

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 566/2024 R.G.ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

[D]
contro

[A]

LOTTO UNICO – Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo (PA), viale della Regione Siciliana Nord Ovest n.2841, posto al piano sesto, in catasto identificato al Foglio 49, p.lla 2499, sub. 27, categoria A/3.

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Valentina Imperiale
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone



1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA	3
2. RISPOSTE AI QUESITI	4
QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	5
QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	17
QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	20
QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	21
QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	22
QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	25
QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.....	25
QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	26
QUESITO 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	26
QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	26
QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.....	26
QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	31
3. SCHEDA RIASSUNTIVA	32
4. ELENCO ALLEGATI	34



1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Arch. Carlo Giannone professionista con studio in Palermo, via Empedocle Restivo n.9, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio di codesto Tribunale

PREMESSO

- che la S.V. Ill.ma, con provvedimento notificato in data 06.02.2025, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es n.566/2024 – promossa da [D] contro [A] – invitandolo a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- che, in data 14.03.2025, lo scrivente, accettato l'incarico conferitogli, depositava telematicamente il **modulo di controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** redatto in comunione con il Custode Giudiziario, Avv. Valentina Dina;
- che, l'esperto stimatore, unitamente con il Custode Giudiziario, e in presenza continua della parte esecutata e dell'attuale occupante dell'immobile¹, Sig.ra [C], così come meglio generalizzata nel verbale di sopralluogo, in data 11.04.2025, a seguito di accordi con le parti, accedeva ai luoghi oggetto della procedura e dava seguito alle operazioni peritali relativamente all'immobile pignorato operando i rilievi metrici e fotografici necessari (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*);
- che, a seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente provvedeva a richiedere la documentazione di riferimento e le informazioni necessarie presso gli enti competenti, incluso il certificato di destinazione urbanistica, e a prendere contatti con l'attuale amministratore *pro tempore* dello stabile, Dott.re , al fine di acquisire ogni elemento utile relativo al cespite pignorato e ricostruire un quadro completo in conformità con quanto indicato nel Decreto di nomina;

Il sottoscritto, da questo punto in poi, e in adempimento all'incarico espone la propria relazione tecnica rispondendo in ordine ai quesiti:

¹ In forza del contratto di locazione a canone agevolato stipulato il 29.09.2023 (con inizio a far data dal 01.10.2023) e registrato in data 30.09.2023 al n. 013818 – serie 3T (v. risposta al QUESITO n.7).

2. RISPOSTE AI QUESITI

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

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello indicato nell'atto di donazione, Notaio Carducci Arsenio Alessandro di Palermo (PA), del 20.04.2022 rep. n. 3340/2626 trascritto a Palermo il 26.04.2022 ai nn. 19910/15770, per effetto del quale l'esecutato ha acquisito la piena proprietà del bene oggetto della procedura (v. *allegato n.7 – Atto di provenienza*).

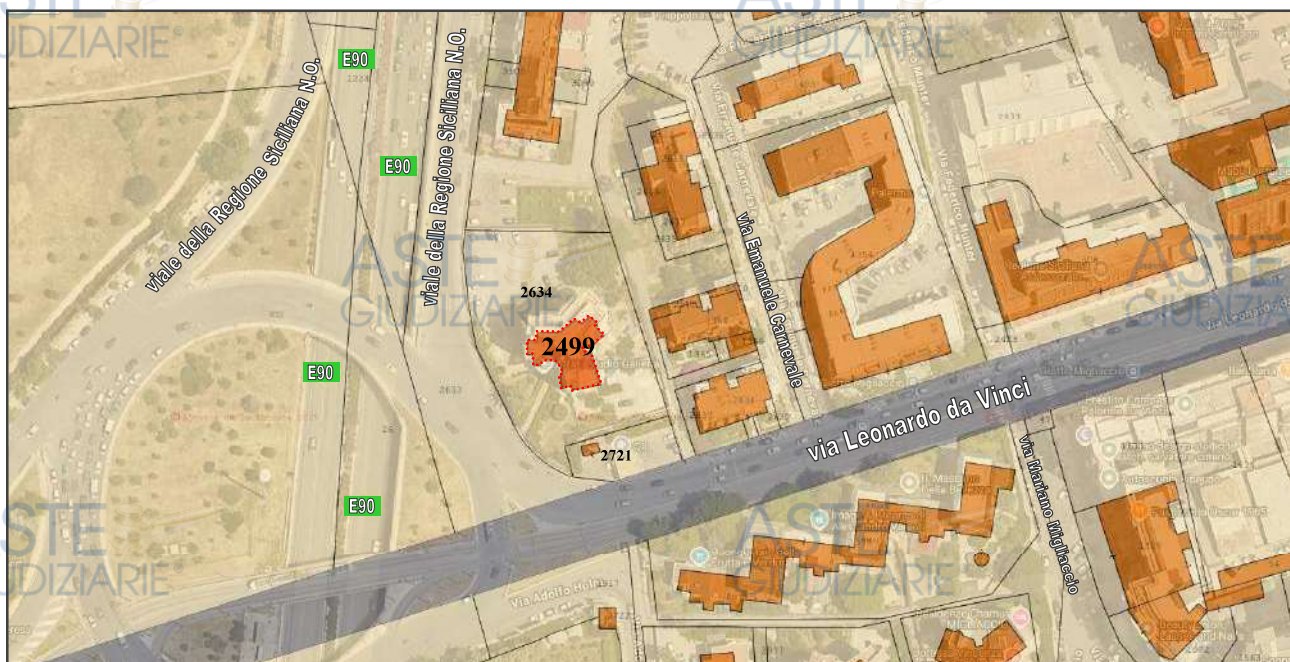
Si elenca, di seguito, il **bene oggetto del pignoramento**:

IMMOBILE UNICO: Unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano sesto di un fabbricato sito nel Comune Palermo (PA), viale della Regione Siciliana Nord Ovest n.2841², e identificato al N.C.E.U. con il **foglio 49, particella 2499, sub 27**, piano 6, cat. A/3, cl.7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 87 m², R.C. 369,27 €.

Rispetto alla planimetria catastale, il bene è oggetto di alcune *difformità sostanziali*, in quanto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura a veranda di una porzione del balcone relativo alla cucina (la trattazione di tali difformità è rimandata alla risposta al QUESITO n. 3).

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato effettuato il raffronto fra l'estratto di mappa catastale e la foto satellitare (v. *allegato n.2 - Sovrapposizione con foto satellitare*) il cui esito positivo è rappresentato nella sovrapposizione sottostante.

Dopo avere esaminato la consistenza, le caratteristiche e lo stato di fatto, del bene oggetto del



Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare

² L'immobile, verosimilmente per mero errore materiale, sebbene correttamente identificato catastalmente, risulta indicato nella visura catastale, nell'atto di donazione e nell'atto di pignoramento con un numero civico errato, **n. 2341** anziché il corretto **n. 2841**.

procedimento, sul quale non risultano insistere procedure di espropriazione per pubblica utilità, lo scrivente ritiene opportuno, al fine di assicurare la maggiore appetibilità su mercato, di procedere alla formazione di un unico lotto indipendente per la vendita, al fine della quale, si precisa quanto segue:

LOTTO UNICO

Appartamento posto al piano sesto di un fabbricato sito in Palermo, viale della Regione Siciliana Nord Ovest n.2841, e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 49, particella 2499, sub 27**, piano 6, cat. A/3, cl.7, consistenza 5,5 vani, R.C. 369,27 €.

Detto immobile, libero su tre dei quattro lati, confina a nord, in parte, con il blocco costituito da vano scala e corpo ascensore, e, in parte, con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 49, p.lla 2499 sub 26, a sud, ad est e ad ovest con area libera afferente al fabbricato e identificata al N.C.E.U. con il foglio 49, part.la 2634.

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

LOTTO UNICO

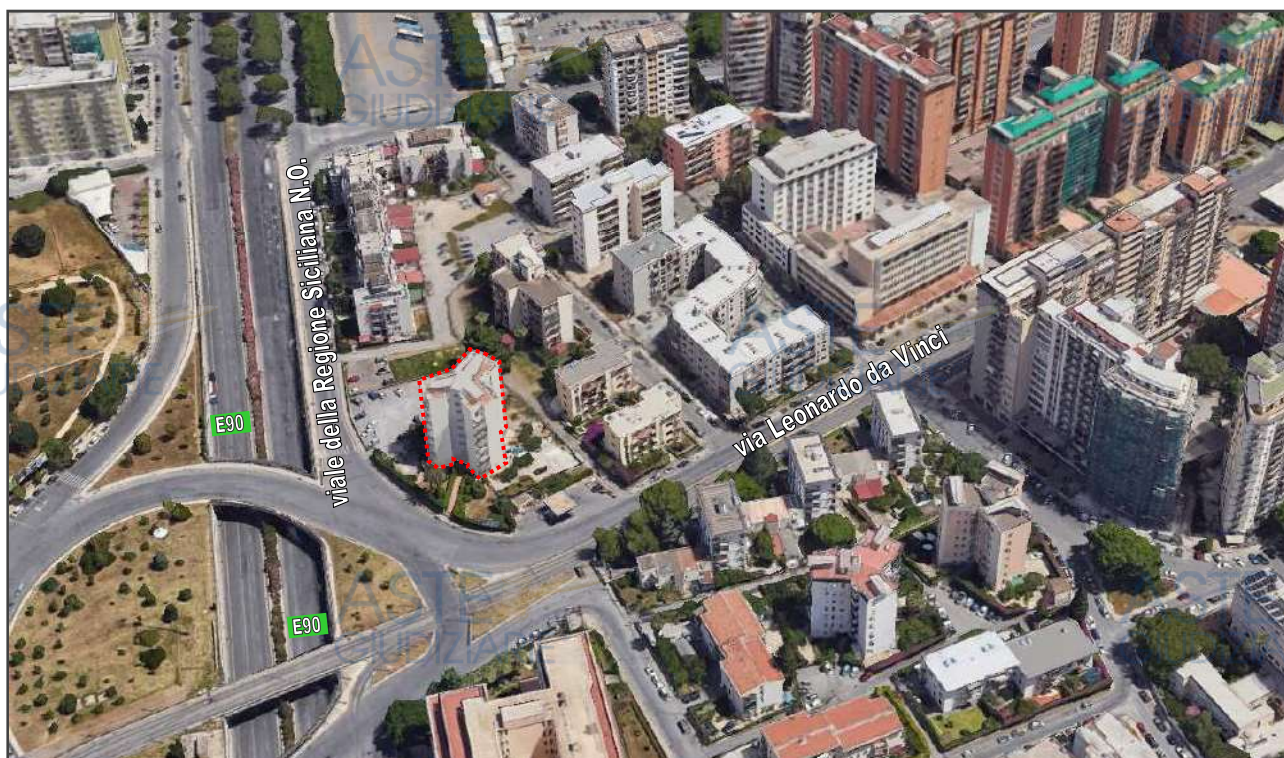
Il lotto è costituito da una unità immobiliare, adibita ad abitazione, ubicata al sesto piano, a destra salendo le scale, di un fabbricato sito nel Comune di Palermo, con accesso pedonale da viale della Regione Siciliana Nord Ovest n 2841, nella parte occidentale della città.

Nello specifico l'edificio ricade all'interno del quartiere "Malaspina – Palagonia", in prossimità del suo margine occidentale, a ridosso del rione "Passo di Rigano – Uditore" di cui viale della Regione Siciliana costituisce il confine. L'ingresso al fabbricato, posizionato in corrispondenza dell'intersezione fra via Leonardo da Vinci e viale della Regione Siciliana, avviene dopo aver oltrepassato un passetto all'aperto, delimitato da siepi, a sua volta anticipato da un cancelletto in ferro su strada, sul quale è installato l'impianto citofonico.

Il palazzo in cui si trova l'unità oggetto di pignoramento, è un edificio del tipo "a torre", libero su tutti i lati, composto da un unico corpo scala centrale, dotato di ascensore, che si sviluppa per otto elevazioni fuori terra. A ciascun piano corrispondono tre unità immobiliari distinte, tutte adibite ad uso abitativo. Il fabbricato è, inoltre, dotato di spazi esterni condominiali, in parte sistemati a verde, e di una zona parcheggio di servizio recintata, alla quale si accede sia dal passetto pedonale descritto in precedenza, sia direttamente dalla strada mediante un accesso carrabile autonomo dotato di cancello automatico.

Dal punto di vista urbanistico, l'edificio ricade all'interno di un'area classificata con la sigla "B4b"³ della zonizzazione del **PRG del Comune di Palermo** (v. *allegato n.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica*), all'interno di un contesto urbano prevalentemente a tessuto residenziale, costituito, per la quasi totalità, da edifici multipiano realizzati tra la fine degli '60 e '80.

Sotto il profilo viario e della mobilità urbana, l'area gode di un'ottima accessibilità trovandosi in prossimità di due delle principali arterie di collegamento della città. In particolare, da un lato, viale della Regione Siciliana che, attraversando Palermo lungo l'asse nord-sud, svolge la funzione di circonvallazione urbana, e dall'altro, via Leonardo da Vinci che, sviluppandosi lungo la direttrice est-ovest, collega il quartiere con il centro cittadino e con la fascia costiera. I servizi di trasporto pubblico garantiscono una buona connessione con il resto del tessuto urbano grazie alla presenza di linee di autobus e della rete tranviaria con fermate in prossimità dell'edificio. Il quartiere è dotato, inoltre, di una buona rete di servizi che comprende istituti scolastici di differente ordine e grado e diverse attività commerciali. Non mancano spazi pubblici attrezzati che contribuiscono alla qualità del contesto urbano.



Visione d'insieme del fabbricato "a torre", viale della Regione Siciliana N.O. n.2841

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, mostra una struttura costruttiva intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri portanti, solai realizzati in laterocemento e copertura a terrazzo praticabile, sulla quale sono stati realizzati degli stenditoi. I prospetti, intonacati e tinteggiati, si presentano in ottimo stato di conservazione, così come i

³ Parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni '50.

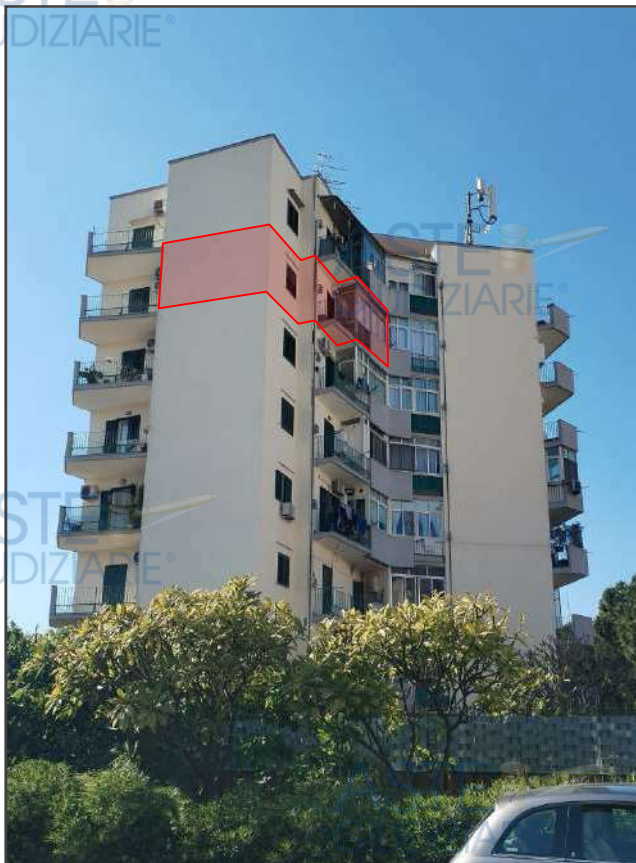
cornicioni del tetto e degli stenditoi, i frontalini e gli intradossi dei balconi che non mostrano segni di degrado e/o alterazioni visibili.



Visione del prospetto su viale della Regione Siciliana N.O. In rosso l'immobile oggetto di procedura



Ingresso su viale della Regione Siciliana N.O. In rosso l'immobile oggetto di procedura



Prospetto lato sud-est



Prospetto lato nord-ovest. Vista da largo F. Basile.



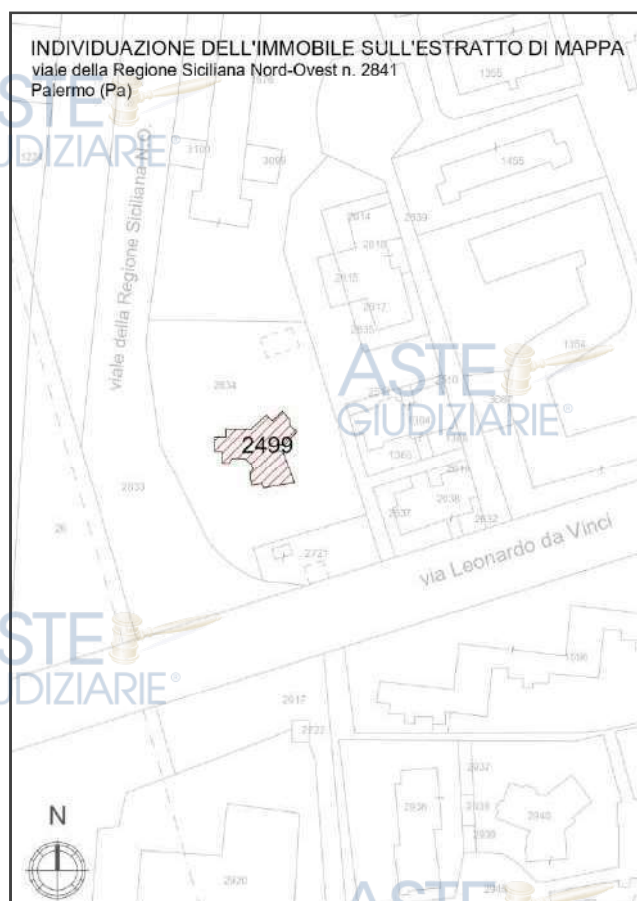
Ingresso diretto al fabbricato



Atrio condominiale

Il portone di accesso allo stabile, realizzato in alluminio e vetro e direttamente affacciato sul passetto condominiale, è protetto da una pensilina in cemento armato e risulta lievemente sopraelevato rispetto al piano di calpestio esterno mediante un gradino di raccordo. Oltrepassato quest'ultimo si perviene nel piccolo atrio condominiale e da questo, dopo aver superato un lieve salto di quota formato da 4 gradini, al piano da cui dipartono le scale a due rampe e il vano ascensore. Gli ambienti comuni appena descritti si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento, che presenta una **superficie interna netta pari a circa 72 mq**, così come risulta dalla restituzione planimetrica riportata di seguito, mostra una pianta irregolare, sebbene tendenzialmente riconducibile ad una forma rettangolare. Varcata la soglia d'ingresso si accede a un disimpegno centrale, dal quale si raggiungono i vari ambienti che compongono l'appartamento. Sul lato sinistro si trova la cucina, con annessa una zona verandata ricavata dalla chiusura di una porzione del balcone e attrezzata come ulteriore spazio cucina; seguono l'ampio soggiorno, articolato in due vani, e il corridoio, che consente l'accesso alla camera da letto, anch'essa dotata di balcone, e all'unico bagno dell'abitazione, munito di doccia. Sul lato destro del disimpegno, in posizione opposta alla cucina, è presente un piccolo locale adibito a ripostiglio che, sebbene, di fatto, attualmente utilizzato come tale, risulta dotato al suo interno di un wc. (v. *allegato n.5 – Planimetria di rilievo dello stato di fatto*).



Tutti gli ambienti sopra descritti, ad eccezione del vano centrale di disimpegno e del ripostiglio, sono dotati di affacci esterni che assicurano all'appartamento una buona ventilazione naturale e un adeguato apporto di luce. In particolare l'immobile, dispone di due balconi di ampie dimensioni, ciascuno con una superficie di circa 7,00 mq (per l'esattezza 6,90 mq il primo e 6,80 mq il secondo). Il primo, parzialmente chiuso a veranda e pertinente alla cucina, si affaccia su una stradina pedonale interna, mentre il secondo, a servizio della camera da letto, prospetta direttamente su via Leonardo da Vinci, all'angolo con viale della Regione Siciliana.

I pavimenti e la zoccolatura sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato e in ceramica per tutta l'estensione della casa. Le finiture parietali interne si presentano intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per il servizio igienico, i cui paramenti murari sono interamente rivestiti a giro con piastrelle in ceramica fino ad una altezza di circa 1.20 metri (estesa a circa 2.00 m. in corrispondenza della zona doccia) e il ripostiglio, interamente rivestito fino al soffitto. Risulta, inoltre, completamente rivestita con piastrelle anche la porzione del balcone chiusa a veranda (la trattazione di tale circostanza è rimandata alla risposta al QUESITO n.6). In particolare, poi, il bagno è dotato di quattro apparecchi sanitari – lavabo, wc, bidet e doccia – di tipologia standard, con finiture e materiali di qualità modesta.

L'immobile, che non è provvisto di impianto di riscaldamento ma è munito di n.2 pompe di calore installate rispettivamente nella camera da letto e nel soggiorno, si presenta nel complesso in buone condizioni d'uso e di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che per quanto concerne gli impianti. Nello specifico, l'impianto idrico e igienico-sanitario è realizzato mediante rete interna sottotraccia e sottopavimento, allacciata alla rete comunale⁴, l'impianto elettrico, anch'esso sotto traccia, è dotato di interruttore differenziale (comunemente denominato interruttore "salvavita"). Gli impianti, tuttavia, non risultano corredati delle relative certificazioni di conformità.

Le porte interne, in legno tamburato, si presentano in buono stato manutentivo così come gli infissi esterni costituiti da serramenti in alluminio, muniti di scuri interni e persiane esterne del tipo a lamelle orientabili.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a circa 2,95 metri.

L'unità immobiliare non è risultata provvista di Attestato di Prestazione Energetica (APE⁵) per la cui redazione si stima, fin da adesso, un costo presuntivo di € 100,00 (cento/00) da detrarre al valore di stima.

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerato lo stato dei luoghi, si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il calcolo della superficie commerciale del bene, determinata

⁴ La produzione di acqua calda sanitaria è garantita attraverso la presenza di due scaldabagni elettrici, installati rispettivamente a servizio della cucina e del bagno.

⁵ Pur essendo presente un contratto di locazione stipulato il 29.09.2023, non è stato fornito al CTU il relativo attestato APE, obbligatorio ai sensi della normativa vigente.

moltiplicando la superficie coperta lorda per i relativi coefficienti di ragguaglio.

SUPERFICIE COMMERCIALE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta calpestabile</i>	<i>Superficie lorda coperta⁶</i>	<i>Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione	72,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq
Porzione del balcone chiuso a veranda afferente alla cucina	6,90 mq totale balcone	4,50 mq	0,60	2,70 mq
Porzione del balcone all'aperto afferente alla cucina	2,40 mq		0,30 ⁷	0,72 mq
Balcone su via Leonardo da Vinci afferente alla camera	6,80 mq		0,30	2,04 mq
Totale				91,46 mq



Ambiente di disimpegno all'ingresso dell'appartamento.



⁶ La **superficie coperta lorda** è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, calcolate al 100%, e la somma delle superfici delle pareti perimetrali in comunione, calcolate al 50%. Relativamente ai due balconi le superfici sono state considerate fino al contorno esterno (indicazioni cinesi guida dell'Agenzia delle Entrate - OMI).

⁷ Il coefficiente di 0,30 viene applicato per superfici non superiori ai 25 mq, superati i quali l'eccedenza viene calcolata con un coefficiente pari a 0,10 (come da indicazioni OMI).



Viste dell' ambiente cucina



Porzione del balcone chiuso a veranda di pertinenza della cucina.



Soggiorno.



Vista d'insieme della zona soggiorno



Porzione del balcone "aperto" di pertinenza della zona soggiorno. Sullo sfondo via Leonardo da Vinci



Vista sul corridoio dall'ambiente di disimpegno



Camera da letto



Camera da letto



Balcone di pertinenza della camera da letto



Balcone di pertinenza della camera da letto. Vista sulla rotonda di viale della Regione Siciliana.



Bagno.



Bagno.



Ripostiglio.

QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali (v. *allegato n.4 - Documentazione catastale*), il bene oggetto della presente relazione, alla data del 23.02.2025 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo secondo i seguenti dati:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
49	2499	27	2	A/3	7	5,5 vani	Totale:87 m ² Totale escluse aree scoperte:82 m ²	Euro 369,27
indirizzo: viale della Regione Siciliana Nord Ovest n.2341 ⁸ Interno 21 Piano 6								

Di seguito si riportano i passaggi catastali, elencati in ordine cronologico discendente, di cui l'immobile è stato oggetto fino alla data del primo atto di acquisto anteriore al ventennio:

- **09.11.2015** – VARIAZIONE – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **29.01.2015** – VARIAZIONE – Variazione Toponomastica Pratica n. PA0046332 in atti dal 29.01.2015 Variazione di Toponomastica derivante da Aggiornamento ANSC (n.29611.1/2015);
- **05.08.2014** – VARIAZIONE – Variazione Toponomastica Pratica n. PA0280459 in atti dal 05.08.2014 Variazione di Toponomastica (n. 132436.1/2014);
- **25.02.1993** – COSTITUZIONE – Costituzione in atti dal 25.02.1993⁹;

Trattandosi di un immobile riportato nel Catasto Fabbricati, lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, precisa ulteriormente che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, realizzato nella metà degli anni '50, insiste, integralmente, sulla particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Palermo al foglio 49 particella 2499. Dalle indagini effettuate e dall'analisi congiunta della documentazione catastale storica del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati è stato possibile ricostruire il processo evolutivo che ha condotto all'attuale identificazione catastale del bene. L'area sulla quale insiste il fabbricato, infatti, risultava originariamente censita al Catasto Terreni con la particella n.2576 del foglio 49 (in sostituzione della part.lla 762), classificata come "INCOLTO STERILE" e con superficie complessiva pari a 1 ha 63 are e 40 ca.

Tale particella, a seguito di una operazione di *Frazionamento* del 12.05.1999, in atti dal 12.05.1999 (n. 22866.1/1999), veniva soppressa, nell'ambito di un più ampio intervento di riorganizzazione

⁸ La visura catastale, come indicato, riporta, per mero errore materiale, il numero civico 2341, anziché il corretto 2841.

⁹ Sebbene l'unità immobiliare risulti denunziata al N.C.E.U. in data 22.03.1982 mediante scheda n.4188 Mod.97 con contestuale della planimetria tuttora vigente (v. *allegati n.4 - Documentazione Catastale e n.7 - Atto di provenienza*), tuttavia, l'attuale configurazione identificativa (foglio, particella e subalterno) risulta "costituita" solo a decorrere dal 25.02.1993, data in cui l'immobile è stato formalmente inserito nella struttura particellare del Catasto Fabbricati, verosimilmente a seguito di un aggiornamento generale.

fondiarie, dal quale scaturivano, tra le altre, le particelle 2499 e 2623, entrambe classificate come “INCOLTO STERILE” e con superfici rispettivamente pari a 2,88 are e 0,25 are.

Successivamente, in virtù della realizzazione del fabbricato e al fine di conseguire una corrispondenza univoca tra i dati identificativi relativi al bene riportato negli inventari del Catasto Urbano e il corrispettivo oggetto descritto nella banca dati censuaria del Catasto Terreni, la Classe delle particelle 2499 e 2623 è stata aggiornata in “ENTE URBANO” mediante *Tipo Mappale* del 12.05.1999 in atti dal 12.05.1999 (n. 22867.1/1999). Contestualmente, una operazione di *Variazione Geometrica* ha comportato la soppressione della particella 2623 in favore della particella 2499, che ha così incrementato la propria superficie da 2,88 are in 3,13 are, somma delle due particelle originarie, assumendo definitivamente la funzione di particella di sedime dell'attuale fabbricato¹⁰.

In ragione di quanto ricostruito, l'attuale particella 2499 del foglio 49 del Catasto Terreni del Comune di Palermo rappresenta l'esito finale del processo di regolarizzazione e riordino delle particelle fondiarie originarie (p.lla 762 prima, p.lla 2576 e p.lla 2623 poi), costituendo oggi il corretto riferimento territoriale al quale risulta associato il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (v. *allegato n.4 - Documentazione catastale*).

Corre altresì l'obbligo di precisare l'esatta rispondenza formale dei dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali nonché l'asse di variazioni degli elementi identificativi essenziali del bene intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

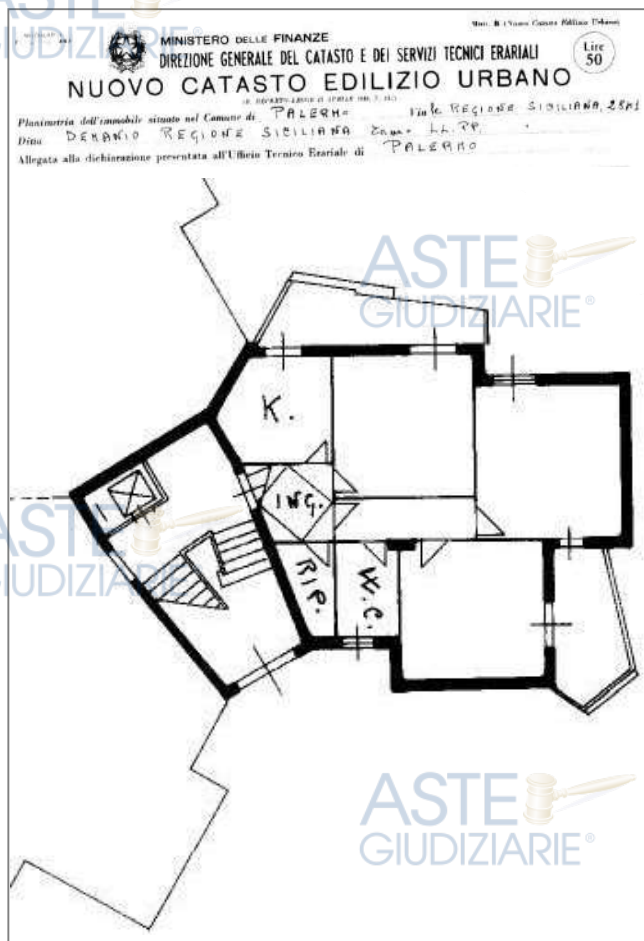
A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha però riscontrato, così come già anticipato, alcune ***difformità sostanziali tra la situazione attuale dei luoghi e la planimetria catastale***¹¹ così come si evince dal confronto planimetrico di seguito riportato.

Più precisamente:

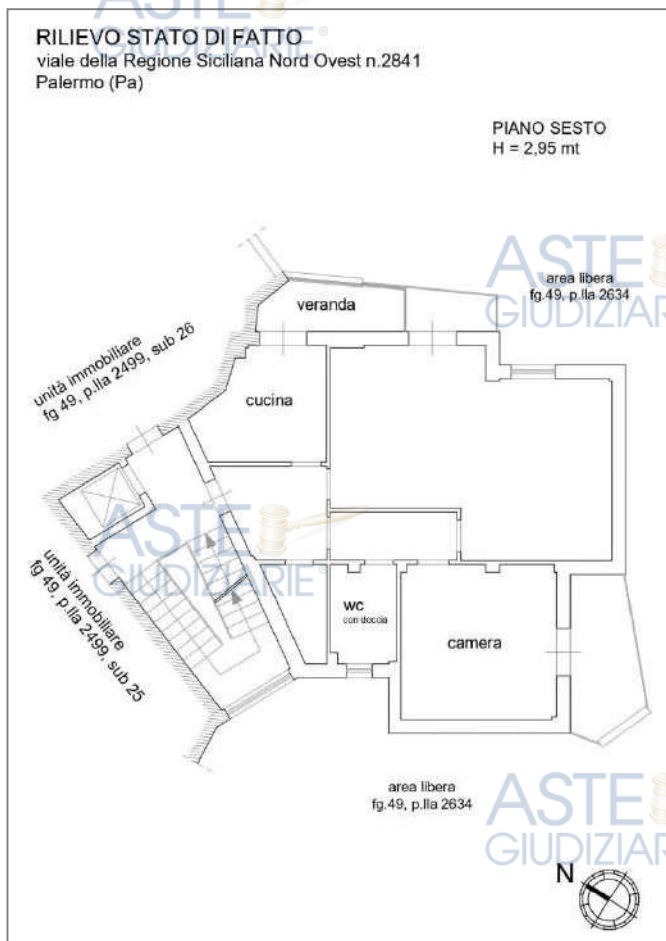
- una ***diversa distribuzione degli spazi interni*** che si è concretizzata attraverso la demolizione del tramezzo che originariamente separava il soggiorno in due vani distinti, determinando la creazione di un unico e più ampio ambiente, e il correlato arretramento e conseguente accorciamento del corridoio;
- la ***chiusura a veranda*** di una porzione del balcone pertinente alla cucina.

¹⁰ L'unità immobiliare oggi identificata al foglio 49, part.la 2499, sub. 27 risulta formalmente costituita in atti già dal 25/02/1993, data in cui è stata creata la relativa scheda catastale. Tale circostanza è pienamente compatibile con le operazioni eseguite successivamente sul Catasto Terreni, in quanto l'attribuzione degli identificativi catastali urbani può precedere – e spesso anticipava – la definitiva sistemazione cartografica della particella di sedime. La planimetria depositata in catasto, tuttora vigente, risulta, inoltre, presentata sin dal 22.03.1982, con denuncia tramite scheda n.4188 mod.97.

¹¹ La planimetria catastale d'impianto evidenzia un doppio accesso al balcone su via Leonardo da Vinci che, sulla base dei rilievi eseguiti e della verifica delle unità soprastanti e sottostanti, deve ritenersi frutto di una errata rappresentazione grafica, non trovando riscontro nello stato reale del fabbricato.



Planimetria catastale.



Stato di fatto



Confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

Al fine di eliminare le difformità evidenziate e alla luce di quanto meglio precisato in risposta al QUESITO n.6, in ordine alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio e urbanistico, sarà necessario realizzare le seguenti opere:

- Aggiornamento della planimetria catastale allo stato effettivo dei luoghi da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio mediante la procedura DOCFA. I costi relativi a detta operazione sono stimati dallo scrivente, comprensivi di onorario del tecnico professionista ed imposte, in ca € 500,00 (cinquecento/00) ed andranno detratti dal valore di stima.

QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Palermo in viale della Regione Siciliana Nord Ovest n.2841 (erroneamente indicato in visura catastale al n. 2341), posto al piano sesto, a destra salendo le scale; è composto da un ambiente di disimpegno posto all'ingresso, una cucina, una zona soggiorno articolata in due vani, una camera, un bagno, dotato di doccia, un piccolo ripostiglio e il corridoio. L'immobile è dotato di due balconi: il primo, parzialmente chiuso a veranda e pertinente alla cucina, si affaccia su una stradina pedonale interna, mentre il secondo, a servizio della camera da letto, prospetta direttamente su via Leonardo da Vinci, all'angolo con viale della Regione Siciliana; libero su tre dei quattro lati, confina a nord, in parte, con il blocco costituito da vano scala e corpo ascensore, e, in parte, con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 49, p.lla 2499 sub 26, a sud, ad est e ad ovest con area libera afferente al fabbricato e identificata al N.C.E.U. con il foglio 49, part.lla 2634; è riportato nel **C.F. del Comune di Palermo al foglio 49, p.lla 2499, sub 27**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni che si è concretizzata attraverso la demolizione del tramezzo che originariamente separava il soggiorno in due vani distinti e il correlato arretramento e conseguente accorciamento del corridoio e, infine, alla chiusura a veranda di una porzione del balcone relativo alla cucina; non è risultata reperibile la documentazione autorizzativa originaria né gli elaborati grafico-progettuali dell'immobile edificato dalla Regione Sicilia in attuazione della L.R. siciliana n.30 del 21.04.1953; l'immobile ricade tuttavia nell'Abitabilità n.8406/1 del 12.10.1987, rilasciata dal Sindaco *pro-tempore* del Comune di Palermo per il complesso degli alloggi di edilizia popolare realizzati nel territorio comunale a quella data.

PREZZO BASE euro 153.000,00 (centocinquantatremila/00).

QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

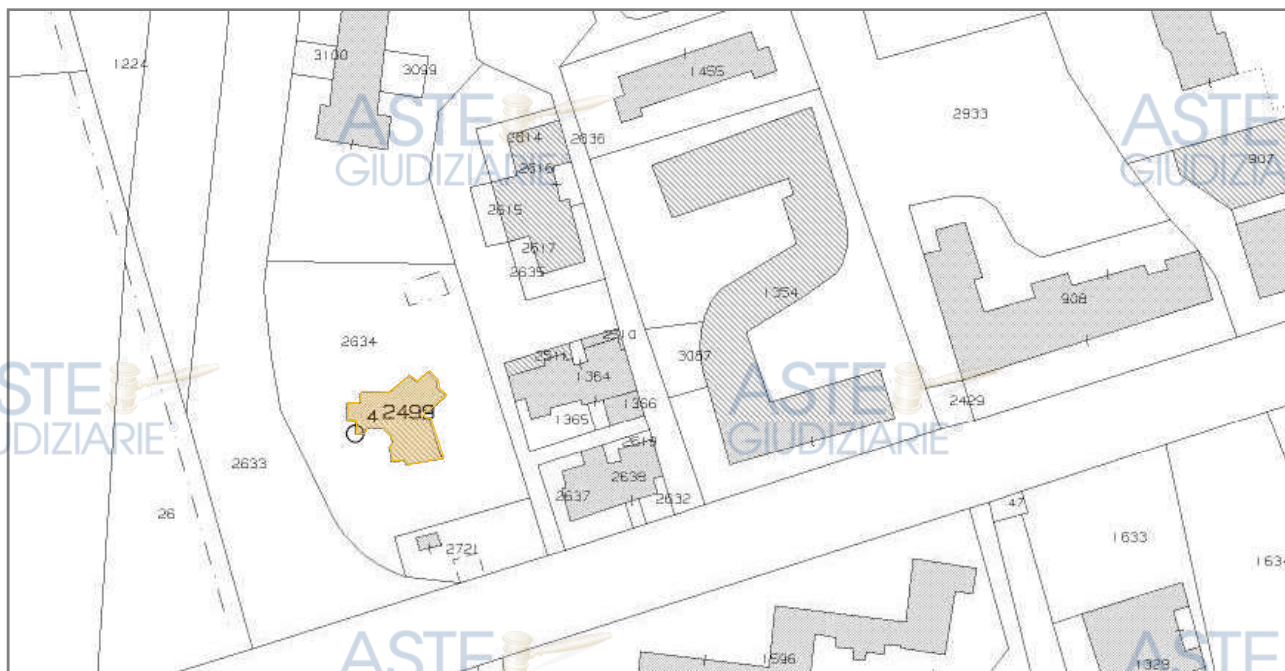
Al fine della ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato, si considera, quale data di riferimento, la trascrizione del pignoramento avvenuta il 20.12.2024.

20.04.2022 – L’immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla parte esecutata, sig.re [A], per la quota di 1/1 di piena proprietà, da potere dei sig.ri -----

-----, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, in forza dell’atto di donazione del 20.04.2022 rep. n. 3340/2626 ai rogiti del Notaio Carducci Artensio Alessandro di Palermo (PA), (v. *allegato n.7 – Atto di provenienza*);

23.02.1983 – Al sig.re [B], in regime di comunione legale dei beni, detto immobile era pervenuto da potere di Regione Siciliana, in virtù di atto di cessione in proprietà di alloggio popolare del 23.02.1983 rep. n. 7104/3439 ai rogiti del Notaio Ficani Maurizio di Palermo (PA), trascritto a Palermo il 16.07.1983 ai n.ri 26622/21870;

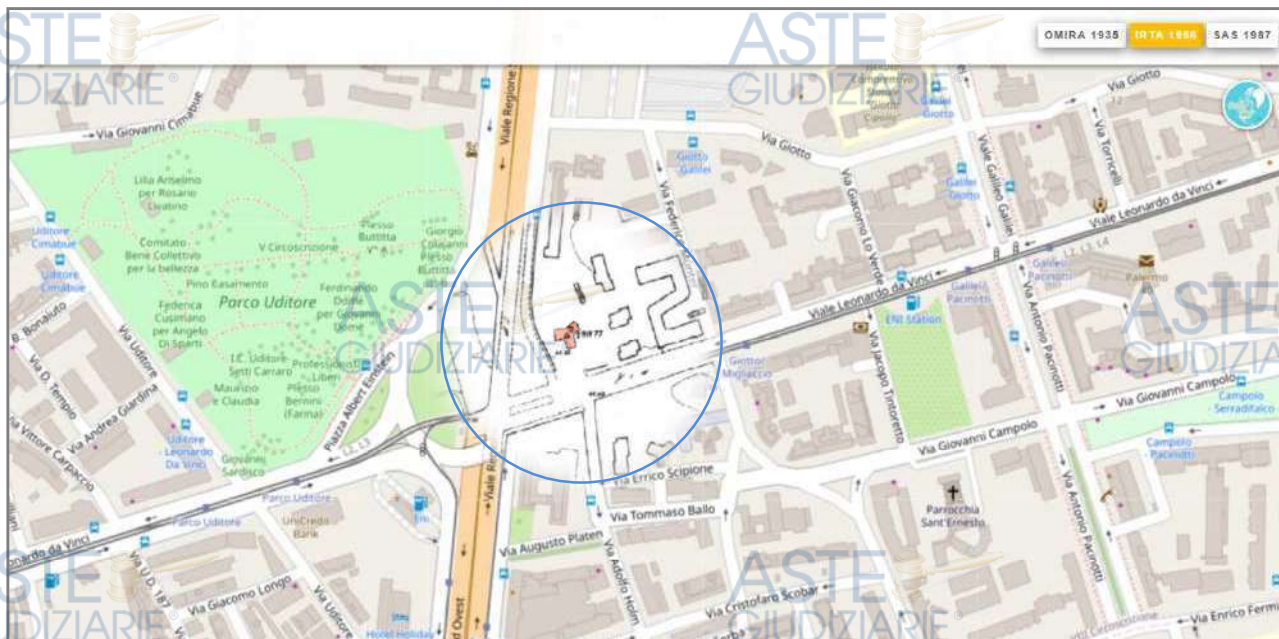
La particella terreno, sulla quale insiste per intero il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte, è iscritta al Catasto Terreni al numero 2499 del foglio 49 (v. *allegati n.4 – Documentazione Catastale – Estratto di mappa*). Tale particella rappresenta, come illustrato in risposta al QUESITO n. 3, l’esito finale del processo di regolarizzazione e riordino delle particelle fondiari originarie che, a partire dalla primitiva particella 2576 (in sostituzione della particella 762), attraverso successive operazioni di frazionamento e fusione, hanno condotto all’attuale particella n.2499, oggi classificata come “ENTE URBANO” e definitiva particella di sedime del fabbricato.



Stralcio foglio di mappa catastale con in giallo la particella di terreno sui cui insiste il complesso edilizio di cui fa parte l’immobile pignorato. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In merito alla legittimità edilizio-urbanistica del fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente procedura, si precisa che, sulla base delle verifiche effettuate sui luoghi e delle indagini eseguite presso gli uffici del Comune di Palermo (Sportello Autonomo Concessioni Edilizie), dello I.A.C.P., dell'Assessorato Regionale dell'Economia (Dipartimento Regionale della Finanza e del Credito – Servizio Locazioni e Patrimonio Disponibile) e dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità (Dipartimento delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti – Servizio Edilizia Varia, Edilizia Abitativa, Gestione Patrimonio Abitativo e Piano Nazionale Edilizia Abitativa) è emerso che il fabbricato *“fa parte di un complesso edilizio denominato lotto 614 di n.24 alloggi, in origine di proprietà della Regione Sicilia realizzato ai sensi della legge regionale siciliana n.30 del 21.04.1953”* per il quale nessuno degli enti interrogati è tuttavia risultato in possesso della documentazione autorizzativa originaria afferente alla realizzazione del complesso, non più reperibile negli archivi storici. Cionondimeno, ulteriori ricerche condotte dallo scrivente mediante la consultazione di alcuni siti e piattaforme *on line* specializzate in restituzioni cartografiche storiche hanno consentito di accertare l'esistenza del fabbricato già a far data dal 1956 in linea, peraltro con lo strumento normativo di riferimento facente capo alla già citata **L. R. n.30 del 21.04.1953** che disciplinava gli interventi di edilizia popolare di iniziativa regionale (cartografia tecnica IRTA¹² 1955-1957 realizzata con metodo aerofotogrammetrico e commissionata dal Comune di Palermo).



Stralcio planimetrico della Città di Palermo. Comparazione tra la carta tecnica IRTA (zona evidenziata con l'effetto a “occhio di bue”) e lo stato attuale. In evidenza, in rosso, l'edificio oggetto della procedura.

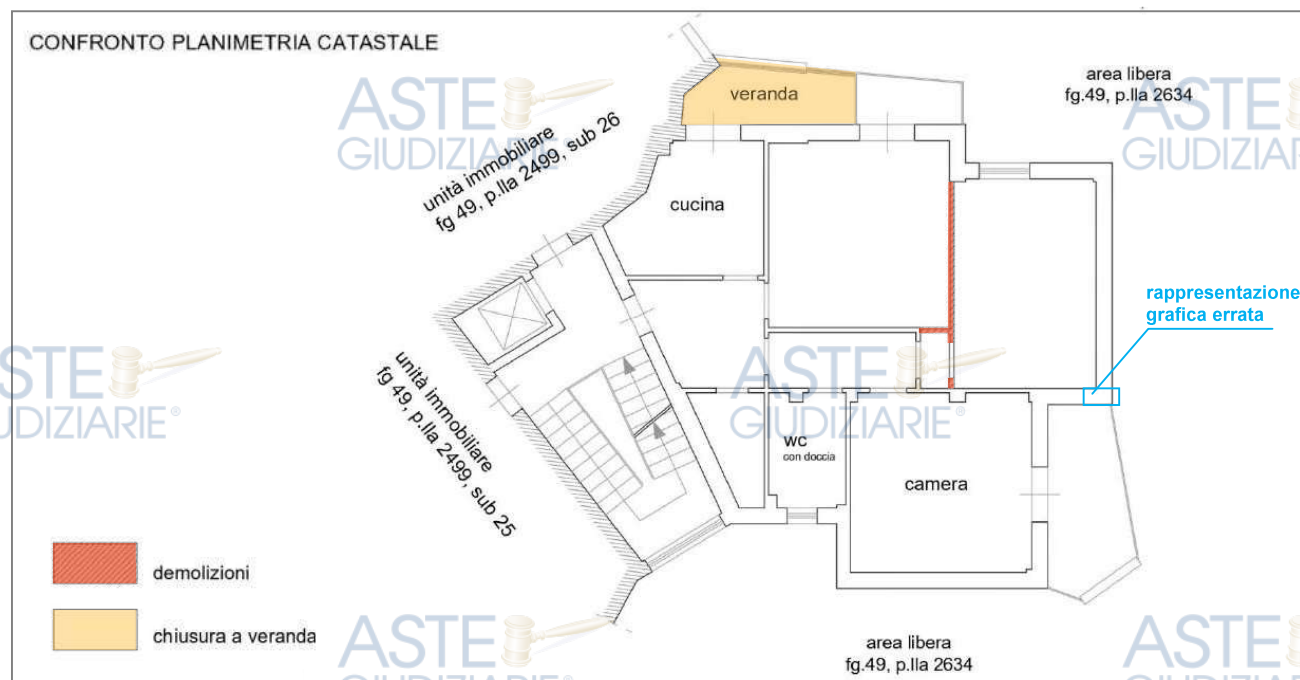
¹² La “carta IRTA” si riferisce ad una cartografia storica composta da fotogrammi in bianco e nero realizzati dall'Istituto Rilievi Terrestri Aerei (IRTA) di Milano. In particolare, sono documentate le aeree di Palermo, Trapani e Agrigento, offrendo una visione del territorio siciliano prima delle grandi trasformazioni urbanistiche degli anni '60.

Alla luce di tali elementi, può ritenersi che il fabbricato sia stato edificato all'interno dell'arco temporale compreso tra il 1953 e il 1956, dunque in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge n.765/1967. Pertanto, considerata la natura pubblica dell'edificio, la cui realizzazione fa capo alla Regione Sicilia, la sua data di costruzione, collocabile inoltre anteriormente anche all'approvazione del PRG del Comune di Palermo avvenuta con DPRS n.110/a del 28.06.1962, nonché la sua posizione geografica rispetto al tessuto cittadino, verificata, infine, l'impossibilità da parte degli enti preposti di riferire circa la documentazione autorizzativa alla costruzione del fabbricato, il sottoscritto ritiene comunque di poter affermare la legittimità dell'intervento edilizio (v. allegato n.8 – Documentazione autorizzativa).

In esito alle analisi condotte, l'attuale planimetria catastale, depositata in data 22.03.1982, costituisce, in assenza di ulteriori elaborati grafici e/o progettuali, l'unico documento di riferimento ufficiale che attesti la configurazione dei luoghi alla data della sua presentazione. Ora, dal confronto di quest'ultima con l'odierno stato di fatto, il sottoscritto ha rilevato le seguenti difformità, in parte già indicate in risposta al QUESITO n.3:

- una **diversa distribuzione degli spazi interni** che si è concretizzata attraverso la demolizione del tramezzo che originariamente separava il soggiorno in due vani distinti, determinando la creazione di un unico e più ampio ambiente, e il correlato arretramento e conseguente accorciamento del corridoio;
- la **chiusura a veranda** di una porzione del balcone pertinente alla cucina;
- la **variazione di destinazione d'uso** della porzione di balcone chiusa a veranda, allestita come spazio cucina con relativo ammattonamento delle superfici a prospetto;

Si riporta, a seguire, la planimetria di confronto fra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi con le indicazioni grafiche delle difformità riscontrate e sopra descritte.



Considerato quanto fin qui esposto e che, dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, non risultano pratiche presentate in riferimento all'unità immobiliare oggetto del procedimento, il sottoscritto, in risposta al presente quesito rappresenta che, al fine di eliminare le difformità evidenziate e regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio, le opere di adeguamento da effettuare e i relativi costi stimati sono i seguenti:

- Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione presso lo Sportello Telematico unificato per l'Edilizia del procedimento di CILA tardiva per opere già eseguite con costi stimati pari a circa € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario professionista abilitato da detrarre al valore di stima;
- Regolarizzazione, alla luce dell'art.20 della L.R. 04/2003, della chiusura a veranda di una porzione del balcone di pertinenza della cucina. I costi relativi a detta operazione possono essere complessivamente stimati in ca € 500,00 (cinquecento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario del professionista abilitato e andranno detratti dal valore di stima;
- Ripristino della configurazione originaria della porzione di balcone chiuso a veranda adibita a spazio cucina con conseguente rimozione del rivestimento ceramico delle superfici interne e del prospetto, con costi stimati pari a circa € 2.000,00 (duemila/00), da detrarre al valore di stima.

In definitiva, pertanto, alla luce anche di quanto già precisato in risposta al QUESITO n.3, l'importo complessivo, stimato per effettuare gli adempimenti necessari alla **regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** dell'unità immobiliare pignorata, da detrarre al valore di stima, risulta pari a complessivi € **4.600,00** (quattromilaseicento/00) così come riportato e descritto nella seguente tabella riassuntiva:

Tipo di intervento	Procedura	Costi Stimati
Regolarizzazione diversa distribuzione degli spazi interni	CILA tardiva	1.500,00 €
Regolarizzazione chiusura a veranda della porzione di balcone afferente alla cucina	Art.20 della L.R. 04/2003	500,00 €
Ripristino configurazione originaria della porzione di balcone chiuso a veranda	Opere murarie	2.000,00 €
Allineamento planimetria stato di fatto con planimetria catastale	DOCFA	500,00 €
Redazione APE		100,00 €
TOTALE		4.600,00 €

QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 11.04.2025 (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*), è stato accertato che l'immobile oggetto della procedura, risulta occupato dalla sig.ra [C] in virtù del contratto di locazione a canone agevolato della durata di 3 (tre) anni, stipulato il 29.09.2023 e, pertanto, **opponibile alla procedura**. Il contratto, registrato in data 30.09.2023 al n.013818 – serie 3T, ha decorrenza dal 01.10.2023 e scadenza il 30.09.2026.

Il canone di locazione, convenuto in complessivi € 7.200,00 annui (settemiladuecento/00) corrisposti in n.12 rate mensili anticipate da € 600,00 (seicento/00) ciascuna, è da considerarsi, alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, congruo rispetto ai valori locativi di mercato.

QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalle indagini effettuate presso gli enti competenti e dall'esame del certificato ipotecario depositato agli atti, si evince che, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 20.12.2024, sull'immobile in esame gravano le seguenti formalità ipotecarie:

– **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Non sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente

– **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

ISCRIZIONE NN. 589/6189 del 10.02.2022 – Ipoteca Giudiziale nascente da sentenza di condanna con atto giudiziario del Tribunale di Palermo del 23.11.2021, rep. n. 1124/2021, a favore di [D] a Palermo il cod. fiscale contro [B];

TRASCRIZIONE NN. 50639/62348 del 20.12.2024 – Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Corte d'Appello di Palermo il 26.11.2024, rep. n. 2146/2024, a favore di [D] Palermo il cod. fiscale contro [A] nat----- il ----- cod. fiscale -----
-----.

ADEMPIMENTI per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali:

E' fatto d'obbligo allo scrivente di precisare che l'importo complessivo dei costi stimati per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, pari complessivamente a € 4.600,00 (quattromilaseicento/00), così come meglio

specificato in risposta ai QUESITI nn. 3 e 6, saranno detratti dal valore del bene e, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione di dette difformità graverà sull'acquirente.

QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene pignorato, non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene della parte debitrice eseguita è di piena proprietà per la quota pari a 1/1.

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

Dalle informazioni acquisite presso l'amministratore *pro tempore* dello stabile (v. *allegato n.10 – Dichiarazione amministratore condominio pro-tempore*) risulta che, alla data del 17.11.2025, la parte eseguita è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

Per quanto riguarda l'importo annuo per le spese di gestione condominiali concernenti l'immobile pignorato, l'amministratore ha precisato che le stesse, ripartite a consuntivo su base mensile, ammontano a circa € 900,00 annui (novecento/00), corrispondenti ad un costo mensile di circa € 75,00 (settantacinque/00).

L'amministratore ha, inoltre, riferito che nel mese di gennaio 2024 è stato notificato al Condominio "un atto di citazione per comparire presso il Tribunale di Palermo in merito ad una richiesta di risarcimento danni del valore di € 53.000,00 (cinquantatremila/00), oltre rivalutazione, interessi maturati, spese, competenze e onorari dei procuratori costituiti", da parte di un condomino. Il procedimento risulta ad oggi pendente, con rinvio all'udienza per l'assunzione dei mezzi di prova fissata al 24.03.2026.

Deve, infine, precisarsi che, secondo quanto riferito telefonicamente dall'amministratore *pro-tempore*, il Condominio avrebbe stipulato un contratto di affitto per la collocazione di ripetitori e antenne di telefonia sul tetto del fabbricato, in considerazione del quale percepisce un canone annuo di circa € 14.000,00 (quattordicimila/00). Tali somme partecipano alla copertura delle spese condominiali.

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

Si procederà adesso a determinare il valore di mercato a cui si perviene per mezzo della valutazione

tra la domanda e l'offerta del bene medesimo. Com'è noto, la ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Per determinare tale valore **V_{ms}** (valore di mercato stimato) dell'immobile in esame, e alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi attualmente in commercio (per tipologia, appetibilità, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (€/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Dall'importo ottenuto, quindi, verranno detratti i costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile.

Determinazione della superficie commerciale

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella con il calcolo della superficie commerciale del bene così come specificato nella risposta al QUESITO n.2.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficienti per la determinazione delle superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale ragguagliata</i>
Abitazione	86,00 mq	1,00	86,00 mq
Porzione del balcone chiuso a veranda afferente alla cucina	4,50 mq	0,60	2,70 mq
Porzione del balcone all'aperto afferente alla cucina	2,40 mq	0,30	0,72 mq
Balcone su via Leonardo da Vinci afferente alla camera	6,80 mq	0,30	2,04 mq
Totale superficie commerciale			91,46 mq

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Per una corretta determinazione del valore del lotto, il sottoscritto ha consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)¹³ nonché le principali piattaforme specializzate nell'analisi dei valori commerciali quali www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it (v. *allegato n. 11 - Documentazione dati utili alla valutazione immobiliare*).

I valori ricavabili dagli strumenti consultati rientrano all'interno dei rispettivi intervalli minimi e massimi, come sintetizzato nella tabella seguente:

¹³ I valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti al primo semestre dell'anno 2025 (ultimo periodo disponibile)

VALORI					
O.M.I. Agenzia delle Entrate		Borsinoimmobiliare.it		Immobiliare.it	
Min	Max	Min	Max	Min	Max
1.200,00 €/mq	1.450,00 €/mq	1.263,00 €/mq	1.755,00 €/mq	1.250,00 €/mq	1.663,00 €/mq

Pertanto si può assumere che i prezzi per immobili analoghi per consistenza e posizione a quello oggetto del procedimento oscillino mediamente tra i 1.238,00 e 1.623,00 €/mq.

MEDIA VALORI MINIMI	MEDIA VALORI MASSIMI
1.238,00 €/mq	1.623,00 €/mq

Il prezzo medio di mercato sarà, dunque, pari a € 1.430,50 (millequattrocentotrenta/50) arrotondato a € **1.430,00** (millequattrocentotrenta/00)

Tale valore è opportuno, tuttavia, che venga adeguato mediante coefficienti di differenziazione “Kn” che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione, sono stati applicati dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento sulla scorta delle caratteristiche riscontrate sia nell’edificio di cui fa parte l’unità immobiliare che nell’unità immobiliare vera e propria.

Si è proceduto a considerare nello specifico i seguenti coefficienti Kn:

- **Coefficiente di qualità edilizia/architettonica K_1 .** Esprime la *qualità dell’edificio rispetto a quelli medi degli immobili della zona*. Il fabbricato oggetto di pignoramento, rispetto agli edifici della zona, presenta caratteristiche tipologiche e architettoniche analoghe a quelle degli immobili circostanti, all’interno di un contesto residenziale tranquillo e riservato **$K_1 = 1,00$**
- **Coefficiente di standard dei servizi K_2 .** Esprime apprezzamento per la *presenza di servizi e dotazioni non ordinari rispetto a quelli medi degli immobili di zona*. Nel caso in esame, il complesso condominiale dispone di spazi esterni comuni, in parte sistemati a verde, e di un’area parcheggio di servizio recintata, alla quale si accede sia tramite un passetto pedonale interno al complesso che direttamente dalla strada mediante un ingresso carrabile autonomo dotato di cancello automatico. **$K_2 = 1,10$**
- **Coefficiente di standard di conservazione/manutenzione K_3 .** Esprime *l’incidenza delle condizioni manutentive del fabbricato e delle parti comuni* sull’appetibilità dell’immobile, con particolare riferimento alla possibile necessità di interventi straordinari da affrontare nel breve-medio periodo. Il fabbricato si presenta complessivamente in uno stato di conservazione molto buono: i prospetti, le parti comuni e gli elementi strutturali dell’edificio non evidenziano criticità né esigenze di interventi straordinari programmati e/o prevedibili. Va, inoltre,

evidenziato che il condominio beneficia di un contratto di locazione relativo all'istallazione di ripetitori e antenne di telefonia sul lastrico solare le cui somme contribuiscono in modo significativo alla copertura delle spese generali consentendo al condominio di mantenere nel tempo un buon livello di manutenzione ordinaria e straordinaria. In ragioni di tali condizioni favorevoli e considerata l'assenza di elementi che possano determinare deprezzamenti legati a futuri oneri manutentivi, il coefficiente è positivamente valorizzato e si assume pari a $K_3 = 1,05$

- **Coefficiente di dimensione dell'immobile K_4 .** Esprime la *possibile richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni*. La superficie commerciale dell'immobile, di poco superiore ai 90 mq, colloca l'appartamento all'interno della tipologia di taglio maggiormente richiesta nel contesto urbano di riferimento, conferendo al bene una certa appetibilità commerciale. Gli immobili compresi tra i 90 e 100 mq risultano, infatti, particolarmente appetibili e più facilmente collocabili sul mercato. Per tali ragioni il coefficiente assume una incidenza positiva. $K_4 = 1,05$

- **Coefficiente di posizione dell'immobile K_5 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto della posizione, della vista e relativa esposizione, e della funzionalità distributiva*. L'appartamento è ubicato al sesto piano di un edificio a torre, condizione che garantisce una buona aerazione naturale e un buon livello di illuminazione. La presenza di due balconi di ampia superficie contribuisce alla qualità degli affacci che, con particolare riferimento a quello afferente alla camera, godono di una vista ampia e libera. La prossimità con viale della Regione Siciliana e via Leonardo da Vinci, arterie di intenso traffico veicolare, comporta un potenziale impatto acustico attenuato dall'altezza del piano. L'unità immobiliare si mostra planimetricamente ben distribuita grazie ad una organizzazione razionale degli spazi. Nel complesso l'incidenza del coefficiente è da considerarsi positivamente. $K_5 = 1,05$

- **Coefficiente delle caratteristiche del manufatto K_6 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame e del suo stato di manutenzione*. L'appartamento si presenta complessivamente in buone condizioni d'uso, con finiture e materiali di livello ordinario e senza particolari elementi di pregio. Gli impianti risultano funzionanti, sebbene datati e privi di certificazione di conformità e l'unità non è dotata di un impianto di riscaldamento, ma di due pompe di calore a servizio del soggiorno e della camera da letto. Alla luce di quanto fin qui esposto l'incidenza del coefficiente in esame può essere considerata nulla. $K_6 = 1,00$

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati avremo che il coefficiente correttivo globale K_{tot} sarà:

$$K_{\text{tot}} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 1,00 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,00 = 1,2734$$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_c \times K_{\text{tot}} \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Valore unitario}$$

$$V_c = \text{Valore commerciale medio}$$

$$K_{\text{tot}} = \text{Coefficiente correttivo globale}$$

Dato il valore commerciale medio per la zona pari a €/mq 1.430,00 (millequattrocentotrenta/00), il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 1.430,00 \times 1,2734 = \text{€/mq } 1.820,96 \text{ arrotondato a } \text{€/mq } 1.821,00 \text{ (milleottocentoventuno/00)}$$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€/mq } 1.821,00 \times \text{mq } 91,00 = \text{€ } 165.711,00 \text{ (centosessantacinquemilasettecentoundici/00)}$$

Adeguamenti del valore di stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, vanno adesso detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile, come precedentemente quantificati e di seguito riportati:

- Regolarizzazione diversa distribuzione spazi interni.....1.500,00 €
 - Regolarizzazione chiusura a veranda.....500,00 €
 - Ripristino configurazione originaria porzione di balcone.....2.000,00 €
 - Allineamento planimetria catastale (DOCFA).....500,00 €
 - Redazione Attestato Prestazione Energetica.....100,00 €
- pari ad un importo complessivo di.....**4. 600,00 €**

$$\text{€ } (165.711,00 - 4.600,00) = \text{€ } 161.111,00$$

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore di mercato dell'immobile risulta, arrotondato, pari a **€ 161.111,00** (centosessantunomilacentoundici/00).

Così come disposto in riferimento al QUESITO n. 12, sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere più competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica a tal riguardo una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, pertanto il prezzo base d'asta sarà:

$$\text{€ } 161.111,00 - (161.111,00 \times 5\%) = \text{€ } 153.055,45 \text{ arrotondato a } \text{€ } 153.000,00$$

(centocinquantatremila/00)

Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto UNICO è pari a € 153.000,00 (centocinquantatremila/00).

QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso della procedura in oggetto il pignoramento insiste su un immobile di proprietà esclusiva dell'esecutato.

* * *

Per quanto sopra, il sottoscritto, concludendo giuste le risultanze emerse nel corso della visita immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, della relativa consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, dell'andamento dei prezzi nella località, relativamente al LOTTO UNICO che comprende il seguente immobile:

Unità immobiliare adibita a civile abitazione posto al piano sesto di un fabbricato sito a Palermo, viale della Regione Siciliana Nord-Ovest n.2841, identificato al N.C.E.U. con il foglio 49, p.lla 2499, sub 27, cat A/3 (erroneamente riportato con il n. civico 2341 anziché il corretto 2841).

Propone quale prezzo a base d'asta:

€ 153.000,00 (centocinquantatremila/00)

3. SCHEDA RIASSUNTIVA

Il complesso residenziale, all'interno del quale si trova il bene oggetto del procedimento, ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "B4b" della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo ed è situato nel quartiere "Malaspina – Palagonia", nella parte occidentale della città.

Il bene oggetto della procedura è registrato al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 49, particella 2499, sub 27**, cat. A/3 e, libero su tre dei quattro lati, confina a nord, in parte, con il blocco costituito da vano scala e corpo ascensore, e, in parte, con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 49, p.lla 2499 sub 26, a sud, ad est e ad ovest con area libera afferente al fabbricato e identificata al N.C.E.U. con il foglio 49, part.la 2634.

Il palazzo in cui si trova l'unità oggetto di pignoramento, è un edificio del tipo "a torre", composto da un unico corpo scala centrale, dotato di ascensore, che si sviluppa per otto elevazioni fuori terra. A ciascun piano corrispondono tre unità immobiliari distinte, tutte adibite ad uso abitativo. Il fabbricato è, inoltre, dotato di spazi esterni condominiali, in parte sistemati a verde, e di una zona parcheggio di servizio recintata, alla quale si accede sia dal passetto pedonale descritto in precedenza, sia direttamente dalla strada mediante un accesso carrabile autonomo dotato di cancello automatico.

L'appartamento, che presenta una superficie interna netta pari a circa 72 mq a cui corrisponde una **superficie commerciale pari a circa 91 mq**, è posto al sesto piano e mostra una pianta irregolare, sebbene tendenzialmente riconducibile ad una forma rettangolare. E' composto da un ambiente di disimpegno posto all'ingresso, una cucina, una zona soggiorno articolata in due vani, una camera, un bagno, dotato di doccia, un piccolo ripostiglio e il corridoio. L'immobile è dotato di due balconi: il primo, parzialmente chiuso a veranda e pertinente alla cucina, si affaccia su una stradina pedonale interna, mentre il secondo, a servizio della camera da letto, prospetta direttamente su via Leonardo da Vinci, all'angolo con viale della Regione Siciliana. Tutti gli ambienti sopra descritti, ad eccezione del vano centrale di disimpegno e del ripostiglio, sono dotati di affacci esterni che assicurano all'appartamento una buona ventilazione naturale e un adeguato apporto di luce.

L'immobile, che non è provvisto di impianto di riscaldamento ma è munito di n.2 pompe di calore installate rispettivamente nella camera da letto e nel soggiorno, si presenta nel complesso in buone condizioni d'uso e di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che per quanto concerne gli impianti che, tuttavia, non risultano corredati delle relative certificazioni di conformità.

Esaminate le caratteristiche intrinseche dell'immobile (quali affaccio su strada, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso, ecc) e dell'area in cui è contestualizzato, il sottoscritto,

dopo avere consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it ha determinato, in prima istanza, il valore commerciale del bene in € 165.711,00. Dal valore ottenuto sono stati detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile comprensivi della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per un importo stimato pari a € 4.600,00 e successivamente, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, è stata applicata una riduzione ulteriore del 5% su valore di mercato.

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, quindi, il **prezzo base d'asta dell'immobile** è risultato, arrotondato, pari a

€ 153.000,00 (centocinquantatremila/00)

Con quanto sopra l'esperto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 01/12/2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Carlo Giannone)

4. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	Verbale di sopralluogo del 11.04.2025
ALLEGATO 2	Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare
ALLEGATO 3	Certificazione di Destinazione Urbanistica
ALLEGATO 4	Documentazione catastale
ALLEGATO 5	Planimetria di rilievo dello stato di fatto
ALLEGATO 6	Confronto planimetria di rilievo con planimetria catastale
ALLEGATO 7	Atto di provenienza dell'immobile
ALLEGATO 8	Documentazione autorizzativa
ALLEGATO 9	Contratto di locazione
ALLEGATO 10	Dichiarazione dell'amministratore <i>pro tempore</i> del condominio
ALLEGATO 11	Documentazione utile alla valutazione immobiliare
ALLEGATO 12	Documentazione fotografica esterni
ALLEGATO 13	Documentazione fotografica interni