



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 489/2024 R.G. Es.

PROMOSSA DA

ISEO SPV S.R.L

(rappresentata dall'Avv. Giuseppe Grillo)

CONTRO

(rappresentati dall'Avv. Mariano Guzzo)

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R. G. Es. n. 489/2024

LOTTO UNICO

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di

Palermo in via Giuseppe Lombardo Radice n. 2, piano 1°, censita al

Catasto Fabbricati al fg. 54, p.la 910, sub. 4

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Valentina Imperiale

Esperto Estimatore: Arch. Paolo Pavone



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| PREMESSA | 3 |
| QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento | 5 |
| QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto | 10 |
| QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato | 19 |
| QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto | 20 |
| QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato | 21 |
| QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico | 22 |
| QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile | 27 |
| QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene | 27 |
| QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale..... | 27 |
| QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo | 27 |
| QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso..... | 28 |
| QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni..... | 28 |
| QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..... | 34 |
| CONCLUSIONI | 35 |



ALLEGATI:

A.01 Atto di compravendita del 19.03.2003, Rep. 6525;

A.02 Visura aggiornata, planimetria , estratto di mappa;

A.03 Elaborato grafico;

A.04 Dossier fotografico con foto aerea e localizzazione;

A.05 Visura per attestato di prestazione energetica;

A.06 Documentazione urbanistica;

A.07 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;

A.08 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.09 Quotazioni borsino immobiliare;

A.10 Schema di valutazione;

A.11 Certificazione acquisita dall'Amministratore pro tempore del Condominio;

A.12 Ricevuta di consegna alle parti in causa.





PREMESSA

PROCEDURA ESECUTIVA R. G. Es. n. 489/2024 promossa da ISEO SPV

S.R.L. con sede legale in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale n. 05045600268 difesa dall'Avv. Giuseppe Grillo **nei confronti di**

[REDACTED]

, entrambi residenti a Palermo in via Lombardo Radice Giuseppe n. 2.

Con atto di mutuo del 04.09.2008 rogato dal Notaio Pietro Costamante, rep. 15512 e racc. 8875, registrato il 5.9.2008 al n. 9381 e spedito in forma esecutiva in data 09.09.2008, è stato stipulato un contratto di mutuo fondiario, di originari €. 231.000,00. La parte mutuataria si è resa morosa non avendo provveduto al pagamento di n. 24 rate a scadenza mensile di ammortamento scadute dal 4.9.2015 al 4.8.2017. In tal senso, in data 30.8.2017, è stata dichiarata, formalmente, anche ai sensi dell'art. 1186 c.c. e delle norme e condizioni generali indicate al contratto, l'intervenuta decadenza dal termine e quindi la richiesta di esigere immediatamente il soddisfatto dell'intero credito vantato, sia per rate scadute che per capitale residuo che per interessi di mora.

In data 13.09.2024 è stato notificato l'atto di precezzo alla debitrice

[REDACTED] la somma di € 146.314,34 entro il termine di dieci giorni dalla notifica del precezzo, oltre interessi corrispettivi e di mora sulle rate scadute.

Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data **11.10.2024**



l'atto di pignoramento immobiliare, con il quale si obbligava a non sottrar-re, a garanzia del credito i seguenti beni:

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di

*Palermo in via Giuseppe Lombardo Radice n. 2, piano 1°, censita al
Catasto Fabbricati al fg. 54, p.la 910, sub. 4*

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 19.11.2024 ai nn. **55476/44953**.

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dott.ssa Imperiale Valentina** con disponi-
tivo del 08/04/2025 nominava il sottoscritto Arch. Paolo Pavone, il quale
prestava giuramento di rito in data 11/04/2025, depositando per via tele-
matica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale
di Palermo, il tutto finalizzato ad esperire tutti gli accertamenti necessari per
rispondere ai quesiti posti dal G.E.

Dalla visione del fascicolo telematico della procedura tramite il PCT - Proces-
so civile telematico - non risultano depositati altri ricorsi per intervento.





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

In ordine al primo profilo inerente i **“diritti reali pignorati”** si precisa che il diritto reale corrisponde all’atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con l’atto di compravendita rogato in data 04.10.2008 dal Notaio Pietro Costamante di Palermo avente Rep. n. 15111 e Racc. 8874 registrato a Palermo il 05.09.2008 al n. 9380/S1T e trascritto in data 08.09.2008. ai nn. 52848/35108 (Cfr. Allegato n.1)

Con tale atto i sigg.ri [REDACTED] acquistavano dalle sig.re [REDACTED]

[REDACTED] *“un appartamento per abitazione non avente caratteristiche di lusso, facente parte di un edificio in condominio, posto al primo piano a destra salendo la scala “A” contraddistinto dall’interno DX, composto da ingresso, salone pari a due stanze, tre stanze, cucina, w.c. con vasca e corridoio di disimpegno per una consistenza di vani 6,5distinto nel catasto dei fabbricati del Comune di Palermo esattamente in ditta alle venditrici foglio 54 particella 910 sub 4”;* nello stesso atto si riporta che nell’atto di Compravendita del 02/07/1982 rep.6209/301 la precedente proprietà aveva comprato anche *“una quota indivisa del tratto di terreno retrostante lo stesso su cui oggi ricadono alcuni locali box la cui quota indivisa è da determinarsi in proporzione all’ubicazione consistenza e valore di ogni unità immobiliare del fabbricato”*; tale bene, oggetto di compravendita per la suddetta unità e di tutte le altre compravendite relative ad unità immobiliari del fabbricato, è indicato come condominiale e pertinenza necessaria per tutto l’edificio *“In particolare rientrano tra le parti comuni dell’edificio*

ASTE
GIUDIZIARIE®

e quindi sono ricompresi nella presente compravendita per la quota indivisa di 68/1000

e comunque per la quota di spettanza delle venditrici, le aree scoperte destinate a par-

cheggio, ove l'appartamento in oggetto utilizza in via esclusiva un posto auto scoperto e

i 16 locali boxes di varia metratura ubicati nel retro dell'edificio confinanti nel loro in-

sieme con parti condominiali, proprietà Bellomonte e proprietà aliena, censiti nel catasto

dei fabbricati, foglio 54 particelle 910 sub

18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33 categoria C/6, consistenza metri

quadrati 16, sempre con l'indirizzo in via Giuseppe Lombardo Radice n. 4 piano terra".

In ordine a tali 16 boxes la parte venditrice precisa che, per accordo tra i condomini, risalente ad oltre vent'anni orsono, ciascun locale box è posto al servizio di un appartamento dell'edificio e che esse venditrici e la propria dante causa hanno sempre utilizzato da oltre 20 anni il box individuato con l'interno n. 11 censito dalla particella 910 sub 32.

Dette opere di costruzione dei detti sedici boxes sono state realizzate abusi-

vamente in assenza di concessione edilizia e che per le stesse sono state

presentate 16 domande di concessione in sanatoria. Si rileva che i suddetti

boxes così come le aree esterne hanno autonomo dato catastale identificativo

(*subalterno distinto*) diversi dall'appartamento di cui costituiscono pertinenza

e che gli stessi non risultano richiamati nell'atto di pignoramento o nella nota

di trascrizione (neppure con menzioni nel quadro descrittivo o nel quadro D)

pertanto secondo la giurisprudenza (Cass. 11272/2014 e successive confor-

mi) la presunzione di estensione del pignoramento alle pertinenze non opera

su detti beni, stante che hanno autonomo identificativo catastale, che per-

tanto verranno esclusi dalla presente stima.



Diritti reali dell'esecutato:



- [REDACTED]

[REDACTED] con il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione

dei beni con [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED] con il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunio-

ne dei beni con [REDACTED].

In ordine al secondo profilo inerente i **"beni pignorati"** si riportano gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento del bene staggito, avendo preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché con la visura catastale storica:

Unita immobiliare urbana - N.C.E.U.

- Comune censuario: Palermo
- Ubicazione Via Giuseppe Lombardo Radice n. 2 di piano primo dx;
- Foglio: 54
- Particella: 910
- Sub. 4

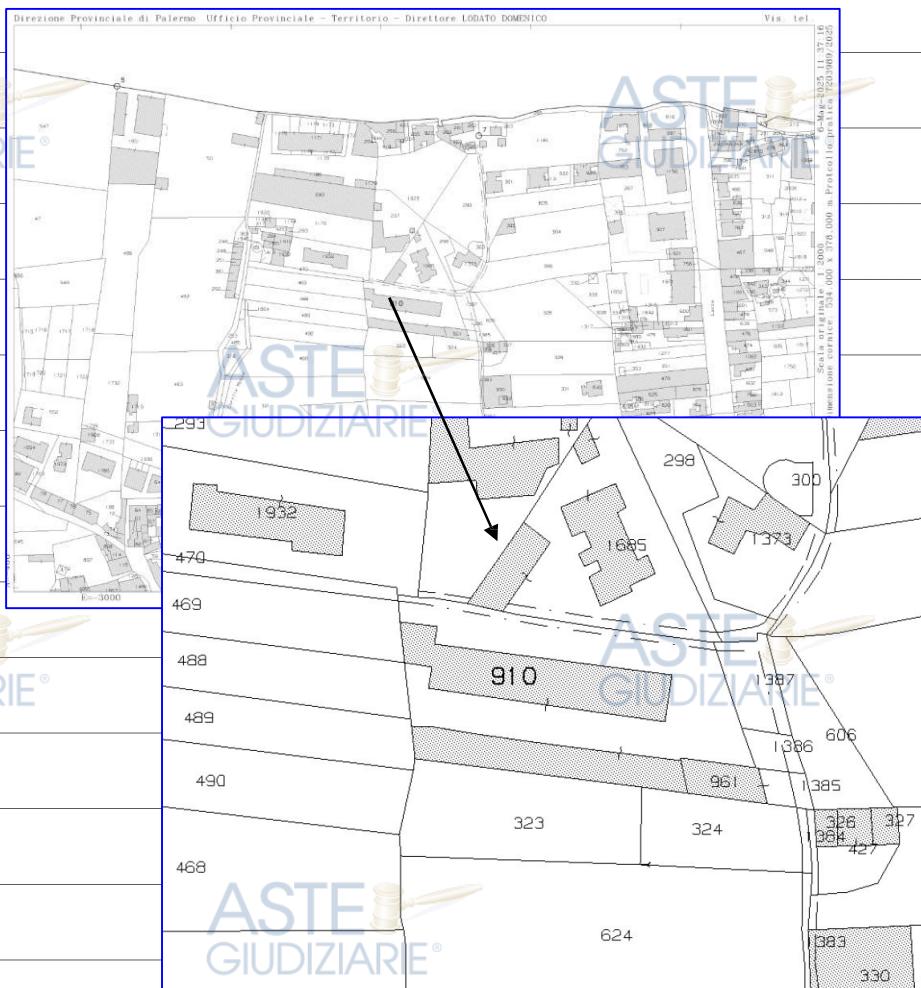
Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio è emerso che il bene oggetto di pignoramento non ha subito delle variazioni catastali dopo l'atto di pignoramento.

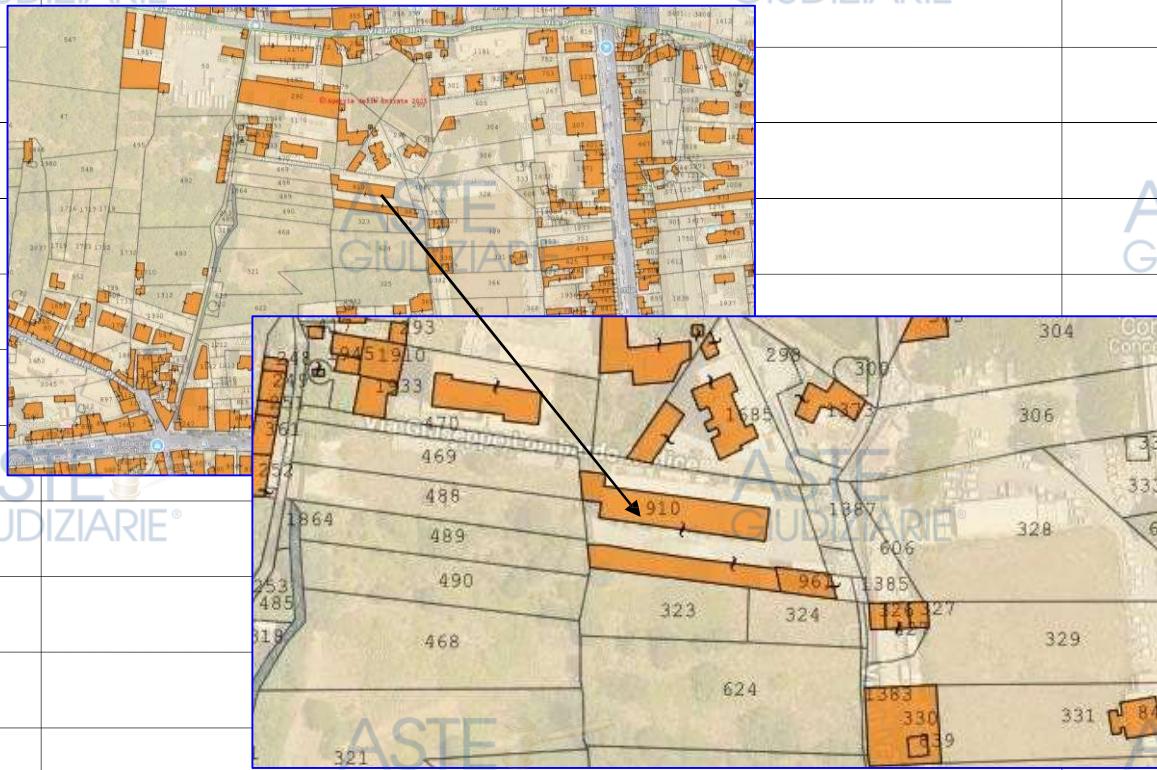
Durante le operazioni peritali, svolte in data 27/06/2025 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Marco Di Vita e della parte esecutata, emergeva che l'unità immobiliare ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni e l'ampliamento con verande in strutture "precarie" sul balcone di re-



troprospetto, si rimanda al paragrafo della conformità catastale e urbanistica per le considerazioni del caso.

Dal confronto tra le riprese satellitari e la mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito non si rilevano difformità sulla sagoma dello stabile come da allegato estratto di mappa e sovrapposizione dell'aerofotogrammetria dell'aerea dei luoghi.





Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini catastali:

- *Nord via Lombardo Radice ;*
- *Est con la scala "A" e altra Unità immobiliare di proprietà del sig. [REDACTED]
[REDACTED] identificata alla p.la 910, sub 3;*
- *Ovest con area esterna adibite a parcheggio condominiale;*
- *Sud con area condominiale.*





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

Lotto n. 1:

*Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di
Palermo in via Giuseppe Lombardo Radice n. 2, piano 1°, censita al
Catasto Fabbricati al fg. 54, p.la 910, sub. 4*

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Palermo (PA), nella zona ovest, periferia della città metropolitana, precisamente nella via Giuseppe Lombardo Radice al civico 2, IV Circoscrizione amministrativa – Altarello quindicesimo quartiere di Palermo.

Palermo quinto comune in Italia per popolazione, conta circa 635.000 abitanti (DATI ISTAT 2022) nonché capoluogo della Regione Siciliana e dell'omonima città metropolitana, sorge all'interno di una pianura di circa 100 km², (la Conca d'Oro) stretta tra il golfo e i monti calcarei, che prendono nome dalla città. Alcune conformazioni rocciose si spingono verso la costa creando una vera spaccatura fisica tra diversi quartieri.

La quarta Circoscrizione è l'area a ovest della città, comprende il Quartiere Cuba-Calatafimi, Montegrappa-Santa Rosalia, **Altarello**, Mezzo-Monreale-Villatasca, Boccadifalco - con circa abitanti 105.000 su un'estensione di circa 2.600 ettari. Il quartiere di Altarello sorge nella zona sud-occidentale della città, in una porzione di territorio originariamente ricca di tufo e, per tale ragione, soggetta al fenomeno di ristagno delle acque.

Nonostante si tratti di un quartiere periferico, a causa della particolare forma



ASTE
GIUDIZIARIE®

allungata della città di Palermo è posto a poca distanza dal centro storico del capoluogo. Il toponimo deriva dall'arabo Marg, che indica un luogo paludososo.

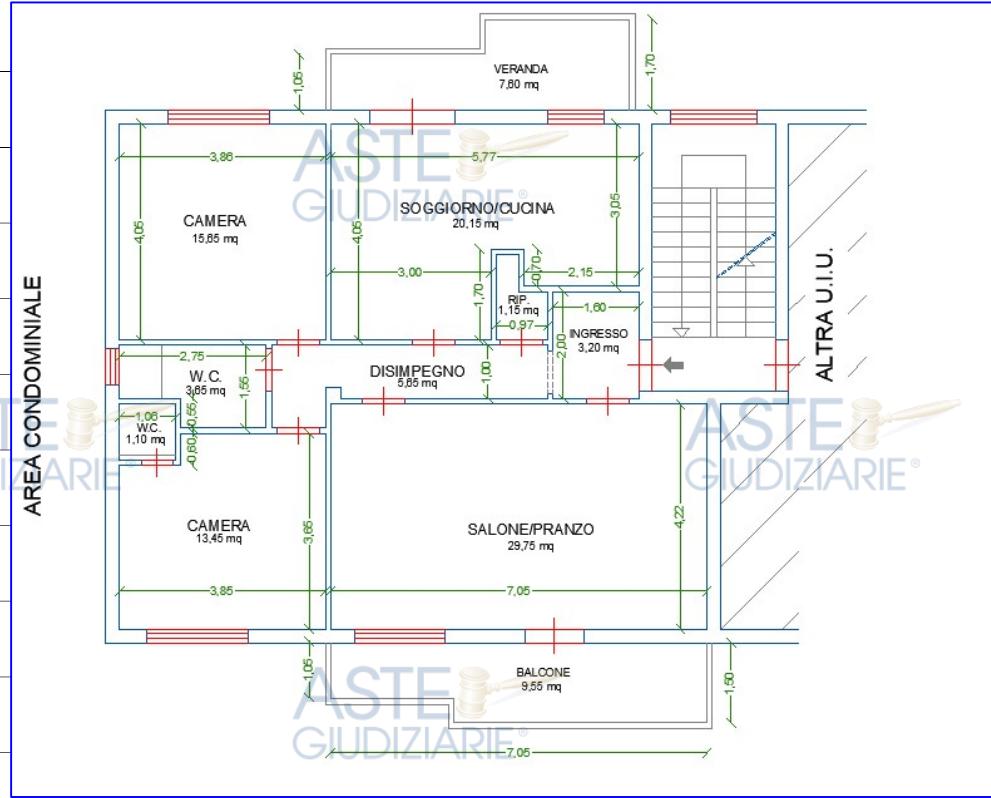
Nel corso della dominazione islamica in Sicilia, infatti, l'area era caratterizzata dalla presenza di acque stagnanti. Il quartiere è connesso alla rete di trasporto pubblico tramite le linee bus AMAT 327 e 462. Inoltre è presente una stazione tranviaria per la linea 4 che collega Corso Calatafimi alla stazione di Palermo Notarbartolo.

L'unità immobiliare, posta all'interno di un piccolo residence, con accesso carrabile e/o pedonale dalla pubblica via, fa parte integrante di un fabbricato composto 4 elevazioni fuori terra, con struttura in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura piana.

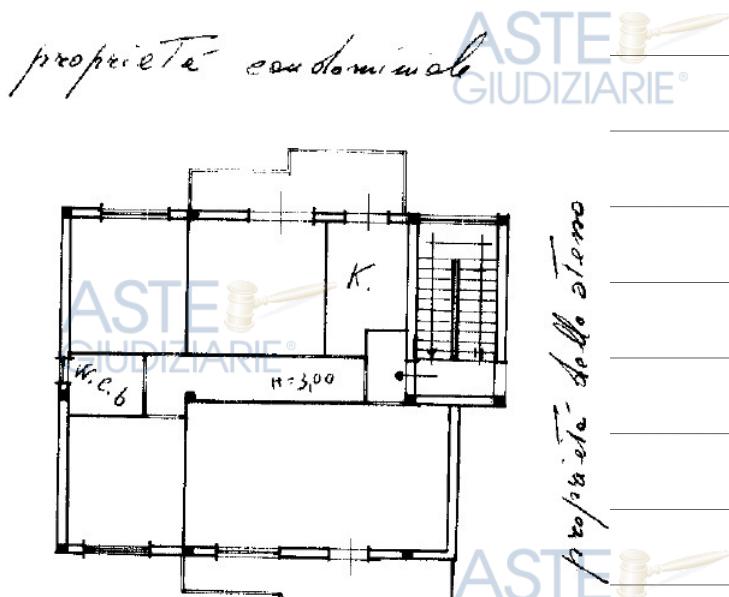
Varcata la soglia d'ingresso condominiale e percorrendo la scala di collegamento ai piani, giunti al piano primo a destra si trova l'androne di accesso all'unità immobiliare. Nello specifico l'unità risulta composta da 3 vani, cucina, doppio servizio igienico e ripostiglio; l'altezza interna risulta pari a ml 2,70. L'unità ha una superficie commerciale di circa mq 113,00, calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta di circa mq 106,00
- Circa mq 2,87 relativi all'incidenza della superficie raggagliata dei balconi di piano valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 - la parte eccedente della superficie raggagliata con l'incidenza del 10% - superficie effettiva balconi pari a mq. 9,55
- Circa mq 3,80 relativi all'incidenza della superficie raggagliata della veranda valutato con l'incidenza del 50% della superficie effettiva della veranda pari a mq. 7,60.

Planimetria stato di fatto (Cfr. allegato n. 03)



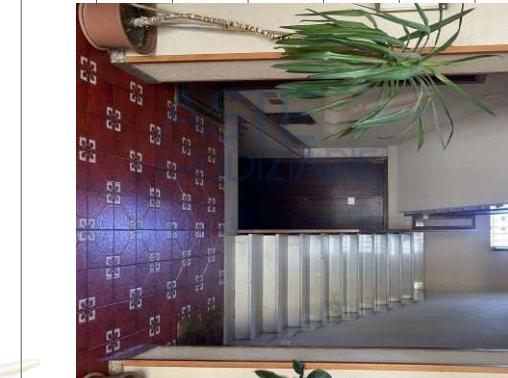
Planimetria Catastale (Cfr. allegato n. 02)



V. 17/06

Planimetria catastale in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate

Vista esterna ed ingresso



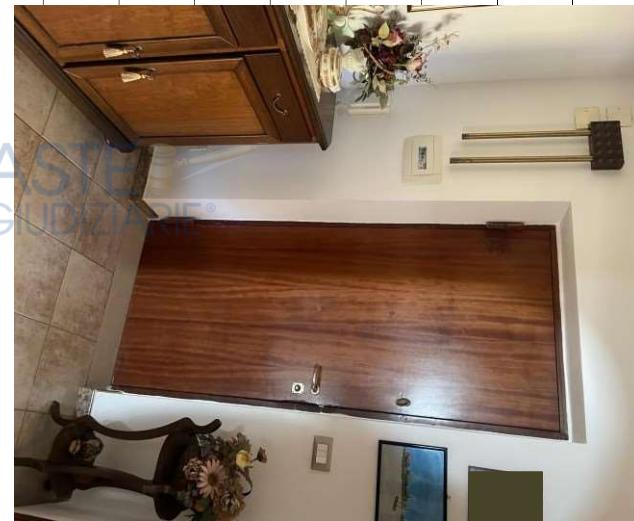
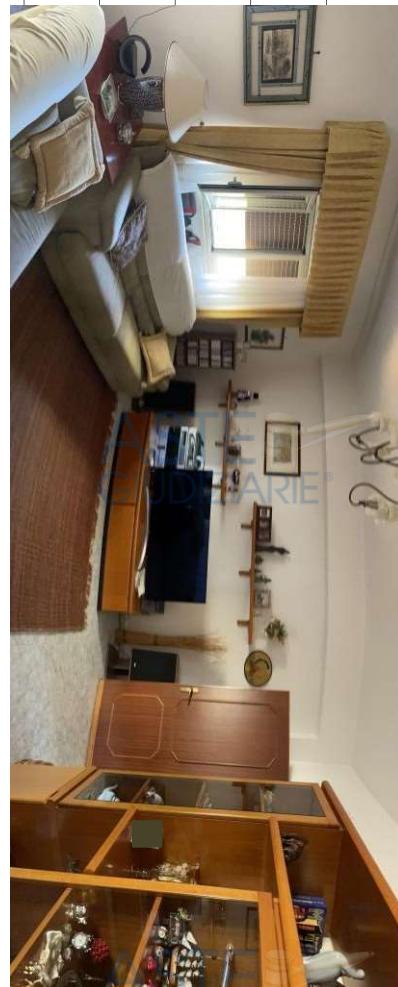
Report Fotografico (Cfr. allegato n. 04)

Esecuzione Immobiliare n. 489/2024

Vista cucina



Zona soggiorno





Vista dal balcone chiuso a veranda con cucina in muratura da dismettere e
demolire.



ASTE
GIUDIZIARIE®
Stanza da letto



Vista del wc e del balcone



Stanza da letto matrimoniale



Particolari degli impianti





Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

- **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano definiti con finitura per

esterni;

- **Rivestimenti interni:** le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile;

- **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia

elettrico è presente, non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, il quadro elettrico generale è dotato di interruttore magnetotermico differenziale;

- **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

- **Impianto di climatizzazione:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, detto impianto non è oggetto di procedura;

- **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

- **Impianto di produzione acqua calda sanitaria/riscaldamento:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità.

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in normali condizioni di uso e manutenzione ma necessitano di adeguamento alla normativa vigente.

Pertinenze e servitù: ///////////;



Principali dotazioni condominiali: ///////////////



Attestato Di Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata presso il portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobiliare:

provvista di attestato di prestazione energetica;

sprovvista di attestato di prestazione energetica. (cfr. allegato n. 5)



QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.



A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali.

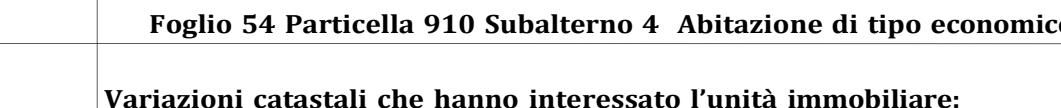


Comune di Palermo (Codice G273) - Provincia di Palermo



Catastro Fabbricati:

Foglio 54 Particella 910 Subalterno 4 Abitazione di tipo economico.



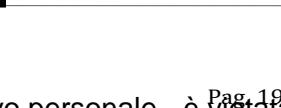
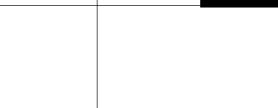
Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

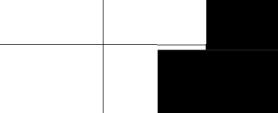
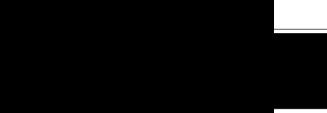
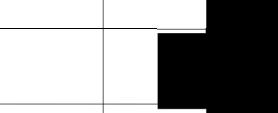
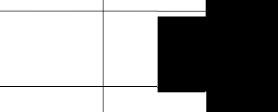
- Costituzione in atti dal 25/02/1993;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/03/1982, prot. n. 4048.



Variazioni dell'intestazione della ditta catastale dell'impianto meccanografico ad oggi:

- [REDACTED];





Durante le operazioni peritali, svolte in data 27/06/2025, dal raffronto della

planimetria catastale in atti e lo stato reale dei luoghi emergeva che l'unità

immobiliare ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni e

l'ampliamento con verande in strutture "precarie" sul balcone di retro pro-

spetto. Al fine di regolarizzare sotto il profilo catastale si dovrà procedere alla

redazione della nuova planimetria catastale aggiornata, con la presentazione

della pratica Doc.fa, **il costo necessario per la definizione della pratica di**

regolarizzazione catastale sarà pari ad un importo di 800,00 € (Valore

A) compresivi di IVA, onorario e tributi catastali.

QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico

- descrittivo del lotto.





**Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune
di Palermo in via Giuseppe Lombardo Radice n. 2, piano 1°,
censita al Catasto Fabbricati al fg. 54, p.la 910, sub. 4** - confina

Nord via Lombardo Radice, Est con altra Unità immobiliare di proprietà aliena,

Ovest con altra Unità immobiliare di proprietà aliena, Sud con area condomi-

niale. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione cata-

stale in quanto è presente un ampliamento e una diversa distribuzione degli

spazi interni, il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pi-

gnoramento, è stato edificato a seguito del rilasciato da parte del Comune di

Palermo della Concessione Edilizia n. 1611 del 14.02.1979, rilasciata per

la realizzazione di un edificio a quattro piani fuori terra destinato a civile abi-

tazione, successivamente veniva rilasciato il Certificato di Agibili-

ità/Abitabilità n. 15338 del 01.12.1982, in quest'ultimo si faceva riferimen-

to all'area vincolata a parcheggio ubicata nello spazio libero laterale

dell'edificio, il profilo urbanistico non risulta conforme in merito

all'ampliamento di una veranda nel retroprospetto e per la diversa distribu-

zione degli spazi interni dell'unità immobiliare.

**Lo stato attuale dell'unità immobiliare non risulta conforme sotto il
profilo edilizio/urbanistico.**

**QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di pro-
prietà in relazione al bene pignorato.**

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

**Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune
di Palermo in via Giuseppe Lombardo Radice n. 2, piano 1°,**



censita al Catasto Fabbricati al fg. 54, p.la 910, sub. 4.



L'unità immobiliare è pervenuta ai signori

dal 04/09/2008

ad oggi - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

dal 04/09/2008 2008 ad oggi -

parti esecutate, per la quota

pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei

beni, l'atto di compravendita rogato in data 04.10.08 dal Notaio Costamante

di Palermo avente Rep. n. 15111 e Racc. 8874 registrato a Palermo il

05.09.08 al n. 9380/S1T e trascritto in data 08.09.08. ai nn. 52848/35108.

Al dante causa

per Denunzia di successione del 26/10/05

Volume 313 n. 29 reg. in data 10/03/06 in morte di

Voltura n. 6437.1/2006 - Pratica n. PA0074907 in atti dal 15/03/2006.

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata

fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio

Edilizia Privata del Comune di Palermo tramite il portale telematico Superedi

assunta al num. Prot. AREG/ 805980/2025 del 12/06/2025.

Successivamente, in data 20/06/2025 a seguito della presa visione della do-

cumentazione richiesta, lo scrivente ha provveduto ad acquisire porzione del

fascicolo edilizio dell'intero immobile. (cfr. allegato n. 6)

ASTE
GIUDIZIARIE®

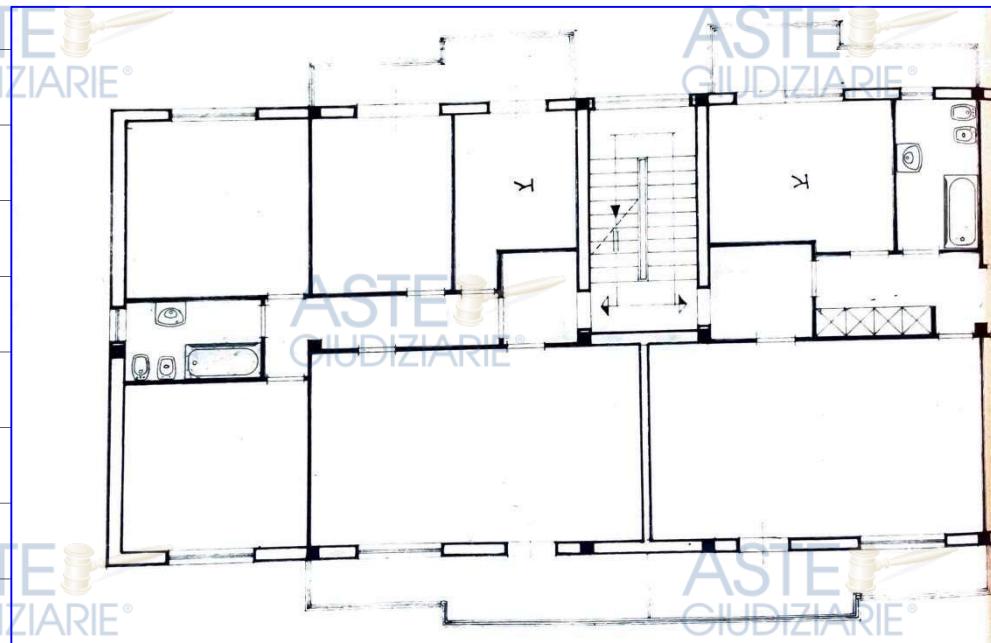
Sulla scorta di quanto estrappolato dalla documentazione urbanistica è emerso che il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare è stato edificato in forza alla **Concessione Edilizia n. 1611 del 14.02.1979**, rilasciata per la realizzazione di un edificio a quattro piani fuori terra destinato a civile abitazione, successivamente veniva rilasciato il **Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 15338 del 01.12.1982**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Durante le operazioni peritali, svolte in data 27.06.2025, si è constatato che l'unità immobiliare presenta difformità rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata:

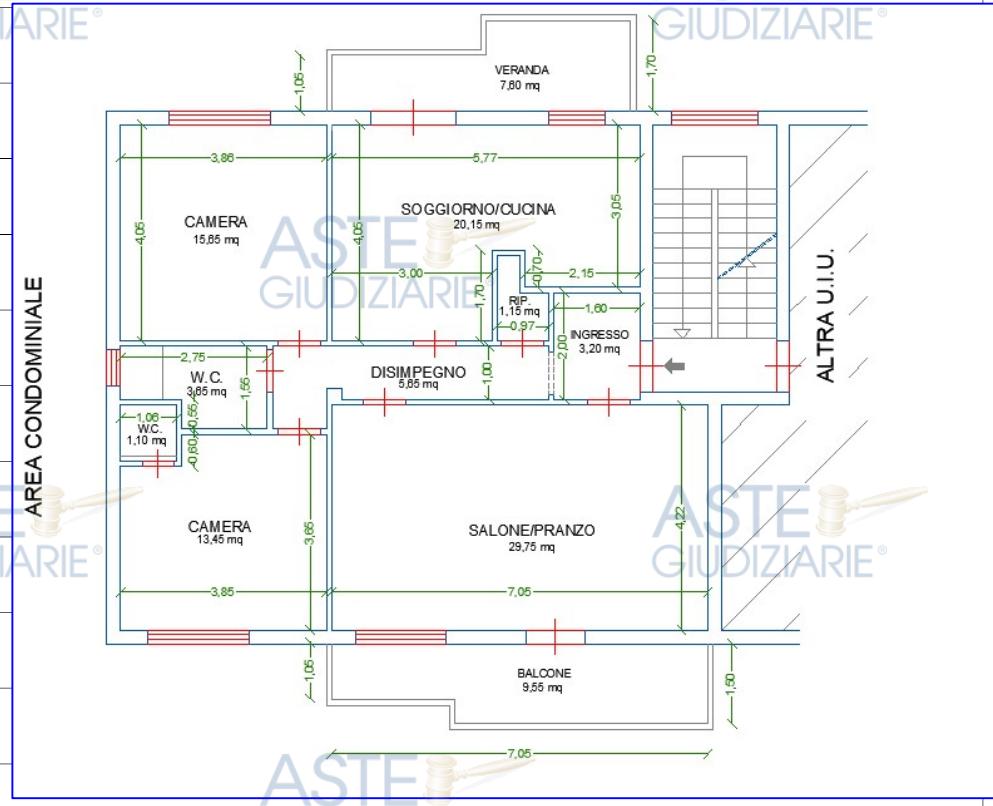
- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- un ampliamento nel balcone di retroprospetto, consistente nella realizzazione di una veranda in struttura precaria in alluminio e vetro;
- realizzazione di cucina in muratura.

Planimetrie di raffronto urbanistico



ASTE
GIUDIZIARIE®





Per quanto attiene la regolazione urbanistica dell'immobile:

- **diversa distribuzione degli spazi interni** sarà possibile procedere alla

regolarizzazione sotto il profilo urbanistico mediante la redazione della

pratica di **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA Tardiva**, per

quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni, da presentare

presso il SACE del Comune di Palermo ai **sensi dell'art.3 c. 1 l. B del DPR**

380/01, recepito dalla Regione Siciliana con la L.R. 16/2016 - sono

soggetti a "CILA" gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero "le opere e le

modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici,

nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che

non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle

destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono

ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità im-



mobiliari con esecuzione cji opere anche se comportanti la variazione delle superfici

delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modifica-

ta la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione

d'uso, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sem-

plice che non riguardino parti strutturali."

Nel caso di comunicazione a lavori terminati, è obbligatorio pagare a titolo di

oblazione una somma pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di istruttoria di

€150,00, per un totale quindi di € 1.150,00; il costo della regolarizzazione

edilizia/urbanistica sarà pari alla somma degli oneri comunali.

- **l'ampliamento con veranda in struttura "precaria"** in alluminio e vetro poste nel balcone di retroprospetto, si dovrà procedere in due step, nello specifico:

• **Opere di messa in pristino** - demolizione della cucina in muratura realizzata all'interno della **veranda**, con la contestuale dismissione degli

impianti tecnologici presenti;

• **Regolarizzazione della veranda** in struttura precaria alluminio e vetro realizzata sul retro prospetto mediante la presentazione della Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.04/2003, versando i diritti di istruttoria pari ad 150,00 € oltre il versamento a titolo di oblazione per un importo di € 25,00 €/mq di superficie, nel caso in esame pari a mq 7,50

Importo oblazione x Superficie realizzata =

$$7,50 \text{ mq} \times 25,00 \text{ €/mq} = 187,50 \text{ €}$$

Oneri comunali da versare per un totale di 337,50 €



Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia, le opere di messa in pristino, oltre gli oneri comunali, a cui si dovrà aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Comune stimabile per € 3.500,00 che sommati ai precedenti, in C.T. risultano 5.000,00 € **(Valore B)**.





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

Stato di possesso: in fase di sopralluogo svolto alla presenza del Custode

Giudiziario Avv. Marco Di Vita in data 27/06/2025 , l'unità immobiliare allo stato attuale risulta in uso alla parte esecutata.

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

Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e non risultano presenti, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziali civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedenti di assegnazione al coniuge non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile de quo vincoli storico-artistici; è presente un regolamento condominiale non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale.

In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risulta** essere all'interno delle aree di proprietà demaniali.

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

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risultano** di pesi od oneri di altro tipo.



QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalle certificazione acquisita dall'Amministratore di Condominio pro tempore sig. Chetta Alessandro si è potuto constatare (cfr. allegato n. 11) :

- che vista la tipologia di immobile vi è amministrazione condominiale;
- non sono presenti spese straordinarie deliberate;
- non sono presenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- le spese medie mensili ammontano a circa €. 25,00 al mese, oltre consumi idrici;
- non risultano procedimento giudiziari.

QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei



quali sono noti i prezzi di mercato;



- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame

si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° sem. 2024**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per

zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Abitazioni di tipo**





economico, utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale

si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 900,00/mq** ad un massimo di **€ 1.200,00/mq** (cfr. allegato n. 08).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona Delimitazione: Di Blasi- R. Siciliana-Pitre- Aeroporto Boccadifalco, riporta un valore minimo di 984,00 €/mq - un valore massimo 1.360,00 €/mq - valore

medio 1.154,00 €/mq - (cfr. allegato n. 9);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 1.280,00**

Superficie commerciale lorda di mq = 113,00

Si ottiene : mq 113,00 x € 1.280,00 = 144.640,00 € (Valore C)

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti:¹

- *Coeff. di età, qualità e stato manutentivo edificio medio, anni 41-60,*

stato buono: 0,70;

- *coeff. di livello del piano per ab. plurifamiliari senza ascensore: 0,90;*

¹ Consulente immobiliare - Il sole24Ore



• coeff. edifici a elevato grado di sicurezza (**recinzioni, sistemi di allarme, custodia**): 1,10.

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la regolarizzazione della **pratica catastale** pari ad un importo di **800,00 €** (Valore A);

- Il costo necessario per la regolarizzazione della **pratica urbanistica**

dell'unità immobiliare pari ad un importo di 5.000,00 € (Valore B);

- Il costo necessario per la redazione dell'**Attestato di Prestazione**

Energetica pari ad un importo di 250,00 € (Valore D);

Valore C x 0,90 x 0,7 x 1,10 - (Valore A) - (Valore B) - (Valore D)

144.640,00 € x 0,90 x 0,65 x 1,10 - 800,00 € - 5.000,00 € - 250,00 € =

94.185,52 €

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero

mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra

nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

Valore Unità - 5% = 94.185,52 € - 5% = 89.476,24 €

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di

vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t 90.000,00 €

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in com-

parazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come

metodo della comparazione, in cui il più probabile valore di mercato del

bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condi-

zioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di



stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno,

vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabi-

li. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il

"Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche similari ai

beni oggetto di valutazione.

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari;

considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare

dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento

in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità im-

mobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

| DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO | | | | | | | | | |
|--|--------------------|------------------|------------------------|----------------------------|--------|--------------|-------------|------------------------------------|--|
| BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE | | | | | | | | | |
| LINK DI RIFERIMENTO | TIPOLOGIA | COFFE MERCANTILE | STATO DI CONSERVAZIONE | * Tempo vendita ipotizzato | SUP MQ | VALORE | VALORE €/MQ | 20% sul valore rilevato da agenzia | |
| https://www.immobiliare.it/annunci/122322614/ | Appartamento | 1 | Normale | 12-24 mesi | 91,00 | € 175.000,00 | € 1.923,08 | € 1.538,46 | |
| https://www.immobiliare.it/annunci/120521452/ | Appartamento | 1 | Normale | 12-24 mesi | 95,00 | € 139.000,00 | € 1.463,16 | € 1.170,53 | |
| https://www.immobiliare.it/annunci/120352078/ | Appartamento | 1 | Normale | 12-24 mesi | 95,00 | € 119.000,00 | € 1.252,63 | € 1.002,11 | |
| VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE | | € 1.463,16 | | | | | | | |
| VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE | | € 1.546,29 | | | | | | | |
| VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE | | € 1.252,63 | | | | | | | |
| VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE € 1.546,29 € 1.237,03 | | | | | | | | | |
| DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO | | | | | | | | | |
| Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° semestre 2024 | | | | | | | | | |
| Facciata: Periferica | | | | | | | | | |
| Zona: delimitazione Di Blasi- R. Siciliana-Pitre- Aeroporto Boccadifalco | | | | | | | | | |
| Tipologia prevalente: | | | | | | | | | |
| Abitazioni di tipo economico | | | | Destinazione: Residenziale | | | | | |
| | | | | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie | | | |
| | | | | MIN | MAX | (L/N) | | | |
| Tipologia | Stato conservativo | | | | | | | | |
| Appartamento | Normale | 900,00€/mq | 1.200,00€/mq | | | L | | | |
| Borsino Immobiliare | | | | | | | | | |
| Appartamento | Valore minimo | Valore medio | valore massimo | Quotazioni & Rendimenti | | | | | |
| | | | | 2025 | | | | | |
| | 984,00 €/mq | 1.154,00 €/mq | 1.360€/mq | | | | | | |
| * Tempo vendita ipotizzato sulla base dei dati forniti da operatori del settore immobiliare del territorio | | | | | | | | | |

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima

sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente

decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in

sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale

percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di

mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale

aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 20%)



dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate - valore medio di comparazione pari ad 1.546,29 € applicando uno sconto contrattazione del **20%** per cui 1.546,29 € - 20% = €

1.237,03, interpolando adesso i valori

| DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO | | | | | | | |
|---|-------|-------------------|---------------------|--------------------------|---|---------------------------|-----------------|
| Descrizione immobile e destinazione | Piano | S.L.P. | Coeff. M mercantile | Superficie Commerciale e | Valore Unitario medio Metodo dei comparabili | Valore Attuale di Mercato | Valore Unitario |
| Juglio 54 Particella 910. Sub.4 - Appartamento | 1 | 110,00 mq. | 1,00 | 1.06,00 mq. | € 119,125,29 | € 119,125,29 | € 1.237,03 |
| Juglio 54 Particella 910. Sub.4 - Balcone | 1 | 9,55 mq. | 0,30 | 2,87 mq. | € 1.237,03 €/mq. | € 3.544,09 | € 371,11 |
| Juglio 54 Particella 910. Sub.4 - Veranda | 1 | 7,60 mq. | 0,50 | 3,80 mq. | € 1.237,03 €/mq. | € 4.700,72 | € 618,52 |
| | | 123,15 mq. | | 112,67 mq. | | € 139.370,10 | |

| VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI" | € 139.500,00 |
|---|-----------------------|
| CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE | |
| | % APPLICATA |
| 1) CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE | 0,00% |
| 2) CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE | 0,00% |
| 3) CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI | 0,00% |
| 0 VISTA, PROSPICENZA/E/OVISIBILITÀ | -5,00% |
| 5) SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI | -5,00% |
| 6) DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE | 0,00% |
| 7) CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITÀ | 0,00% |
| 8) CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE | 0,00% |
| 9) FRAZIONABILITÀ E FUNGIBILITÀ | 0,00% |
| 10) DIFFICOLTÀ DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE | -4,00% |
| Regolarizzazione catastale/Urbanistica | |
| % DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA | -14,00% |
| VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA) | 1.065,10 €/mq. |
| | € 120.000,00 |

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del **- 14,00 %** in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi 120.000,00 €



Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra a regime di vendita forzata - pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

$$\text{Valore Unità} - 5\% = 120.000,00 \text{ €} - 5\% = 108.000,00 \text{ €}$$

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

(Metodo 1+ Metodo 2) /2 =

$$(90.000,00 \text{ €} + 108.000,00 \text{ €}) /2 = 99.000,00 \text{ €}$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. € 99.000,00

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

Per quanto presente quesito trattandosi di quota interna e non indivisa non è ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa e inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura non si procederà in tal senso.





CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

| IMMOBILE | CONSISTENZA | VALORE |
|--|------------------|-------------|
| | sup. comm. londa | STIMATO |
| <p>Unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Palermo in via Giuseppe Lombardo Radice n. 2, piano 1°, censita al Catasto Fabbricati al fg. 54, p.lla 910, sub. 4</p> | Mq 113,00 | € 99.000,00 |

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, lì 26 Settembre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto Estimatore

Dott. Arch. Paolo Pavone

