendita attraverso procedura esecutiva, pari al 5%.

$$✓ \quad (52.290,00 \text{ €} - 21.000,00 \text{ €}) \times 0,95 = \underline{\underline{29.725,50 \text{ €}}}$$

XVI - Risposta ai quesiti

***QUESITO 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli
immobili pignorati per la sola quota***

Lotto B

Il pignoramento ha per oggetto la piena proprietà dell'immobile. Non
è pertanto necessario valutare il valore di quote indivise.

Palermo, li 21.07.2025

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Ing. Girolamo Gorgone

Elenco elaborati prodotti

Relazione generale

Relazione generale;

Elaborati grafici

B.01 Elaborati grafici Lotto B;

Elaborato - Rilievo Fotografico

B.02 Elaborati fotografici Lotto B;

Elaborato - Allegati alla relazione generale

B.03 Visura storica, planimetria ed estratto di mappa catastale;

B.04 Provvedimento di nomina;

B.05 Titolo di provenienza;

B.06 Documenti reperiti;

B.07 Ricerca Banca dati quotazioni immobiliari.