

**SALVATORE
NOTARO**

CN = SALVATORE
NOTARO
C = IT

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 515/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: SALVATORE NOTARO

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 515/2023

Creditore procedente: [REDACTED]
e per essa, quale mandataria, [REDACTED]
contro

Debitore esecutato: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SAMUELE ARU

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

1_LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Palermo, via Gustavo Roccella n. 181, al piano terra, a sinistra salendo la scala, interno 2 (due), composto da tre vani e accessori. Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 60, p.lla 417, sub 2, cat. A/4



ESPERTO STIMATORE: ARCH. SALVATORE NOTARO

PREMESSA

Con provvedimento del 03/10/2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa VALENTINA IMPERIALE nominava, in sostituzione, il sottoscritto arch. SALVATORE NOTARO, iscritto all'OAPPC della provincia di Palermo al n. 3162 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 10/10/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. SAMUELE ARU, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 23/10/2024.

In data 18/11/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario ([all.n.1](#))

QUESITO N. 1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.
La presente relazione, in particolare, riguarda il **lotto unico di vendita n. 1**

L'immobile del **LOTTO UNICO n. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:
Piena proprietà di ***Appartamento sito in Palermo, via Gustavo Roccella n. 181, al piano terra, a sinistra salendo la scala, interno 2 (due), composto da tre vani e accessori. Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 60, p.lla 417, sub 2, cat. A/4.***

1.1 Diritti reali

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

Atto di compravendita in Notaio [REDACTED] del **26/04/2012 rep. n. 99325/14189**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 11/05/2012 nn. di reg. gen. 22886 reg. part. 18554 [REDACTED]
[REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** dell'immobile ([all.n.8](#))

1.2 Dati catastali

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali ([all.n.3](#))

1.3 Individuazione e ubicazione dell'immobile

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale *Stimatrix forMaps*, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



ortofoto attuale tratta da Google Earth ([all.n.4](#))



estratto di mappa catastale ([all.n.4](#))



sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps ([all.n.4](#))

QUESITO N. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO E SUA DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un **appartamento**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Palermo**, al **foglio 60**, **particella 417**, **sub 2**, cat. catastale A/4, superficie catastale totale 96 m², totale escluse aree scoperte 93 m²

2.1 Ubicazione dell'immobile e caratteristiche generali del contesto

Oggetto della presente relazione è una **unità immobiliare**, ad **uso residenziale**, ubicata in un edificio costituito da tre elevazioni fuori terra facente parte di un complesso residenziale composto di n. 7 edifici delle medesime caratteristiche costruttive, tipologiche e formali.

Il complesso sorge su un' area delimitata a nord ovest dalla via Bartolomeo Tomasino e a sud est dalla via Gustavo Roccella ed è stato realizzato nel 1954.

L'area suddetta è delimitata da una recinzione in ferro e l'accesso alla stessa avviene per mezzo di cancelli in ferro pedonali e/o carrabili.

L'immobile è ubicato in una zona semiperiferica della città di Palermo, nel quartiere denominato *Montegrappa-Santa Rosalia*, meglio conosciuto come *Villaggio Santa Rosalia*, nella parte occidentale della città.

I primi insediamenti di rilievo nella zona dell'odierno quartiere risalgono all'inizio del XIX secolo, con la costruzione di semplici nuclei residenziali lungo le vie Brasa e Montegrappa. Negli anni '30 del secolo scorso la zona è stata scelta per ospitare il nuovo Ospedale Civico di Palermo oggi *Azienda Ospedaliera Civico e Benfratelli*, in seguito, con la grande espansione immobiliare del capoluogo avviata nel secondo dopoguerra, l'area ha subito un notevole incremento edilizio con interventi sia privati sia pubblici.

Nei primi anni '60 del novecento nel quartiere è stata realizzata la nuova cittadella universitaria dell'Ateneo cittadino, la cui presenza, negli anni, ha contribuito allo sviluppo di un mercato immobiliare, di compravendite e di affitti, molto dinamico e in particolare rivolto agli studenti fuori sede.

In generale, il quartiere si configura quale zona residenziale caratterizzata da una forte presenza di edifici di abitazione, ma anche di diverse tipologie di attività commerciali e servizi: scuole, uffici pubblici, centri di attività culturali e di svago, trasporti e infrastrutture pubbliche.

2.2 Descrizione del fabbricato [\(all.n.2\)](#)

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato nel 1954. La struttura verticale resistente del fabbricato è in muratura portante, le strutture orizzontali sono costituite da solai misti in laterocemento. La copertura è a falda con manto di tegole del tipo *coppo siciliano*. I prospetti dell'edificio sono rifiniti con intonaco civile per esterni e lo stato di conservazione generale può definirsi discreto. Lo strato di intonaco presenta puntuali lacune di modeste dimensioni e lo strato di finitura dello stesso manifesta segni di lieve deterioramento.

Gli infissi esterni sono in alluminio. L'ingresso all'edificio avviene per mezzo di un portone di alluminio prospiciente l'area comune lungo la via Gustavo Roccella. Esso



immette nell'androne di ingresso del fabbricato, pavimentato con piastrelle di grès porcellanato, dal quale per mezzo di due gradini rivestiti in marmo Billiemi si accede al pianerottolo di accesso all'appartamento, il cui ingresso si trova a sinistra seguendo il senso di salita della scala che conduce al primo e al secondo piano dello stabile. La scala condominiale è realizzata in calcestruzzo di cemento armato con gradini rivestiti in marmo Billiemi e parapetto in muratura con corrimano in legno. Lo stato di conservazione dell'androne e del vano scala, le cui pareti sono rifinite con intonaco civile, strato

di finitura e tinteggiatura può definirsi discreto.



ingresso edificio



androne



vano scala

2.3 Descrizione del bene ([all.n.2](#))

L'appartamento oggetto della presente relazione si trova al **piano terra** dell'edificio sopra descritto. Ad esso si accede dalla porta a sinistra del pianerottolo procedendo nel senso di salita lungo la scala di accesso ai piani dell'edificio.

L'**appartamento** è **composto da** un ampio vano che funge da **ingresso/soggiorno** al quale si accede direttamente dalla porta di ingresso, da un **disimpegno** per mezzo del quale si accede al **vano cucina**, ai **due** vani adibiti a **camere da letto**, al **servizio igienico** sanitario.



ingresso/soggiorno



disimpegno

L'appartamento è dotato di un **balcone loggiato** al quale si accede dalla camera da letto padronale, esposta ad est, di un **piccolo balcone** di forma poligonale al quale si accede dalla camera degli ospiti, esposta a sud, ed entrambi si affacciano sull'area esterna comune. Nella configurazione originaria dell'appartamento erano presenti, entrambi con accesso dal vano cucina e prospicienti l'area esterna sul lato ovest, un **balcone** il cui parapetto in muratura, alla data del sopralluogo, risultava essere stato demolito e un **balcone coperto** dal quale, per mezzo della realizzazione di tramezzi, sono stati ricavati due locali di sgombero.



cucina



camera



camera



servizio igienico

L'appartamento è di media estensione, presenta un pianta regolare ed è dotato di buona luminosità, in tutti gli ambienti sono presenti ampie aperture che permettono di fruire di illuminazione diretta naturale adeguata alla destinazione d'uso.

La pavimentazione è costituita da piastrelle di grès porcellanato del tipo commerciale, le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco civile per interni. Le pareti del vano ingresso/soggiorno e delle camere da letto sono rivestite da carta da parati. Le pareti del vano cucina sono rivestite di piastrelle di ceramica del tipo commerciale.

Il servizio igienico sanitario è dotato di elementi del tipo standard e di rivestimenti in ceramica del tipo commerciale. I serramenti sono in alluminio, non a taglio termico, con vetro singolo. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti sono sottotraccia. L'impianto elettrico non è dotato di certificazione di conformità ai sensi della Legge n. 46/90 e DM n. 37/2008.

La produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria) avviene per mezzo di boiler elettrico. Gli impianti idrico, di scarico e di approvvigionamento di gas metano sono collegati alle reti municipali. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. Nel vano soggiorno, in cucina e nella camera da letto padronale sono installate unità di condizionamento a pompa di calore complete di unità esterna.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) la cui redazione dovrà essere effettuata da un tecnico certificatore.

Tutte le finiture interne dell'immobile risultano in **mediocre/sufficiente stato di conservazione**. Sono visibili in diverse zone del soffitto e delle pareti dell'appartamento evidenti fenomeni di *efflorescenza* ed *esfoliazione* dello strato di intonaco superficiale con conseguente distacco e caduta dello stesso; il rivestimento di carta da parati nelle camere da letto risulta in gran parte deteriorato.

L'appartamento **confina a NORD** con il **vano scala condominiale** e **immobile** distinto al Catasto Fabbricati al **foglio 60 particella 417 sub 1**, a **SUD**, a **EST**, a **OVEST** con area esterna censita al Catasto Terreni al **foglio 60 particella 1985**.

2.4 Dati metrico dimensionali riscontrati in sede di sopralluogo del 18/11/2024

La stima delle consistenze si basa sui criteri stabiliti dal D.P.R. 138/98.

Sono state calcolate sulla base dei rilievi metrici eseguiti nel corso del sopralluogo del 18/11/2024 e definite come segue:

- **Superficie utile o netta: 73,00 m²**

[determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle divisorie, inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sotto finestre, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni e analoghi), e verticale

(scale, ascensori, impianti di sollevamento e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spazio occupato dalle colonne e dei pilastri]

- **Superficie coperta o lorda: 90,00 m²**

(determinata dalla somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti con altri unità immobiliari o parti comuni per tutte le tipologie di superficie comuni e non)

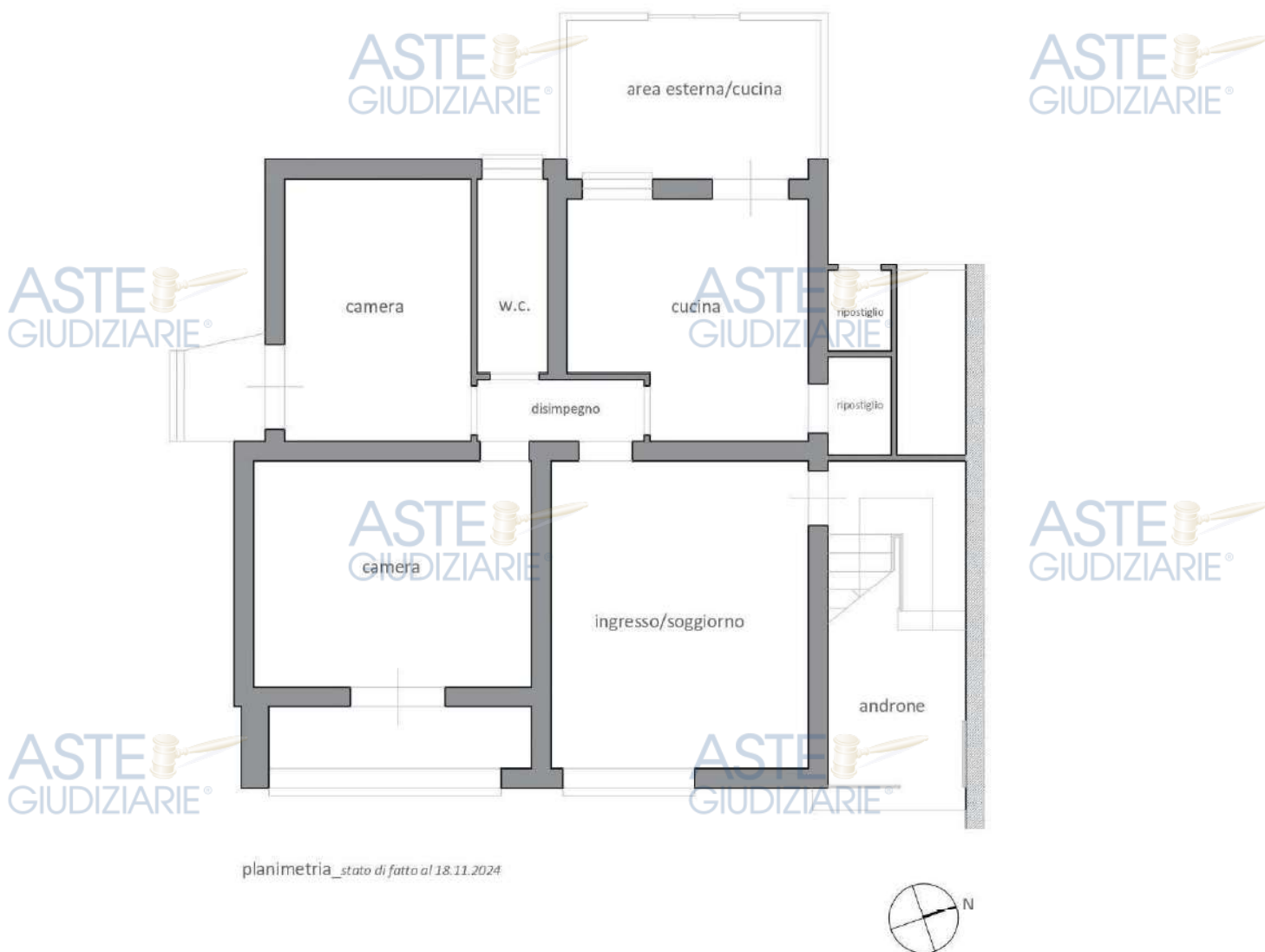
- **Superficie commerciale: 94,00 m²**

[determinata, nel caso di immobile ad uso residenziale, dalla somma delle superfici coperte, ove muri interni e perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e muri in comune nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; delle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini; delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, porti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box)]

	superficie lorda m ²	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale m ²
vani principali e accessori diretti	90 m ²	1.00	90 m ²
balconi	14.50 m ²	30% fino a m ² 25	4.35 m ²

- **Altezza utile netta: 3,00 m**

(distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari delle travi e delle capriate a vista)



planimetria stato di fatto al 18.11.2024

planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi al 18/11/2024 ([all.n.5](#))

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Palermo**, al foglio **60**, particella **417**, sub. **2**, via **Gustavo Roccella n. 181**, piano **T**, cat. **A/4**, classe **5**, Consistenza **5 vani**, Superficie catastale totale **96 m²**, Superficie catastale totale escluse aree scoperte **93 m²**

Le visure catastali attuale e storica ([all.n.3](#)), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto.

3.1 Intestatari catastali dell'immobile

[REDACTED] nata a
[REDACTED]; Diritto di: **Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni

3.2 Storia catastale dell'immobile

Dalla visura storica dell'unità immobiliare, alla data del 10/10/2024, essa risulta censita come di seguito riportato.

Dati identificativi:

Comune di PALERMO (G273) (PA)
Foglio **60** Particella **417** Subalterno **2**
Partita: **75766**
Busta mod.58: **75766**

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di PALERMO (G273) (PA)
Foglio **60** Particella **417**

Classamento:

Rendita: Euro 147,19
Rendita: Lire 285.000
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/4**, Classe **5**, Consistenza **5 vani**
Foglio **60** Particella **417** Subalterno **2**

Indirizzo:

VIA GUSTAVO ROCCELLA n. 181 Piano T

Dati di superficie:

Totale: **96 m²** ; Totale escluse aree scoperte : **93 m²**

Intestatari catastali

[REDACTED]

nata a PALERMO (PA) il 07/02/1946

Diritto di: **Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dall'impianto*

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **60** Particella **417** Subalterno **2**

*Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo

dall'impianto*

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **60** Particella **417** Subalterno **2**

VIA GUSTAVO ROCCELLA n. 181 Piano T

Partita: **75766**

Busta mod.58: **75766**

*Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992*

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **60** Particella **417** Subalterno **2**

Rendita: **Lire 1.060**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/4**, Classe **5**, Consistenza **5,0 vani**

Partita: **75766**

Busta mod.58: **75766**

*Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992*

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **60** Particella **417** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 147,19**

Rendita: **Lire 285.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/4**, Classe **5**, Consistenza **5,0 vani**

Partita: **75766**

Busta mod.58: **75766**

*Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati di superficie

dal 09/11/2015*

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **60** Particella **417** Subalterno **2**

Totale: **96 m²**

Totale escluse aree scoperte: **93 m²**

*Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/03/1954, prot. n. 000000040

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PALERMO (G273) (PA) Foglio 60

Particella 417 Sub. 2

dall'impianto al 27/07/1983 antecedente l'impianto meccanografico*

*Impianto meccanografico del 30/06/1987

nata a **PALERMO (PA)**

dal 27/07/1983 al 18/11/2005

Diritto di: **Proprietà ***

*Atto del 27/07/1983 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PALERMO (PA)
Repertorio n. 1266 – UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 17395 registrato in
data 03/08/1983 - Voltura n. 7618/1984 in atti dal 18/05/1989

[REDACTED]
nata a [REDACTED]
dal 18/11/2005 al 26/04/2012

Diritto di: **Proprietà' per 1/1** in regime di separazione dei beni *

*Atto del 18/11/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PALERMO(PA)
Repertorio n. 32038 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
36775.1/2005 Reparto PI di PALERMO in atti dal 22/11/2005

[REDACTED]
[REDACTED]
dal 26/04/2012

Diritto di: **Proprietà' per 1/1** in regime di separazione dei beni*

*Atto del 26/04/2012 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PALERMO (PA)
Repertorio n. 99325 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
18554.1/2012 Reparto PI di PALERMO in atti dal 11/05/2012

3.3 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

Nel corso del sopralluogo del 18/11/2024 lo scrivente ha rilevato che lo **stato dei luoghi non è conforme** a quanto rappresentato nell'ultima planimetria in atti del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, la cui presentazione data 18/03/1954.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- **chiusura di un vano porta/finestra**, che dall'ingresso/soggiorno permetteva l'accesso al balcone loggiato, per mezzo di un muro di tompagno realizzato in blocchi di calcarenite tufacea. **Tale difformità, configurandosi quale modifica del prospetto** prospiciente pubblica strada dell'edificio esistente, in base agli strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e disciplina urbanistico-edilizia vigente, **non può essere regolarizzata**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino in statu quo ante**;

- **demolizione del parapetto in muratura del balcone accessibile dal vano cucina e realizzazione ex novo di un muro di altezza pari a 90 cm di blocchi di laterizio intonacato sulle due facce con copertina in laterizio.**

Il suddetto muro delimita un'area esterna, accessibile direttamente dal vano cucina dell'immobile, che in parte occupa la superficie dell'originario balcone, in parte ricade all'interno di proprietà aliena, identificata al Catasto Terreni al foglio 60 particella 1985, il cui attuale intestato risulta essere Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo.

L'area è coperta da una tettoia, la cui struttura amovibile è costituita da montanti in ferro e da lastre coibentate del tipo *sandwich*. Essa viene utilizzata, allo stato attuale, come cucina esterna supplementare completa di piano cottura, lavelli e relativo impianto di approvvigionamento idrico

Tale intervento, realizzato in parte su proprietà aliena, si configura, inoltre, quale **modifica del prospetto e alterazione della sagoma dell'edificio** esistente; in base agli strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e disciplina urbanistico-edilizia vigente tale difformità **non può essere regolarizzata**.

Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino dei luoghi *in statu quo ante***;



muro di 90 cm realizzato ex novo _ area esterna

- **realizzazione ex novo di tramezzi** nel balcone coperto sul prospetto ovest dell'edificio e in origine accessibile dal vano cucina, al fine di ricavarne due locali di sgombero l'uno accessibile dalla cucina, l'altro accessibile dall'esterno. Tale intervento **si configura** quale **modifica del prospetto** dell'edificio esistente; la chiusura del balcone per mezzo dei tramezzi ha inoltre determinato un **aumento della superficie utile** calpestabile dell'immobile e conseguente **variazione della destinazione d'uso originaria** della superficie modificata. **Tali modifiche** in base agli strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e disciplina urbanistico-edilizia vigente **non possono essere regolarizzate**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino dei luoghi in statu quo ante**



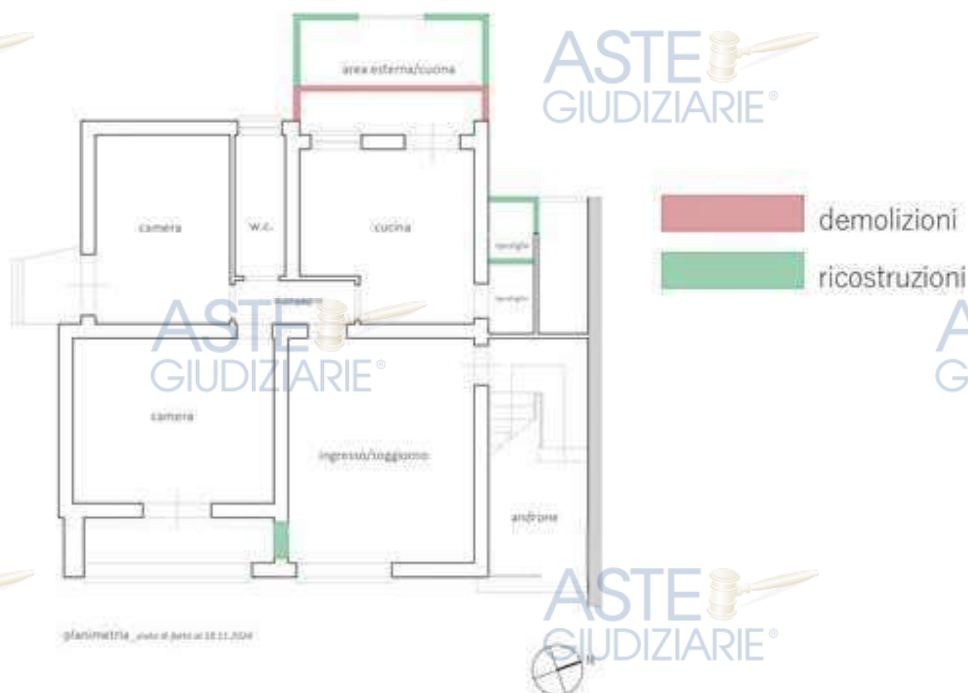
tramezzi realizzati ex novo_ balcone prospetto ovest

Il **costo totale per la regolarizzazione delle difformità riscontrate**, il cui ammontare è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile, è pari a **€ 9.659,00** (euro novemilaseicentocinquantanove/00).

Il dettaglio dei costi è analizzato nel paragrafo 6.1 della presente perizia di stima.



estratto planimetria catastale in atti, data di presentazione 18/03/1954 ([all.n.6](#))



planimetria diffomità riscontrate rispetto alla planimetria catastale ([all.n.7](#))

3.4 Osservazioni

Nel corso del sopralluogo del 18/11/2024 lo scrivente ha potuto riscontrare che l'**area esterna** con la quale confina ad **OVEST** l'immobile oggetto del pignoramento, censita al Catasto Terreni al **foglio 60 particella 1985** e il cui attuale **intestato** risulta essere **Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo**, è stata delimitata, per mezzo di una recinzione metallica, fino al margine con la via Bartolomeo Tomasino; ad essa si può accedere direttamente dal vano cucina dell'immobile e, allo stato attuale, così come dichiarato dal debitore esecutato [REDACTED], viene **utilizzata, in assenza di alcun titolo a suo favore**, quale spazio esterno di servizio in uso esclusivo dell'immobile.

L'area esterna sopra descritta **non è parte del compendio pignorato** oggetto della presente perizia di stima.

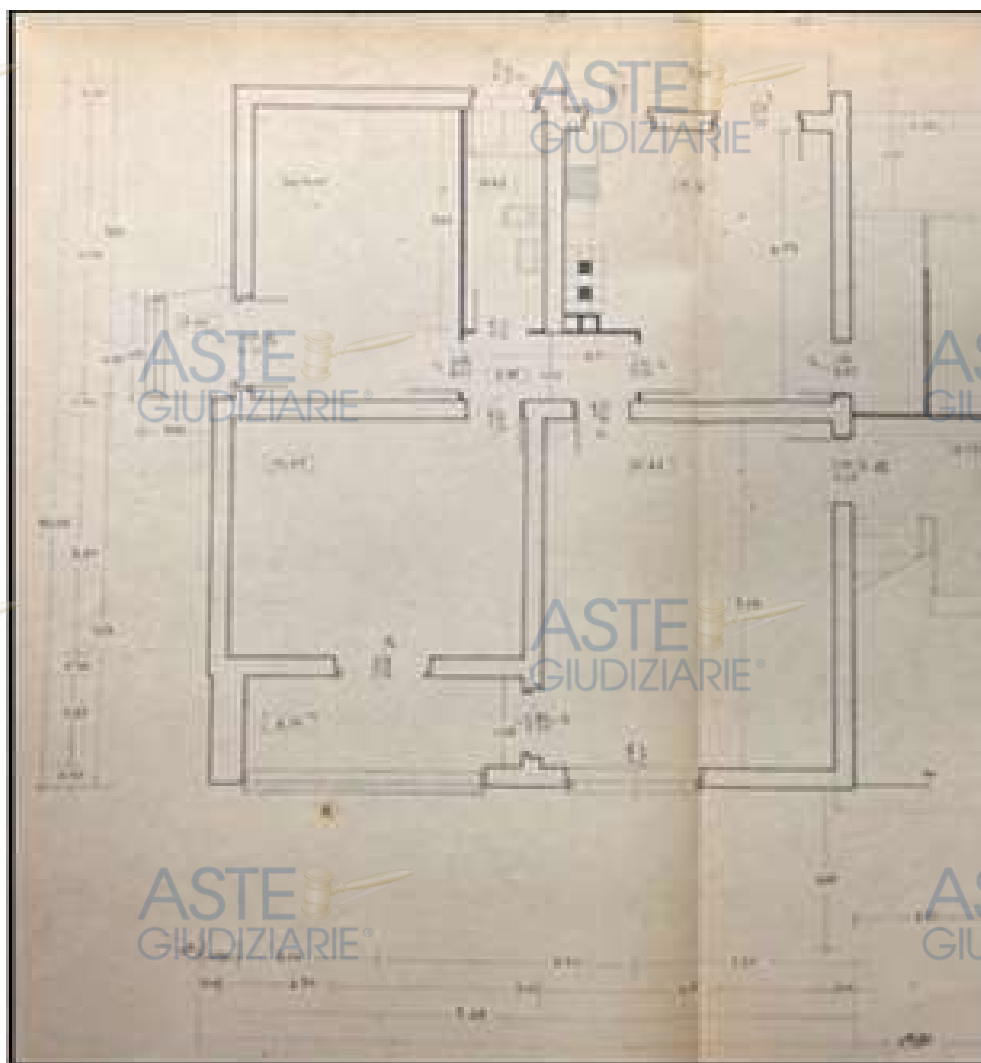


area esterna delimitata: ortofoto; foto; rappresentazione planimetrica schematica ([all.n.19](#))

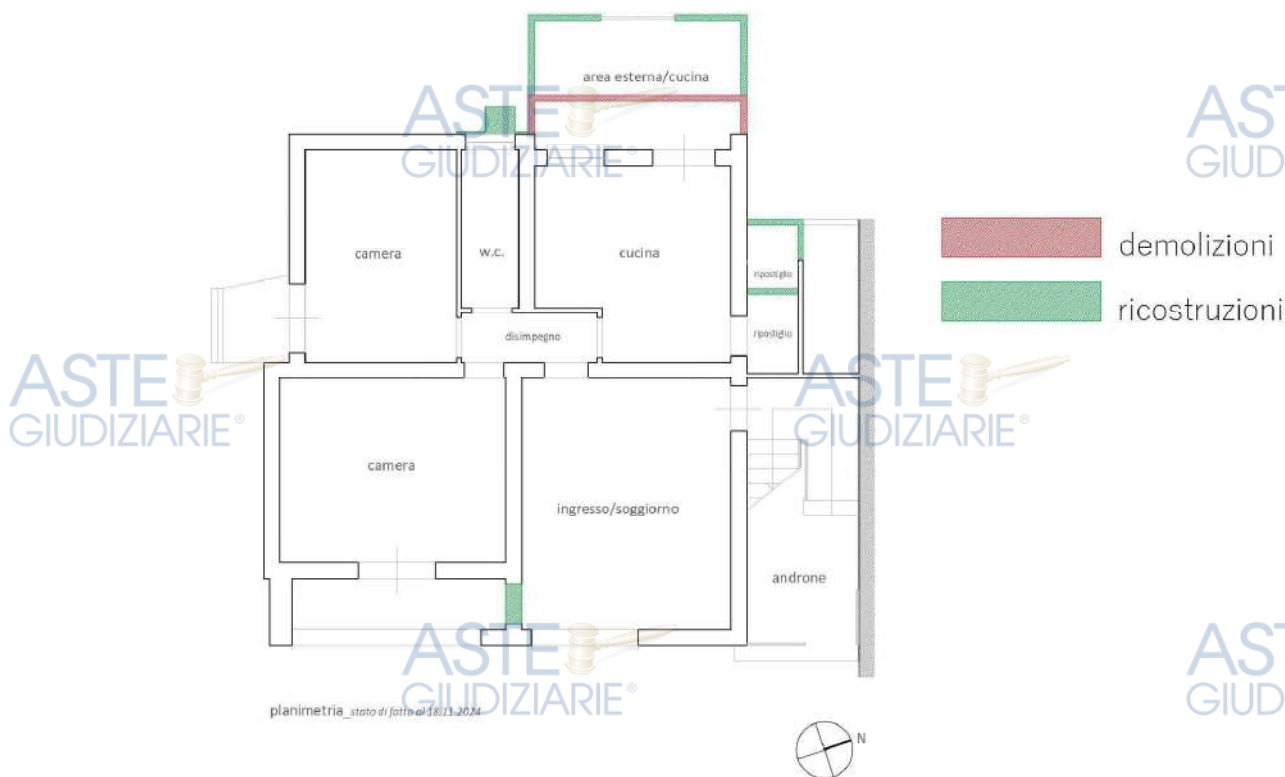
20
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **chiusura di un vano porta/finestra** di accesso al balcone loggiato sul prospetto est dell'edificio. Tale intervento, **configurandosi quale modifica del prospetto prospiciente pubblica strada** dell'edificio esistente, in base alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, **non può essere regolarizzata**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino *in statu quo ante*** da realizzarsi in regime di *attività edilizia libera* (L.R. 10 agosto 2016, n. 16 art. 3 comma 1);
- **demolizione del parapetto in muratura del balcone** sul prospetto ovest dell'edificio e **realizzazione ex novo** di un **muro di altezza pari a 90 cm**, che delimita un'area esterna, estesa in parte su proprietà aliena.
Tale area è coperta da una struttura amovibile, costituita da montanti in ferro e da lastre coibentate del tipo *sandwich*, e viene utilizzata, allo stato attuale, come cucina esterna supplementare completa di piano cottura, lavelli e relativo impianto di approvvigionamento idrico.
Tale intervento, **realizzato in parte su proprietà aliena**, si configura quale **modifica del prospetto e alterazione della sagoma dell'edificio** esistente; in base agli strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e disciplina urbanistico-edilizia vigente tale difformità **non può essere regolarizzata**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino dei luoghi *in statu quo ante*** da realizzarsi in regime di *attività edilizia libera* (L.R. 10 agosto 2016, n. 16 art. 3 comma 1);
- **realizzazione ex novo di tramezzi nel balcone coperto** sul prospetto ovest dell'edificio, al fine di ricavarne due locali di sgombero.
Tale intervento si **configura quale modifica del prospetto dell'edificio** esistente; la chiusura del balcone per mezzo dei tramezzi ha inoltre determinato un **aumento della superficie utile** calpestabile dell'immobile e conseguente **variazione della destinazione d'uso originaria** della superficie modificata. **Tali modifiche** in base agli strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e disciplina urbanistico-edilizia vigente tale difformità **non possono essere regolarizzate**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino dei luoghi *in statu quo ante*** da realizzarsi in regime di *attività edilizia libera* (L.R. 10 agosto 2016, n. 16 art. 3 comma 1);
- **realizzazione ex novo**, sul prospetto ovest dell'edificio, **di un lavatoio esterno in muratura**, applicazione di **rivestimento di piastrelle di ceramica** e **modifica della tinteggiatura** su una porzione dello stesso prospetto. Tale intervento,

configurandosi quale modifica del prospetto dell'edificio esistente, in base agli strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e disciplina urbanistico-edilizia vigente **non può essere regolarizzato**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino dei luoghi *in statu quo ante*** da realizzarsi in regime di *attività edilizia libera* (L.R. 10 agosto 2016, n. 16 art. 3 comma 1).



estratto grafico del progetto di cui alla licenza di costruzione n. 559 del 22/6/1954 ([all.n.10](#))



planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto di cui alla licenza di costruzione n. 559 del 22/6/1954 ([all.n.10*](#))

6.1 Stima dei costi per regolarizzazione immobile

Importo dei lavori per il ripristino dei luoghi *in statu quo ante* ([all.n.13](#)) € 9.659,00

Redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) € 200,00

SOMMANO a stima € 9.859,00

QUESITO N. 7 STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato [REDAZIONE]

[REDAZIONE], la quale risulta ivi residente

QUESITO N. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa € **9.659,00** (euro novemilaseicentocinquantanove/00) come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) da parte di un tecnico certificatore, il cui costo è pari a € **200,00** (euro duecento/00);

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

8.2 Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 02/04/2025 ([all.n.11](#)) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- **ISCRIZIONE** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo del 22 novembre 2005 numero generale 64437 numero particolare 20946 derivante da **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario**, atto in Notaio [REDACTED] del 18 novembre 2005 repertorio n. 32039/10425;
- **TRASCRIZIONE** del 07/12/2023 Registro Particolare 46551 Registro Generale 59937 atto Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 6043 del 13/11/2023 **Verbale Di Pignoramento Immobili.**

QUESITO N. 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene pignorato **non** ricade su suolo demaniale ([all.n.12](#))

QUESITO N. 10 ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile **non** è gravato da uso civico, così come attestato dal *Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia*, con nota del 28/03/2025 ([all.n.20](#))

Lo scrivente nel corso dell'espletamento dell'incarico ha, inoltre, accertato che:

- l'immobile fa parte di un complesso di n. 7 costruzioni a tre elevazioni fuori terra realizzato e, al tempo della sua edificazione, di proprietà *E.S.C.A.L. (Ente Siciliano per le Case Ai Lavoratori)* con progetto approvato dalla Commissione per il Piano di Ricostruzione nella seduta del 5/11/1953 e licenza di costruzione n. 559 del 22/6/1954 rilasciata dal Comune di Palermo;

- la *L.R. 22/04/1968 n. 8 Liquidazione dell'Ente Siciliano per le Case ai Lavoratori* ha disposto il trasferimento del patrimonio di quest'ultimo alla Regione Siciliana - Assessorato alle Finanze;
- a seguito di ricerche e verifiche eseguite presso Assessorato Regionale dell'Economia-Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito-Servizio 7- Locazioni e Patrimonio Disponibile, così come comunicato dal Dirigente del Servizio con nota prot. n. 46505 del 12/12/2024 ([all.n.14](#)), **per l'immobile** oggetto del pignoramento **non sussistono vincoli nei confronti dell'Amministrazione** in quanto lo stesso risulta ceduto in data 27/07/1983, anteriormente alla entrata in vigore della *L.R. 15/05/2013 n. 9 art. 10 comma 1.*

QUESITO N. 11 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non vi è condominio costituito con nomina di un amministratore e predisposizione di un regolamento. Come riferito dal debitore esecutato [REDACTED], le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile ammontano, per ciascun condòmino, a una quota fissa di € 30,00 (euro trenta/00) mensili e una quota fissa di € 10,00 (euro dieci/00) mensili per la manutenzione dello spazio esterno comune.

QUESITO N. 12 VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

12.1 Criterio di stima

La presente perizia si avvale del criterio metodologico della stima "*sintetica*" o "*comparazione diretta*". Esso, usato prevalentemente in occasione di compravendita di fabbricati e/o singole unità immobiliari, consente all'estimatore di formulare il proprio giudizio di merito mediante opportune indagini di mercato che utilizzano come parametro di riferimento il valore di immobili compravenduti simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza a quello oggetto della stima.

Sulla scorta delle predette indagini, supportate da rilevazioni effettuate da atti notarili, informazioni assunte da agenzie immobiliari e pubblicazioni periodiche di settore, si determinerà il più probabile valore di mercato del bene, ancora espresso come costo per unità di superficie (€/m²). Il prodotto di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene ne determinerà il valore complessivo, a meno di riduzioni o

incrementi (Coefficienti di Merito, in questa sede desunti dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari”_ Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa) che si riterrà opportuno applicare in dipendenza di particolari condizioni e/o caratteristiche dell’immobile come la vetustà, lo stato d’uso, la regolarità urbanistico edilizia etc., e secondo la formula di seguito riportata:

VALRIF *m², ove

VALRIF = dato dalla media dei valori rilevati

m² = pari alla superficie commerciale dell’unità immobiliare oggetto della stima

Pertanto si avrà:

Dati desunti per l’abitazione

1. Fonti di riferimento per la determinazione del VALRIF:

1.a Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate- 2° semestre 2024 ([all.n.15](#))

Provincia: Palermo Comune: Palermo Fascia /zona: C4 Semicentrale/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO

Dati di riferimento per immobili a destinazione residenziale

Destinazione: Abitazioni di tipo economico Stato conservativo: Normale

valore minimo € 850,00; valore medio € 950,00; valore massimo € 1.050,00

Fonte :www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

1.b. Borsino Immobiliare.it- Quotazioni e rendimenti- marzo 2025 ([all.n.16](#))

Posizione/zona: Semicentro/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO

Dati di riferimento per immobili a destinazione residenziale

Abitazioni in stabili di fascia media (di qualità nella media di zona)

valore minimo € 819,00; valore medio € 978,00; valore massimo € 1.136,00

Fonte: www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari

1.c. Valori desunti da indagine di mercato effettuata mediante il confronto tra immobili simili per caratteristiche, presi a riferimento e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile oggetto della stima ([all.n.17](#))

Il sottoscritto ha provveduto a consultare offerte relative a immobili in vendita ubicati nei dintorni dall’immobile oggetto di stima e a quest’ultimo paragonabili in quanto a

tipologia, ubicazione e consistenza, selezionando tra esse n. 3 immobili, come di seguito rappresentati: (ricerca effettuata nel periodo 15.03.2025-15.04.2025)

1) Appartamento in Palermo via G. Calabrò n. 1, distante circa 350m dal bene oggetto di stima

Superficie commerciale: 80,00m²; Richiesta: euro 95.000,00; Valore: **1.187,50 €/m²**

2) Appartamento in Palermo via San Raffaele Arcangelo n. 61, distante circa 700m dal bene oggetto di stima

Superficie commerciale: 70,00m²; Richiesta: euro 80.000,00; Valore: **1.142,85 €/m²**

3) Appartamento in Palermo via San Raffaele Arcangelo n. 57, distante circa 700m dal bene oggetto di stima

Superficie commerciale: 74,00m²; Richiesta: euro 79.000,00; Valore: **1.067,56 €/m²**

Applicando la media dei valori sopra riportati si è determinato che il valore medio per le quotazioni di vendita per immobile simile per caratteristiche e consistenza a quello oggetto di Stima, ammonta a **1.132,00 €/m²**

Fonte: www.immobiliare.it/vendita-case/palermo/oreto-perez-montegrappa-guadagna/

1.d. Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (all.n.18)

Tale indagine si basa sulla consultazione dei valori immobiliari dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. I dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

Il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto a consultare i dati relativi alle transazioni immobiliari riguardanti immobili ubicati nella zona OMI C4, di riferimento dell'immobile oggetto di stima, a quest'ultimo paragonabili in quanto a tipologia, ubicazione e consistenza.

I dati di riferimento consultabili prendono in esame l'intervallo di tempo compreso tra il 01/06/2024 e il 30/11/2024, all'interno del quale sono stati selezionati tre atti di compravendita stipulati per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Di seguito si riportano le specifiche informazioni disponibili:

1) Atto di compravendita stipulato nel mese di giugno anno 2024; immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Palermo; zona OMI C4 Semicentrale/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO; categoria A4;

superficie **73 m²**; quota trasferita **100%**; corrispettivo dichiarato **€ 71.000,00**; valore **972,60 €/m²**

2) Atto di compravendita stipulato nel mese di ottobre anno 2024; immobile ad uso **residenziale** sito nel Comune di **Palermo**; zona OMI **C4** Semicentrale/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO; categoria **A4**; superficie **93 m²**; quota trasferita **100%**; corrispettivo dichiarato **€ 120.000,00**; valore **1290,30 €/m²**

3) Atto di compravendita stipulato nel mese di ottobre anno 2024; immobile ad uso **residenziale** sito nel Comune di **Palermo**; zona OMI **C4** Semicentrale/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C. LE-ORTO BOTANICO; categoria **A4**; superficie **94 m²**; quota trasferita **100%**; corrispettivo dichiarato **€ 93.000,00**; valore **989,40 €/m²**

Applicando la media dei valori €/m² sopra riportati si è determinato che il valore immobiliare dichiarato medio per compravendita di immobili simili per caratteristiche e consistenza al bene oggetto di stima, è pari a **1.084,00 €/m²**

Fonte: www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/consultazione-valori-immobiliari-dichiarati

Pertanto:

VALRIF unità immobiliare = media dei valori di cui al punto 1a medio € 950,00; 1b medio € 978,00; 1c medio € 1.132,00; 1d medio € 1.084,00 = (€ 950,00 + € 978,00 + 1.1132,00 + 1.084,00) / 4 = **1.036,00 €/m²**

A tale valore dell'immobile stabilito, pari ad 1.036,00 €/m² lo scrivente ha proceduto all'applicazione di specifici coefficienti di merito tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari_ Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa, come di seguito specificati.

Coefficienti di merito applicati all'appartamento:

K1 - Coefficiente stato locativo (*libero*) 100%

K2 - Coefficiente impianto di riscaldamento (*assente*) -5% (0,95)

K3 - Coefficiente di posizione ed esposizione (*esposizione esterna*) +5% (1,05)

K4 - Coefficiente per stato di manutenzione (*da ristrutturare*) -10% (0,90)

K5 - Coefficiente di luminosità (*luminoso*) +5% (1,05)

Coefficienti di merito applicati all'edificio:

K6 - Coefficiente di vetustà (*edificio oltre 40 anni-stato di conservazione normale*) 0%

E così per una percentuale complessiva pari a -5% ($K = 0,95$)

Si avrà pertanto $€ 1.036,00 \cdot (0,95) = \mathbf{984,00 € / m^2}$ valore assunto per l'unità abitativa

12.2 Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile

Sulla base dei criteri tratti dal *DPR 138/1998*, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **94,35 m²** così calcolati:

	superficie lorda m ²	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale m ²
vani principali e accessori diretti	90,00 m ²	1.00	90 m ²
balconi	14,50 m ²	30% fino a m ² 25	4.35 m ²

Pertanto:

VALRIF = **984,00 €/m²**

m² (Superficie commerciale): [**94,35 m²**] = **94 m²**

Valore stimato dell'immobile: $984,00 € / m^2 \cdot 94,00 m^2 = \mathbf{€ 92.496,00}$ (euro novantaduemilaquattrocentonovantasei/00)

12.3 Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da:

- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate- 2° semestre 2024 (www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php);
- Borsino Immobiliare.it- Quotazioni e rendimenti- marzo 2025 (www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari);
- Valori desunti da indagine di mercato mediante confronto di immobili simili per caratteristiche e ricadenti nello stesso segmento di mercato (www.immobiliare.it/vendita-case/palermo/oreto-perez-montegrappa-guadagna);
- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati

(www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/consultazione-valori-immobiliari-dichiarati).

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE è di **€ 92.496,00** (euro novantaduemilaquattrocentonovantasei/00)

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: **€ 9.659,00** circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: **€ 200,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di **€ 9.859,00**

$$V = € 92.496,00 - € 9.859,00 = € 82.637,00$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 82.637,00** (euro ottantaduemilaseicentotrentasette/00)

12.4 Prezzo a base d'asta dell'intero

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

$$€ 82.637,00 - € 4.131,85 \text{ (5\% di € 82.637,00)} = € 78.505,15 \text{ [che si arrotondano in € 78.500,00 (euro settantottomilacinquecento/00)]}$$

QUESITO N. 13 VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1: **Verbale sopralluogo del 18/11/2024**
- ALLEGATO 2: **Documentazione fotografica**
- ALLEGATO 3: **Documentazione catastale**

visura attuale immobile

visura storica immobile

planimetria catastale in atti

- ALLEGATO 4: **Individuazione e ubicazione dell'immobile**
ortofoto attuale tratta da Google Earth
estratto di mappa catastale
sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da
Stimatrix forMaps
- ALLEGATO 5: **Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi al 18/11/2024**
- ALLEGATO 6: **Planimetria catastale in atti**
- ALLEGATO 7: **Planimetria delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale in atti**
- ALLEGATO 8: **Passaggi di proprietà del bene**
atto di compravendita del 26/04/2012
atto di compravendita del 18/11/2005
atto di compravendita del 30/05/1985
- ALLEGATO 9: **Regolarità edilizia e urbanistica del bene**
licenza di costruzione n. 559 del 22/06/1954
certificato di abitabilità n. 10094 del 19/11/1957
- ALLEGATO 10: **Estratto grafico del progetto di cui alla licenza di costruzione n. 559 del 22/6/1954**
- ALLEGATO 10*: **Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto di cui alla licenza di costruzione n. 559 del 22/6/1954**
- ALLEGATO 11: **Ispezione ipotecaria al 02/04/2025**
- ALLEGATO 12: **Certificato di destinazione urbanistica del 31/03/2025**
- ALLEGATO 13: **Computo metrico estimativo**
- ALLEGATO 14: **Nota prot. n. 46505 del 12/12/2024**_Assessorato Regionale dell'Economia-Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito-Servizio 7-Locazioni e Patrimonio Disponibile
- ALLEGATO 15: **Banca dati delle quotazioni immobiliari**_ Agenzia Delle Entrate-2° Semestre 2024
- ALLEGATO 16: **Borsino immobiliare.it**_ Quotazioni e Rendimenti- Marzo 2025
- ALLEGATO 17: **Valori desunti da indagine di mercato**_ periodo 15/03/2025-15/04/2025
- ALLEGATO 18: **Banca dati delle quotazioni immobiliari- Agenzia delle Entrate - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati**

- ALLEGATO 19: **Area esterna delimitata** _ *Ortofoto e planimetria schematica*
- ALLEGATO 20: **Nota del 28/03/2025** _ *Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia*

Palermo, 22 aprile 2025

L'Esperto stimatore
arch. Salvatore Notaro
(firma digitale)