



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.ES. n 477/2024

GIUDICE ESECUTIVO: DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE



PROMOSSA DA

INTESA SANPAOLO S.P.A.

(rappresentato e assistito dall' Avv. Davide De Bellis)

CONTRO

** **** *

e

***** (rappresentata e assistita dall'Avv. Cinzia Faraci)



Custode Giudiziario: Avv. Benedetta Zerbo

Consulente tecnico di Ufficio: Ing. Ornella Leone



RELAZIONE PERITALE LOTTO UNICO

*“Piena e intera proprietà sita in Via Antonio Pizan 10, piano 1^, identificato al C.F. di Palermo al Foglio 94
particella 939 sub 4”*



Palermo, 08/11/2025

Pag. 1 di 27



RELAZIONE PERITALE LOTTO UNICO

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

- 1) *Premessa e mandato* pag.2
- 2) *Svolgimento delle operazioni peritali* pag.3
- 3) *Risposte ai quesiti contenuti nel mandato* pag.4
- 4) *Allegati* pag. 27

1) PREMESSA E MANDATO

Con provvedimento del 05/02/2025 notificato mezzo PEC il G.ES. Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Ing. Ornella Leone quale esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare nr 477/2024 promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A. contro ** **** *****e ***** *****, conferendo l'incarico meglio spiegato nel Decreto Di Nomina Dell'esperto Per La Stima Dei Beni Pignorati e di Fissazione Dell'udienza Ex Art 569/600 c.p.c., fissando, per la comparizione delle parti, udienza il 10/12/2025 ore 09.30, per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato ovvero i provvedimenti di cui all'art 600 c.p.c. nel caso di pignoramento di beni di quota indivisa. I beni oggetto della procedura esecutiva risultano così indicati nell'atto di pignoramento trascritto il giorno 30/10/2024 ai nn. 51667/41901 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro ** **** *****e ***** *****per la quota rispettivamente cadauno di ½ di intero del diritto di proprietà dell'immobile "fabbricato sito in Palermo censito al Catasto Fabbricati al foglio 94 p.lla 939 sub 4 categoria A/2 -rendita catastale 387,34 euro". Il pignoramento risulta esteso a tutti gli accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze degli immobili sopra identificati senza nulla escluso e tutto incluso.

La sottoscritta, nominata esperto stimatore, prestava giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico depositando nel fascicolo telematico il giorno 14/02/2025.

A seguito del mancato pagamento dell'acconto, come previsto da Decreto di nomina, da parte del creditore precedente, la sottoscritta provvedeva a chiedere autorizzazione al Giudice per l'esecuzione a procedere e depositava telematicamente in data 05/05/2025 il modulo di controllo preliminare di verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. eseguita di concerto con il Custode Giudiziario nominato Avv. Benedetta Zerbo.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, il Custode concordava con la sottoscritta esperta stimatrice l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il giorno 01/07/2025 alle ore 10.30. L'esito del primo accesso è stato positivo e venivano svolte le operazioni in presenza dei debitori eseguiti Sig. ** **** *, il quale ha dichiarato che l'immobile risulta occupato dalla condebitrice eseguita *****. In tale occasione venivano effettuate le operazioni di rilievo metrico e fotografico, si prendeva visione dei luoghi, si procedeva alla verifica della rispondenza tra gli immobili descritti nell'atto di pignoramento e l'effettivo stato dei luoghi, si rilevava la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione. Redatto il verbale di rito di fine operazioni peritali (cfr. All.1), si procedeva al congedo delle parti alle ore 11.10.

Ai fini del controllo della regolarità edilizia e urbanistica la scrivente faceva richiesta al Comune di Palermo Sportello Unico Edilizia per accedere agli atti; parallelamente venivano richiesti e ottenuti il Certificato di Destinazione Urbanistica, l'attestato di Prestazione Energetica, gli atti di provenienza rinvenuti presso l'archivio notarile di Palermo, le ispezioni ipotecarie e tutte le informazioni sulla posizione degli eseguiti nei confronti dei condomini, non essendo costituito condominio ed infine venivano ricercati e analizzati gli immobili comparabili utili ai fini del processo di valutazione di stima. La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui si è pervenuti dopo aver ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e i sopralluoghi, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto del pignoramento.

3) RISPOSTE AI QUESTITI CONTENUTI NEL MANDATO

- 1- Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- 2- Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- 3- Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato;
- 4- Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- 5- Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- 6- Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- 7- Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- 8- Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

10- Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo;

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

12- Procedere alla valutazione dei beni;

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

QUESITO N.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Diritti reali: Diritto di proprietà in quota $\frac{1}{2}$ di intero al Signor ** **** **, nato a Palermo il XX/XX/XXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e in quota di $\frac{1}{2}$ di intero alla Signora ***** *, nata a Palermo il XX/XX/XXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (cfr. All.2.) indicati come parte mutuataria. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento reca l'indicazione dei beni secondo identificativi catastali omogenei e conformi a quelli reali riscontrati alla data del pignoramento.

La titolarità degli esecutati dei beni oggi identificati è tale in forza:

- dell'atto di compravendita del terreno, trascritto in loro favore, in Notaio Francesco Chiazzese del 11/11/1977, rep. 49313, racc. 10237, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addì 03/12/1977 ai nn.38680/31825, da potere di Ribaudò Antonino che vende ai coniugi ** ****_* un terreno in Palermo, Contrada Pomara da volturare foglio 94 particella 939 (ex 667/b).

In ordine alla verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo ai soggetti esecutati, la stessa ha dato esito positivo.

Bene oggetto del pignoramento:

Alloggio categoria A/2 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di PALERMO (PA), foglio 94 particella 939 subalterno 4, Via Antonio Pizan n.10, piano 1, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq.156, totale escluse aree scoperte mq.148, rendita Euro 387,34.; In ordine alla verifica della identificazione del bene pignorato, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo.



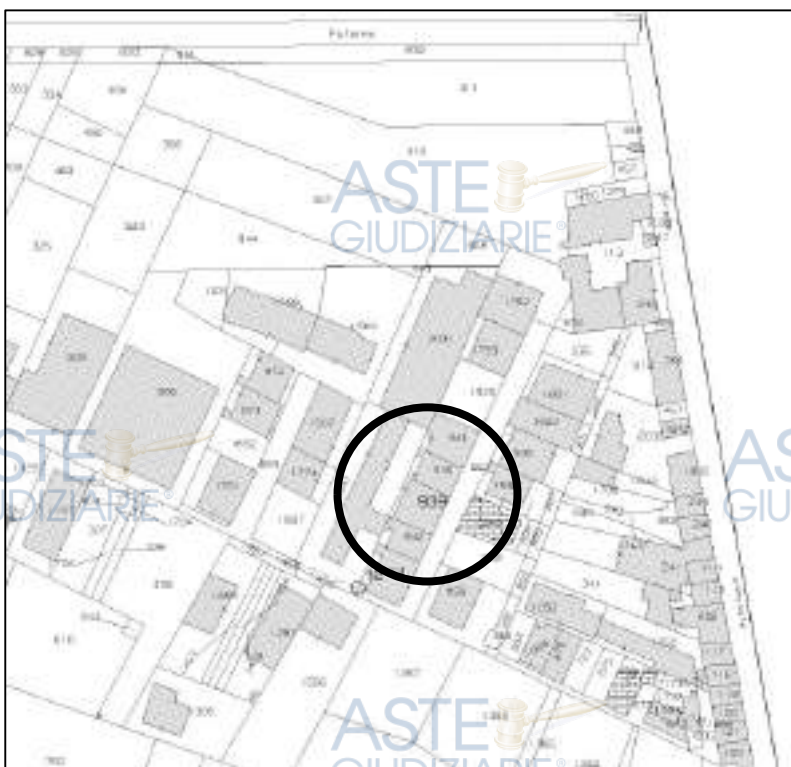
FORMAZIONE DEL LOTTO PER LA VENDITA: LOTTO UNICO.

Non si rilevano difformità sostanziali e/o formali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo e per tale ragione, la sottoscritta prosegue le operazioni di stima dei beni rinvenuti e identificati e procede alla formazione di unico lotto per la vendita.

Lotto UNICO: Il bene riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.94 p.lla 939 sub. 4 confina a Nord con altra unità edilizia, Est con Via Pizan., a Ovest con la spazio interno, a Sud con altra unità edilizia



Fotografia Fonte Google Maps



Estratto di mappa -Fonte Agenzia del Territorio



QUESITO N.2: *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

- **Descrizione della zona:** I beni sono ubicati in Palermo, in quartiere denominato Roccella-Pomara. Il quartiere è al confine tra Palermo e Villabate. Lo svincolo autostradale di Villabate si trova a 5 minuti di auto così come il mercato ortofrutticolo. Il centro commerciale Forum si trova a circa dieci minuti di auto. La zona è caratterizzata da edifici con altezza medi di 3 piani fuori terra.
- **Descrizione dei beni pignorati:** L'immobile oggetto di perizia è un appartamento dedito alla civile abitazione ed è sito al piano primo di un edificio composto da 4 elevazioni fuori terra. Si procede quindi a dare una descrizione dettagliata dei luoghi, oltre alla rappresentazione grafica dell'immobile e le rispettive misure rinvenute. Le fotografie si ritengono utili per la comprensione dello stato dei luoghi, delle superfici attuali e di quelle catastali e della loro destinazione d'uso cui si farà riferimento ai fini della valutazione di stima.

L'accesso avviene dalla Via Pizan 10 e all'unità immobiliare si perviene salendo le scale e fermandosi al piano primo. La porta di ingresso si trova sulla destra. Non è presente ascensore. L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato.



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

L'ingresso è su ampio corridoio, percorrendo il quale si giunge sulla destra alla spaziosa cucina-soggiorno antistante il terrazzo con veranda sulla Via Pizan e al balcone. Il pavimento è di ceramica e le pareti sono rivestite con piastrelle a tutta altezza. Uscendo dalla cucina e ripercorrendo il corridoio troviamo a seguire il salone, a destra la camera matrimoniale, due vani servizi (bagno e lavanderia), la camera singola e il ripostiglio. Ad esclusione del ripostiglio che ha la finestra alta su

vano scala, gli altri vani affacciano sul balcone e spazio interno tra edifici. Il servizio igienico è dotato di doccia oltre vaso, bidè e lavabo ed è presente un gradino all' ingresso di circa 20 cm di forma circolare. Nella lavanderia si trova uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria nonostante sia presente su area

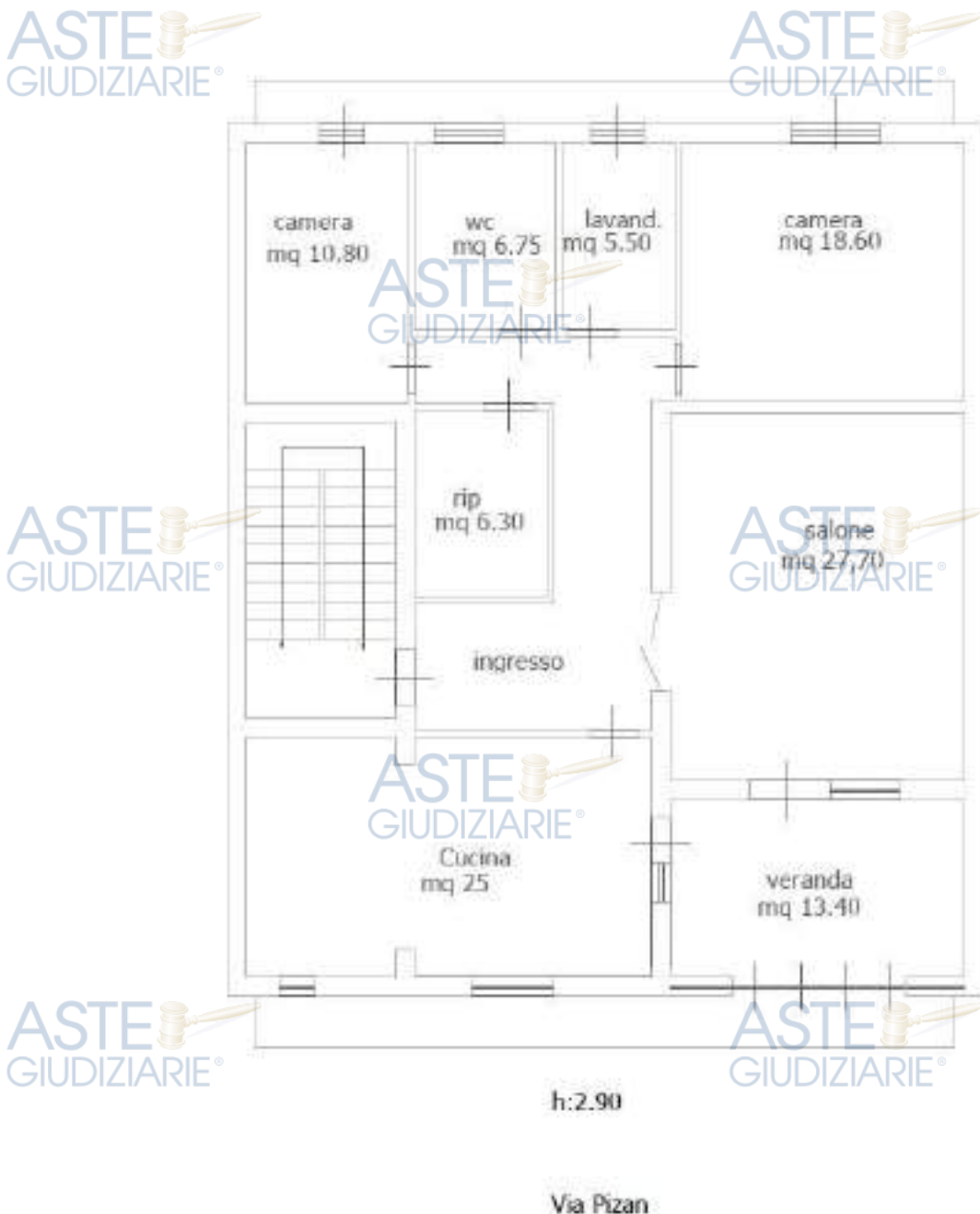
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

pubblica la metanizzazione. La cucina è servita da bombola del gas. Tutte le pareti a meno dei vani adibiti a cucina e wc sono definite e tinteggiate con idropittura. Tutte le aperture sono dotate di avvolgibile e gli infissi sono in alluminio e vetro non a taglio termico. Le porte interne sono di tipo legno tamburato. L'unità immobiliare nello stato di fatto e alla data del sopralluogo è composta, indicando la superficie calpestabile o utile netta e nominando gli ambienti così come da planimetria su indicata: salone -soggiorno mq 27.70- cucina 25 - wc mq 6.75 - lavanderia mq 5.50 - camera mq 18.60 - camera singola mq 10.80 - ripostiglio mq 6.30 - veranda mq 13.40

L'altezza interna è rilevata in ml 2,90.

La planimetria dello stato dei luoghi è la seguente così come sono stati rinvenuti.



Il valore complessivo superficie utile calpestabile della unità immobiliare, escluse le parti verticali, pilastri, tramezzi, balconi e terrazzi, accessori è pari a 118 mq; tale dimensione serve a rendere l'idea dello spazio effettivamente calpestabile all'interno dell'appartamento.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Ai fini della valutazione dell'immobile il parametro di riferimento è la superficie commerciale per il calcolo ci si è attenuti a quanto riportato nel Manuale Della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, facendo riferimento per il calcolo della superficie delle pertinenze accessorie al DPR 138/98.

La superficie commerciale vendibile di un immobile risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie accessoria non residenziale ragguagliata o omogeneizzata (A+B). La superficie commerciale è pari alla somma di:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione:

- dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne –perimetrali

(queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Tale superficie calcolata dal rilievo restituito è pari a 144 mq corrispondente al valore A.

- delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; **tale superficie è pari a 30,25 mq.**
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. **Non vi sono superfici ad uso esclusivo del bene oggetto di misurazione.**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. **Non vi sono superfici ad uso esclusivo del bene oggetto di misurazione.**
- per le pertinenze si deve utilizzare la Superficie omogeneizzata secondo il coefficiente indicato.

Sono pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- La superficie scoperta: la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.
- Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per tale ragione la superficie omogeneizzata è pari a $0.30 \cdot 30,25 \text{ mq} = 9 \text{ mq}$ corrispondente al valore B.

Si può quindi concludere che la superficie commerciale dell'immobile sia dato dalla somma di A + B ovvero $144 \text{ mq} + 9 \text{ mq} = 153 \text{ mq}$ arrotondato.

Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie cui aggiungere le superfici scoperte omogeneizzate. Tale misurazione è pari a $125,85 + 9 = 134,85 = 135 \text{ mq}$

Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978) cui aggiungere le superfici scoperte omogeneizzate. Tale misurazione è pari a $118 + 9 = 127 \text{ mq}$

Riassumendo:

- **Superficie commerciale immobile = 153 mq**
- **Superficie utile lorda = 135 mq**
- **Superficie utile netta o calpestabile complessiva = 127 mq**

Componenti edilizie e costruttive:

La struttura portante dell'edificio è intelaiata in cemento armato.



-Intonaci interni del tipo civile

-Esterni: Intonaco di tipo Li Vigni

-Infissi: in legno con vetro e avvolgibile

-Pavimentazione: piastrelle di ceramica

-Porte interne: in legno



-Servizi: Rivestimento delle pareti dei servizi con piastrelle



Impianti:

- Gas da Cucina: alimentazione con bombola;

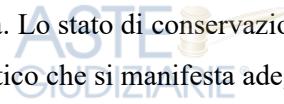
- Termico: non sono presenti elementi radianti e impianto di riscaldamento. È presente uno scaldacqua elettrico per la produzione di Acqua Calda Sanitaria.

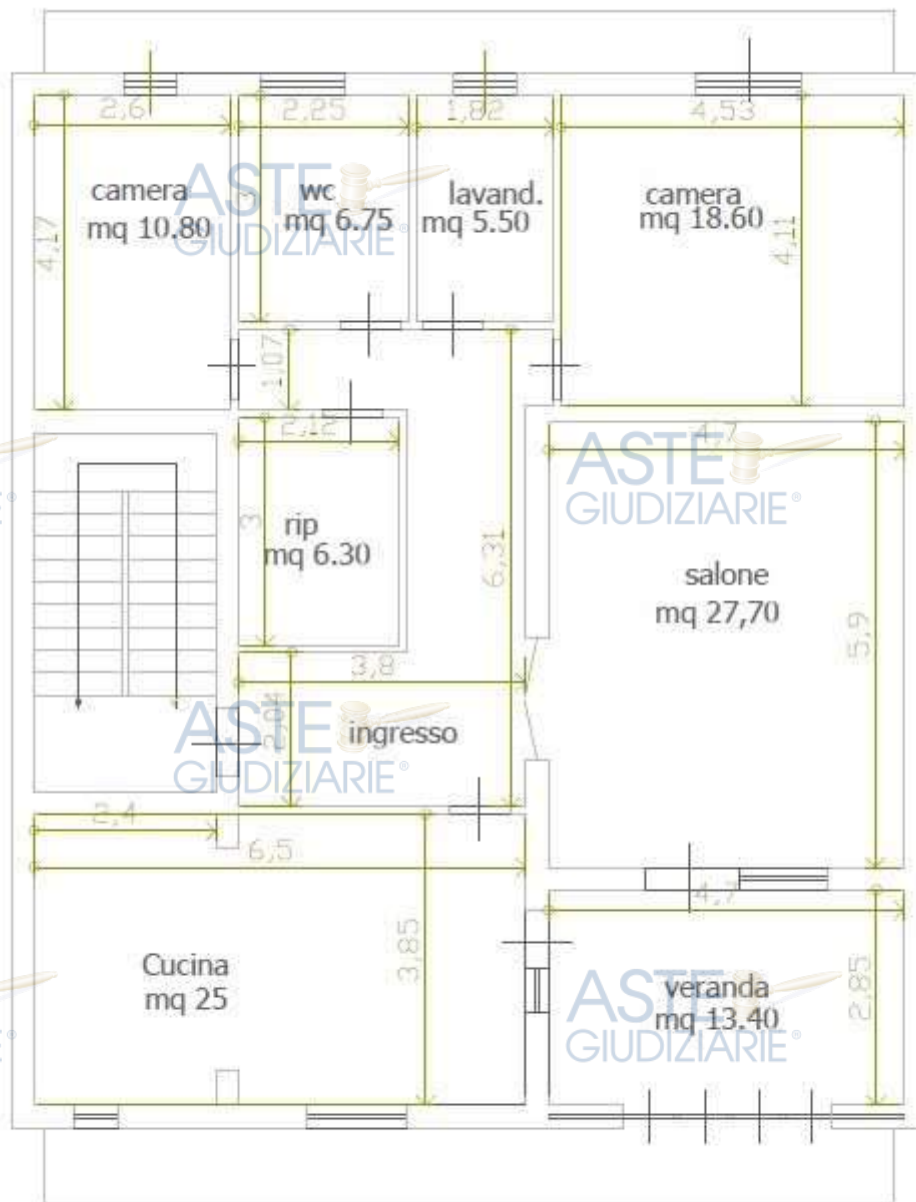
- Elettrico: tipologia sottotraccia secondo normativa di cui non è stata fornita dichiarazione di conformità collegati alla rete elettrica nazionale;

-Idrico-fognario: impianto idrico sottotraccia con approvvigionamento alla rete e allontanamento delle acque reflue in fognatura comunale.

-Raffrescamento: sono presenti macchine termiche per il raffrescamento di cui non sono state fornite libretti di manutenzione e installazione;

Degli impianti non sono stati forniti certificati di conformità. Lo stato di conservazione dell'immobile appare globalmente buon prevalentemente sotto l'aspetto impiantistico che si manifesta adeguato.





Via Pizan

Planimetria con quote dello stato di fatto: foglio 94 part 939 sub 4

L'immobile è **sprovisto di certificato di prestazione energetica**, così come verificato presso IL DIPARTIMENTO ENERGIA REGIONE SICILIA, per cui si stima un **costo di € 250** che sarà detratto dal valore di stima dell'importo a base di asta. (cfr allegato 7)

QUESITO N.3: Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano così identificate al catasto fabbricati del Comune di Palermo.

Dati della richiesta	Comune di PALERMO (Codice/G216)
Catasto Fabbricati	Provincia di PALERMO Foglio: 94 Particella: 939 Sub.: 4
INTESTATI	
1	[REDACTED] (I) Pignorato (I)2 - in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED] (I) Pignorato (I)2 - in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 26/10/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Metro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		94	939	4	2		A/2	6	5 volumi	164,00 mq. Totale "altre uscite" (45 mq)	€ 107,34	VARIAZIONE del 26/10/2018 Provincia n. P/REG/177 in atti del 26/10/2018 RETTIFICA CLASSAMENTO INCORRENTE al 26/10/2018
Indirizzo		VIA ANTONIO ROSA, 10/Foto 1				Fonte		MUR				
Stato		Proprietà esclusiva con prevalenza n. 86/20021 del 19/10/85				Fonte		MUR				
Assessorato		Al cambio di classamento si riferisce per precisione in altri non concorre con le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della data di modificazione al sensi della legge 21 novembre 2000 n.30 art.74										

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/03/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Fonte	Quota Classe	Stato/Tabella/1	Dato	Rendita			
1	94	667	-	MANARINCHI 1	17,89	1	C	L. 139,204	L. 54,698	FRAZIONAMENTO in atti del 21/03/1991 n. 30473	
Stato		Fonte				MUR					

È verificata la rispondenza l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Non vi sono passaggi catastali precedenti che abbiano apportato variazioni rispetto la data del primo accatastamento del 16/12/1985. Il foglio terreni correlato è il foglio 94 particella 939 che deriva dal frazionamento del terreno foglio 94 particella 667

Si riportano di seguito le planimetrie catastali attuali e mai variate depositate presso L' Agenzia del Territorio e lo stato dei fatti rinvenuto e restituito in seguito a rilievo.

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3e15cfaa0c8a0932be7b54b52226

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Data presentazione: 18/12/1985 - Data: 04/04/2025 - n. TI41254 - Subdivisione LINEELLI80P59G271T

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

1:500

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pianta Primo Piano
h= 3,20



VIA 24 48

1033672

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

UFFICIO	Area 22,10
UFFICIO	Fig. 24
UFFICIO	Area 1,11
UFFICIO	Fig. 4

compilata dal Geom. G. Antonio
Mariano

Terza al. del Geom. G. Antonio
Mariano & Partners

UFFICIO

UFFICIO

Una planimetria in scala

Data presentazione: 18/12/1985 - Data: 04/04/2025 - n. TI41254 - Subdivisione LINEELLI80P59G271T
Temple schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

1033672
Catasto del Pubblico - Situazione al 04/04/2025 - Comune di PULICIANO (PT) - Foglio 84 - Particella 103 - Subdivisione 1
VIA ANTONIO PEZZALI n. 101 piano 3

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

La difformità riscontrata è evidenziata in rosso e riguarda la presenza della veranda realizzata in loggia antistante il vano cucina e salone per mq 13,40. Nella planimetria catastale tale superficie viene rappresentata come terrazzo/balcone aperto da cui si accede al balcone scoperto.



I costi previsti per la regolarizzazione sono stimati in € 20.297,04 e si rimanda al quesito specifico per la determinazione esatta e le motivazioni sulla base della vigente normativa edilizia.

QUESITO N.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento in Palermo, Via Antonio Pizan 10, piano 1[^], composto da cucina, salone, due bagni, due camere da letto, ripostiglio, terrazzo e balconi; censito al CF di Palermo al foglio 94 part 939 sub 4; ”il descritto stato dei luoghi corrisponde all’identificazione catastale; l’immobile è conforme alla istanza di condono edilizio 6163/Bis L 47/85 non ancora definita a meno della

presenza di una veranda su terrazzo; risulta un ordine di demolizione per una tettoia in ferro realizzata su lastrico solare.

PREZZO BASE euro 89.000 €, leggasi in lettere ottantanovemilaeuro

QUESITO N.5: *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

L'unità immobiliare (appartamento) alla data risulta intestata per il diritto di proprietà di ½ cadauno di intero ai condebitori ** **** *****e ***** *****.

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti per acquisto della particella censita al Catasto Terreni di Palermo al foglio 94 part 939 (ex 667-b) in Notaio F.sco Chiazzese del 11/11/ 1977 rep 49313 raccolta 10237 trascritto in data 03/12/1977 ai nn 38680/ 31825 da potere del Signor *****. In data 16/12/1985 viene presentata planimetria di primo accatastamento al Catasto Fabbricati di Palermo per l'edificazione della unità immobiliare.

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

In data 15/09/2025 la scrivente faceva istanza presso il SACE di Palermo per richiedere il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Palermo e in tale certificato, rilasciato in data 03/11/2025, si dichiara che la particella n. 939 del foglio di mappa n. 94 ricade in Zona territoriale omogenea B2 (artt.6- 9 -2 -25 - 23bis -27 delle N. di A.). Le zone B2: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato. Ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B2 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade. L'immobile ricade all'interno della perimetrazione PAI quale Aggiornamento del Rischio Idrogeologico Idraulico per fenomeni di esondazione DSG 819 del 17/10/2023 livello P1/R2.

L'unità immobiliare, sita al piano primo, fa parte di un edificio composto da 4 piani fuori terra. L'intero edificio è stato realizzato in assenza di concessione edilizia per tale ragione sono state presentate:

- In data 06/06/1986 domanda di concessione edilizia in sanatoria prot 6163/bis ai sensi dell'articolo 31 della Legge 47/85 relativa al piano terra e primo piano dell'edificio
- In data 08/05/1995 domanda di concessione edilizia in sanatoria prot 5364/S ai sensi dell'articolo 39 della Legge 724/94 relativa al terzo piano dell'edificio
- In data 09/05/1995 domanda di concessione edilizia in sanatoria prot 5459/S ai sensi dell'articolo 39 della Legge 724/94 relativa piano secondo dell'edificio

La domanda di concessione edilizia in sanatoria prot 6163/bis, riguardante l'immobile oggetto di perizia prevedeva la realizzazione congiunta e unica del piano terra (censito al C.F. di Palermo al foglio 94 part 939 sub 3) e del piano primo (censito al C.F. di Palermo al foglio 94 part 939 sub 4). Il volume realizzato dichiarato è di 1181,63 mc di cui 674,88 mc ($177.60 * 3.80$) per il piano terra e 506,75 mc ($(177.60-19.24) * 3.20$) per il primo piano e coincide con il volume rinvenuto.

La superficie coperta dichiarata è di mq 168 a cui detrarre lo spazio denominato "veranda" pervenendo quindi a 140,60 mq che rientrano all'interno delle superfici dichiarate:

- Per il piano primo sono dichiarate e dovute a titolo di oblazione per la superficie di 143.56 mq * 24.000 Lire = 3.445.440 Lire.
- Per il magazzino sono dichiarate e dovute a titolo di oblazione Lire 18.000/mq * 133.34 = 2.409.100 Lire contro i rilevati catastali mq 128 e che comunque sono minori e quindi congrui.

La ripartizione Edilizia Privata, in data 22/01/1992, visti gli atti di ufficio, attesta che sono stati versati le somme di: 431.000 Lire con attestazione di versamento n.374 del 26.04.1986; 803.000 Lire con attestazione di versamento n.375 del 26.04.1986; 843.000 Lire con attestazione di versamento n. 354 del 25.10.1986; 452.000 Lire con attestazione di versamento n.355 del 25.10.1986; 463.000 Lire con attestazione di versamento n.798 del 28.02.1987; 463.000 Lire con attestazione di versamento n.797 del 28.02.1987; 482.000 Lire con attestazione di versamento n 264 del 17.08.1987; attestazione n 265 del 17/08/1987 di Lire 482.000 per un ammontare complessivo di 4.419.000 Lire a fronte dell'importo autodeterminato e da versare di Lire 5.845.450 Lire. (cfr. allegato). Tali pagamenti in copia si rinviengono all'interno del fascicolo agli atti di Ufficio. Considerato che l'importo autodeterminato dalla istante ***** è da ritenersi congruo, risulta che la differenza pari ad 1.426.460 Lire ovvero 736,70 € deve essere ancora corrisposta al triplo dell'importo oltre interessi legali maturati e calcolati alla data del 06/11/2025 per un totale complessivo di € 2.210,10 + € 1.119,59 = € 3 329,69. Devono inoltre essere corrisposti il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione che da calcoli dalla scrivente eseguiti ammontano 2.718 € + 9547,57 € + 1931,47 € = 14 197,04 € che rappresentano rispettivamente il 10% del costo di costruzione calcolato secondo prezzario regionale del 1989 per la realizzazione del magazzino, il costo di costruzione tabellato per l'edificazione della unità adibita a civile abitazione e gli oneri di urbanizzazione sul volume.

Condono 6163/Bis tavole di progetto istanza per il piano Terra e Piano Primo e prospetti



Si rileva che la superficie denominata veranda è un terrazzo coperto aperto, così come rappresentato nei grafici legati all'istanza di condono visionata e come anche dedotto dall'importo degli oneri versati. Nei fatti, alla data del sopralluogo tale porzione si rinveniva chiusa a veranda con struttura amovibile in alluminio anodizzato, vetri scorrevoli e serrande. Tale opera, sebbene si rinveniva con protocollo 21609 del 16/09/2003, presentata dal Sign. ** **** *****istanza ai sensi dell'art 20 L.R. 17 /2003, con il rispettivo pagamento di € 375,00 (€ 25*15 mq) non è regolarizzabile poiché modifica il fronte ed è prospiciente pubblica via (ex art 9 L.R. 37/85).

Nel proseguo si procede a descrivere la lieve difformità riscontrata all'interno nell'unità immobiliare e che consiste nella realizzazione di veranda su terrazzo coperto. La scrivente, sulla base dell'applicazione delle normative edilizie vigenti, ritiene che la difformità non possa essere regolarizzata e debba quindi essere rimossa riportando i luoghi come da foto dell'epoca allegata all'istanza di Condono



Per la definizione della istanza unica di condono 6163/Bis ai sensi dell'articolo 28 della Legge regionale del 10/08/2016, n. 16 è possibile depositare una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo professionale, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, oltre la copia dell'istanza di condono presentata nei termini previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Per la definizione dell'istanza unica 6163/BIS che, con unico protocollo denunciava la realizzazione del piano terra, censito al C.F. di Palermo al foglio 94 part 939 sub 3, e del piano primo censito al C.F. di Palermo al foglio 94 part 939 sub 4, unica istante la Signora ***** *****, n.q di proprietaria denunciante, è necessario provvedere al pagamento dell'importo complessivo di € 17.526,73 oltre parcella del professionista per il cui incarico è stimato il costo di € 3.000. Ad oggi, da visure ipotecarie eseguite, il bene identificato al C.F. foglio 94 part 939 sub 3 appartiene a ditta diversa (giusto atto di donazione del 17/03/2014 R Gen 13297 Reg Part 10880 e giusto atto di donazione 09/02/2018 R Gen. 5986 Reg Part 4821) e di tale u.i. non essendo oggetto di procedura esecutiva non si è proceduto alla verifica dello stato dei luoghi. È presente il certificato di idoneità sismica il 25/06/1991 redatto dall Ing. Giusto La Scala.

Dagli atti visionati si rileva che in data in data 17 ottobre 2024 con prot.1231864 è stata depositata Perizia Giurata redatta dal Geometra Davide Di Giorgio, asseverata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Palermo il 17 ottobre 2024 con RG 20763/2024 e in data 21 ottobre 2024 con prot. AREG1237845/2024 il Comune di Palermo ha rilasciato la Comunicazione che il procedimento tecnico/amministrativo relativo alla domanda prot 5459/S si è concluso con esito favorevole (piano secondo). La domanda di concessione edilizia in sanatoria prot 5364/S (terzo piano) è ancora pendente e distinta dall'istanza dell'immobile oggetto di perizia.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio a 4 piani fuori terra con lastrico solare a copertura piana raggiungibile da torrino scala sul quale insiste una ordinanza di demolizione per opere realizzate abusivamente di "di una tettoia al piano terzo di 50 mq e una sul terrazzo di pertinenza di circa 110 mq con struttura in ferro e copertura in materiale coibentato". Il provvedimento di diffida a demolire del 09/01/2006, vista la segnalazione 181/03 del 10/07/2003 redatta dal Corpo della Polizia Municipale di Palermo, vista la relazione redatta dal personale tecnico dell'Ufficio in data 16/11/2005, viene notificato al Sign. ** **** *, responsabile dei lavori e proprietario di tutti gli immobili alla data. Il Signor ** **** * con nota prot 21810 del 19/05/2004 chiede la sospensione del procedimento allegando le proprie ragioni e in data 26/10/2004 viene sancito dall'ufficio competente che le opere realizzate non sono ricomprese nelle istanze di condono edilizio 6263 bis e 5364. L'ordine di demolizione viene emesso ai sensi dell'art 7 della L 47/85, oggi abrogato e sostituito dagli articoli di cui al Capo II-sanzioni del DPR 380/01, e intima il Signor ** **** * di ripristinare i luoghi entro 90 gg. Visti gli atti di Ufficio, si prende atto che l'iter amministrativo non ha seguito, non si riscontrano emessi atti successivi alla notifica dell'ordine stesso che quindi rimane pendente.

Il Corpo della Polizia Municipale di Palermo riscontra realizzate abusivamente una tettoia al piano terzo non oggetto della presente stima immobiliare e una tettoia su copertura piana effettivamente ancora esistente e dalla scrivente rilevata. L'area su cui insiste tale tettoia risulta essere parte comune a tutte le unità immobiliari sottostanti come si evince dai titoli di proprietà e risultano presenti serbatoi di riserva idrica. Secondo l'art. 1117 c.c. si può dare la prova dell'inesistenza dello stato di comunione rispetto alla parte indicata, o della limitazione di esso ad alcuni soggetti, dimostrando l'appartenenza di tali parti in proprietà isolata ad uno solo od in comunione ad alcuni soltanto dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani dell'edificio, in base al titolo. I titoli visionati (cfr allegati) a tale scopo confermano la comproprietà dell'intero lastrico solare a tutte le unità immobiliari.

L'opera presente in tale lastrico solare consiste in una copertura in ferro e pannelli coibentati per una superficie di circa 110 mq aperta sul fronte Via Pizan e Sul fronte del prospetto secondario. Per la rimozione di tale abuso su parte comune si stima la spesa di € 4926€, arrotondati ad € 5000, come da computo metrico redatto secondo Prezziario Regionale vigente Regione Sicilia. Tale spesa viene ripartita in parti uguali alle 4 unità immobiliari cui è parte comune e per tale ragione il costo pro quota ammonta a € 1250. Potrebbero essere previste sanzioni amministrative secondo quanto stabilito dalla legge ma alla data tale importo non è noto e in ogni caso deve essere richiesto dall'Ufficio.

Il rilascio di provvedimento del condono edilizio è subordinato al ripristino nell' u.i. censita al C.F. di Palermo al foglio 94 part 939 sub 4 dell'originario terrazzo coperto ed aperto, oggi chiuso a veranda, come indicato nei grafici dell'istanza di condono edilizio, rimuovendo la struttura precaria a vetri e alluminio posta sul fronte e prospiciente via pubblica per cui si stima il costo di € 1000 oltre alla ottemperanza del provvedimento di demolizione pendente.

Apposita Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A) parziale può essere redatta dopo avere ottemperato all'ordine di demolizione, dopo avere definito l'istanza di condono pendente e ottenuta la concessione in sanatoria, rimossa la struttura precaria a veranda, ottenute le certificazioni degli impianti esistenti; per tale certificato si stima il costo di € 700 oltre € 150 per i diritti di istruttoria dell'istanza.

Di seguito si riporta la tavola della copertura, lastrico solare, rinvenuta all'interno del fascicolo di cui si prende visione. Su tale porzione, come da fotografie seguenti, è stata realizzata copertura oggetto dell'ordine di demolizione.





I costi previsti per la regolarizzazione sono stimati in **20.297,04**.



RIASSUMENDO:

Competenze professionale	€ 3.700
Sanzione amministrativa e oneri	€ 14.197,04 € + € 150
Spese per opere	€ 1.000 +1.250 € = 2.250€
<hr/>	
TOTALE	€ 20.297,04



QUESITO N.7: *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*



L'immobile pignorato risulta occupato dal condebitore esecutato *****



QUESITO N.8: *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

- **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

In ordine all'esistenza di formalità pregiudizievoli, così come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale che esamina il ventennio ai sensi della legge 302/1998 sull'immobile gravano le seguenti:



- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 17/12/2009 - Pubblico ufficiale RICCOBENE RODOLFO Repertorio 23365 iscritta ai nn 95857/16644 a favore di INTESA SAN PAOLO e contro ** *****e *****
- TRASCRIZIONE del 30/10/2024 - Registro Particolare 51667 Registro Generale 41901 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI PALERMO Repertorio 12768 del 24/09/2024 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Tali formalità saranno cancellate in seguito all'emissione da parte de Giudice dell'esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Non si segnalano oneri e vincoli giuridici a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, cessioni di cubatura, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni di diversa natura. Rimangono a carico dell'acquirente le spese tecniche e lavori per il ripristino dell'immobile, le spese e i lavori in quota parte per la rimozione delle opere di cui all'ordine di demolizione, la eventuale e ad oggi non quantificabile sanzione amministrativa che potrà essere impartita dagli Uffici preposti.

In conclusione, si riportano le valutazioni tecniche descritte per l'adeguamento e regolarizzazione delle difformità, la scrivente ha stimato i costi che si riepilogano e che saranno detratti dalla determinazione del valore a base di asta:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- APE € 250
- Spese per ripristino dei luoghi: € 20.297,04

Totale somma di oneri e costi € 20.547,04

QUESITO N.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

I beni pignorati, non ricade su suolo demaniale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO N.10 -Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo;

Non sono stati rilevati oneri e pesi del tipo censo, livello o uso civico.

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

L'immobile fa parte di un complesso costituito da 4 unità immobiliari per cui non è costituito condominio e le cui spese comuni fanno riferimento alle spese di pulizia e luce comune e non sono quantificabili se non forfettariamente in € 10 /mese. Rimane a carico dell'acquirente la risoluzione dell'ordine di demolizione, non trascritto, su parte comune di edificio come espressamente descritto ai precedenti quesiti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO N.12- Procedere alla valutazione dei beni;

La scrivente CTU per la stima dei beni ha deciso di non utilizzare il valore desunto dagli atti immobiliari degli ultimi due anni con i valori certi rinvenuti poiché la ricerca di atti pubblici di recente stipula non ha prodotto un numero di atti certi che forniscono quindi un ottimo parametro per la valutazione. Inoltre non sono presenti annunci immobiliari per la stima con comparazione.

Il criterio di stima utilizzato è quello della valutazione dei valori OMI.

Sono stati consultati i valori di riferimento forniti dalla banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia del territorio relativi al 1° semestre 2025, ultimi dati in pubblicazione, per la zona E9 Sub Urbana/Acqua Dei Corsari-Galletti. I valori che si riportano sono variabili da 880 €/mq e 1250 €/mq; questi dati sono non aggiornati rispetto alla data di redazione di stima ma si ritengono verosimili non essendo presenti compravendite certe nell'ultimo anno (2025). SI considera come valore di riferimento il valore minimo e di attua una decurtazione sulla base delle caratteristiche peculiari del bene oggetto di perizia.

Il valore risulta 880 € * 153 mq = 853,42 €/mq = 134. 640 €

A tale valore si applica la decurtazione del 15 % dovute alla situazione edilizia e urbanistica pervenendo al valore di € 114. 444.

Valore Del Bene (al lordo dei costi di regolarizzazione)**A detrarre:**

Competenze professionale	€ 3.700
Sanzione amministrativa e oneri	€ 14 .197,04 € + € 150
Spese per opere	€ 1.000+1.250 € = 2.250€
Spese per APE	€ 250

VDM, Valore di mercato, stimato al netto dei costi di regolarizzazione e spese

€ 114.444 – 20.547 ,04 € = € 93.896,96

Decurtando il valore di mercato del 5 % al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto al libero mercato e in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi della vendita forzata (art 2922cc.) si perviene al prezzo di vendita posto a base di asta 89.202,112 € **arrotondato a 89.000 €**

Si propone il prezzo per l'intero lotto di € 89.000 € leggasi ottantanovemilaeuro

4) ALLEGATI

ALLEGATO 1- Verbali operazioni peritali

ALLEGATO 2 - Visure, estratto di matrimonio, certificati anagrafici

ALLEGATO 3 –Planimetria catastale, estratto di mappa, ortofoto

ALLEGATO 4 -Planimetria stato dei luoghi e fotografie, tavola delle difformità

ALLEGATO 5 –Atto di provenienza e Altri Atti

ALLEGATO 6 –Accesso agli atti e legittimità – CDU

ALLEGATO 7- Attestazione di Invio Perizia- Richiesta accesso atti APE