TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G. ES. N. 64/2022

PROMOSSO DA

Z

(Avv. F. Sinagra)

NEI CONFRONTI DI

A

Dott. Ing. MASSIMILIANO DI LIBERTO

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

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G. ES. N. 64/2022

PROMOSSO DA: *Z*

NEI CONFRONTI DI: *A*

Indice

1)	*Premessa*	4
2)	*Operazioni peritali*	9
3)	*Risposta ai quesiti*	12
3.1.	"QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento"	12
3.2.	"QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto"	19
3.3.	"QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato"	31
3.4.	"QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto"	35
3.5.	"QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di	

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

proprietà in relazione al bene pignorato” 36

3.6. “QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico”.....38

3.7. “QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile” 40

3.8. “QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.....41

3.9. “QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”.....44

3.10. “QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo” 44

3.11. “QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso”.....45

3.12. “QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni”.....45

3.13. “QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”.....53

Allegati

Allegato 1 *Estratto di mappa e visure storiche catastali aggiornate*

Allegato 2 *Documentazione ipocatastale aggiornata acquisita*

Allegato 3 *Planimetrie catastale*

Allegato 4 *Atti di provenienza*

Allegato 5 *Verbale di accesso*

Allegato 6 *Documentazione reperita presso lo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Palermo, relativa agli immobili pignorati*

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

Allegato 7	*Documentazione estratta dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio*
Allegato 8	*Documentazione acquisita dalle banche dati commerciali delle quotazioni immobiliari*
Allegato 9	*Confronto tra ortofoto ed estratto di mappa catastale tratto dal Servizio web "STIMATRIX® forMaps"*
Allegato 10	*Allegato fotografico*
Allegato 11	*Rilievo planimetrico*
Allegato 12	*Planimetria dello stato di fatto del cespite Lotto A con indicazione delle difformità riscontrate rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale*
Allegato 13	*Visura APE effettuata tramite il portale internet SIENERGIA*
Allegato 14	*Planimetria dello stato di fatto dell'immobile con indicazione delle difformità urbanistiche riscontrate*

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Ill. sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa V. Imperiale

1) Premessa

Con provvedimento del 07/11/2022, il sottoscritto, ing. Massimiliano Di Liberto, con studio in Palermo, Via dei Pescatori n. 37, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7364, veniva nominato come esperto stimatore per la valutazione del compendio staggito nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 64/2022 promossa dalla società Z nei confronti del sig. A, disponendone il giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione in calce al provvedimento di nomina.

Prestato giuramento in data 12/11/2022, tramite deposito nel fascicolo telematico del suddetto verbale di accettazione firmato, lo scrivente riceveva l'incarico di verificare preliminarmente la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente *ex* artt. 557 e 567 c.p.c., depositando apposito "modulo di controllo della documentazione", e di rispondere successivamente ai seguenti quesiti:

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

[…]

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico-edilizia, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

- *quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera),*
- *tre o più confini*
- *gli attuali dati di identificazione catastale.*

[…]

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

caratteristiche delle zone confinanti.

[…]

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

[…]

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

[…]

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

[…]

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

[…]

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

[…]

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il

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

profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- *l'epoca di realizzazione dell'immobile;*
- *gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);*
- *la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

[…]

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

[…]

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

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

[…]

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

[…]

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

[…]

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

[…]

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE".

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti urbanistico-catastali e quelli di sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta degli immobili oggetto dell'incarico.

2) Operazioni peritali

A seguito dell'incarico ricevuto, preliminarmente il sottoscritto CTU, in collaborazione con il Custode Giudiziario, provvedeva a controllare la documentazione depositata dal creditore procedente *ex* artt. 557 e 567 c.p.c., con particolare riferimento alle certificazioni notarili redatte dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 04/05/2022 e 30/05/2022 che ricostruiscono la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento. Al fine quindi di procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

acquisiva la documentazione catastale aggiornata relativa agli immobili oggetto di pignoramento (visure storiche ed estratto di mappa – si veda l'*Allegato 1* alla presente relazione) presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. Veniva inoltre effettuata un'ispezione ipotecaria mediante il servizio *online* dell'Agenzia delle Entrate (si veda in *Allegato 2* la documentazione acquisita), allo scopo di ricostruire i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati. Il sottoscritto, ancora, richiedeva ed acquisiva dall'Agenzia delle Entrate – Territorio la planimetria catastale degli immobili pignorati (riportata in *Allegato 3*).

Verificata la completezza della documentazione di cui sopra, veniva compilato con esito positivo e depositato telematicamente il modulo di verifica documentazione.

Contestualmente, il sottoscritto effettuava ulteriori indagini catastali presso l'Ufficio Provinciale di Palermo dell'Agenzia dell'Entrate – Territorio, e richiedeva ed acquisiva copia degli atti di provenienza degli immobili (atto di compravendita in Notaio Roberto Guttuso di Palermo, rep. n. 121352, racc. n. 4171, del 11/06/1999 e atto di compravendita in Notaio Maria Maddalena Brucato di Gangi (PA), rep. n. 36830, racc. n. 9514, del 26/03/2004 – si veda l'*Allegato 4*).

In data 06/02/2023, congiuntamente con l'immissione in possesso da parte del Custode Giudiziario, veniva eseguito un sopralluogo, con rilievo metrico e fotografico, degli immobili pignorati (si veda il verbale di accesso del Custode, riportato in *Allegato 5*).

Allo scopo di verificare la regolarità degli immobili pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo scrivente faceva poi istanza allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e all'Ufficio Condono Edilizio dell'Area Tecnica della

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

Riqualificazione Urbana e della Pianificazione Urbanistica del Comune di Palermo, al fine di prendere visione ed estrarre copia di tutte le autorizzazioni, concessioni o provvedimenti anche in sanatoria, richiesti o rilasciati in relazione alle unità immobiliari in oggetto. In tale istanza, si richiedeva formalmente anche copia dei provvedimenti autorizzativi originari dell'edificio compreso tra Vicolo delle Api e Vicolo Catalano, in cui è ubicato l'immobile pignorato, e della eventuale certificazione di abitabilità/agibilità dello stesso (si veda la documentazione trasmessa dall'Ufficio in *Allegato 6*).

Contestualmente, si riscontrava inoltre, presso l'Ufficio Condono Edilizio, ricercando sia i dati toponomastici e catastali degli immobili, sia i dati anagrafici dei proprietari succedutisi nel tempo, che non risulta agli atti alcuna istanza di condono presentata per gli immobili in oggetto.

Infine, con ulteriori attività, lo scrivente conduceva le indagini di mercato necessarie ad acquisire i dati e i parametri per la corretta applicazione del procedimento di stima che verrà esposto successivamente nell'ambito della risposta al Quesito n. 12. A tal fine venivano consultate le banche dati commerciali delle principali agenzie immobiliari disponibili sia su *internet* che sul territorio e le banche dati delle aste giudiziarie, nonché la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, e venivano altresì richieste informazioni a professionisti che svolgono attività di custode giudiziario e/o delegato alle vendite forzate (si veda la documentazione in *Allegato 7* e in *Allegato 8*).

Oggi, ultimata ogni indagine e acquisiti tutti gli elementi documentali necessari alla stima del bene, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

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

3) Risposta ai quesiti

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare da cui trae origine il procedimento esecutivo n. 64/2022 oggetto della presente relazione, notificato al debitore esecutato in data 07/02/2022 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio in data 25/02/2022 ai nn. 9150/7216, si dichiara di sottoporre ad esecuzione forzata "- *diritto di proprietà (quota 1/1), diA, dei seguenti beni immobili:*

1. appartamento al piano terra, sito nel Comune di Palermo, Vicolo delle Api n. 26, composto da due vani; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 131, particella 721, sub. 2; Vicolo delle Api n. 26, piano T, z.c. 1, cat. A/5, cl. 3, cons. 2 vani, R.C.E. 42,35;

2. appartamento al primo piano, sito nel Comune di Palermo, Vicolo Catalano n. 29, composto da due vani e accessori; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 131, particelle (graffate) 716, sub. 1; 718, sub. 1; 719, sub. 1; 721, sub. 1; e 722, sub. 2; Vicolo Catalano n. 29, piano 1, z.c. 1, cat. A/4, cl. 3, cons. 4 vani, R.C.E. 119,82;

3. appartamento al primo piano, sito nel Comune di Palermo, Vicolo Catalano n. 29, composto da due vani e accessori; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 131, particelle (graffate) 717, sub. 1; 718, sub. 2; 719, sub. 2; e 720, sub. 1; Vicolo Catalano n. 29, piano 1, z.c. 1, cat. A/4, cl. 3, cons. 3,5 vani, R.C.E. 104,84;

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

- detti appartamenti nel loro insieme confinanti con il Vicolo Catalano, con il Vicolo delle Api, con proprietà aventi causa e con proprietà o loro aventi causa;

4. appartamento al secondo piano, sito nel Comune di Palermo, Vicolo delle Api n. 28, composto da tre vani; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 131, particelle (graffate) 716, sub. 3; 717, sub. 3; 718, sub. 3; 719, sub. 3; e 720, sub. 3; Vicolo delle Api n. 28, piano 2, z.c. 1, cat. A/4, cl. 3, cons. 3,5 vani, R.C.E. 104,84;

5. appartamento al secondo piano, sito nel Comune di Palermo, Vicolo delle Api n. 28, composto da quattro vani; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 131, particelle (graffate) 720, sub. 4; 721, sub. 3; e 722, sub. 3; Vicolo delle Api n. 28, piano 2, z.c. 1, cat. A/4, cl. 2, cons. 4 vani, R.C.E. 101,23;

- detti ultimi due appartamenti nel loro insieme confinanti con il Vicolo Catalano, con il Vicolo delle Api, con proprietà aventi causa , e con proprietà o loro aventi causa".

Dall'esame delle certificazioni notarili prodotte dal creditore procedente, della documentazione catastale e ipocatastale acquisita dallo scrivente (si vedano l'*Allegato 1* e l'*Allegato 2*), nonché degli atti di provenienza degli immobili (si veda l'*Allegato 4*), si evince, come più nel dettaglio sarà chiarito in risposta al successivo Quesito n. 5, che gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti all'odierno debitore esecutato, nella piena proprietà, nel modo seguente:

- l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo

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

con la p.lla 721 sub 2 del foglio di mappa 131 e gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo rispettivamente con le p.lle graffate 716 sub 1, 718 sub 1, 719 sub 1, 721 sub 1, 722 sub 2 e con le p.lle graffate 717 sub 1, 718 sub 2, 719 sub 2, 720 sub 1, in forza di atto di compravendita del 11/06/1999 in Notaio Roberto Gattuso di Palermo (rep. n. 121352, racc. n. 4171) da potere della sig.ra Y;

- gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo rispettivamente con le p.lle graffate 716 sub 3, 717 sub 3, 718 sub 3, 719 sub 3, 720 sub 3 e con le p.lle graffate 720 sub 4, 721 sub 3, 722 sub 3, in forza di atto di compravendita del 26/03/2004 in Notaio Maria Maddalena Brucato di Gangi (rep. n. 36830, racc. n. 9514) da potere della sig.ra V.

Si può dunque concludere che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva) corrisponda a quello in titolarità del debitore esecutato in virtù degli atti di acquisto.

In ordine al secondo profilo, si precisa che i beni pignorati, per il quale non si evidenziano "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e quanto agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo), sono:

- immobile ad uso abitativo, sito a Palermo, in Vicolo delle Api n. 26, piano terra, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n. 131, particella 721 subalterno 2, categoria catastale A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), classe 3, consistenza 2 vani catastali, rendita catastale € 42,35;

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

- immobile ad uso abitativo, sito a Palermo, in Vicolo Catalano n. 29, piano primo, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n. 131, particelle graffate 716 sub 1, 718 sub 1, 719 sub 1, 721 sub 1 e 722 sub 2, categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 3, consistenza 4 vani catastali, superficie catastale totale 58 mq, rendita catastale € 119,82;
- immobile ad uso abitativo, sito a Palermo, in Vicolo Catalano n. 29, piano primo, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n. 131, particelle graffate 717 sub 1, 718 sub 2, 719 sub 2 e 720 sub 1, categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 3, consistenza 3,5 vani catastali, superficie catastale totale 69 mq, rendita catastale € 104,84;
- immobile ad uso abitativo, sito a Palermo, in Vicolo delle Api n. 28, piano secondo, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n. 131, particelle graffate 716 sub 3, 717 sub 3, 718 sub 3, 719 sub 3 e 720 sub 3, categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 3, consistenza 3,5 vani catastali, superficie catastale totale 112 mq, rendita catastale € 104,84;
- immobile ad uso abitativo, sito a Palermo, in Vicolo delle Api n. 28, piano secondo, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n. 131, particelle graffate 720 sub 4, 721 sub 3 e 722 sub 3, categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 2, consistenza 4 vani catastali, superficie catastale totale 113 mq, rendita catastale € 101,23.

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

Si evidenziano invece numerose "difformità sostanziali" tra la situazione di fatto e la situazione rappresentata nelle planimetrie catastali di cui ai dati di identificazione catastale (in particolare, come verrà anche descritto in risposta al Quesito n. 3, legate, al piano terra, alla modifica di aperture nella muratura perimetrale, al primo piano, a un vano soppalcato realizzato in un terrazzo e, sia al primo piano che al secondo piano, alla diversa distribuzione degli ambienti interni e delle aperture). Per tale ragione si assumeranno nel prosieguo come oggetto del pignoramento i beni quali effettivamente esistenti.

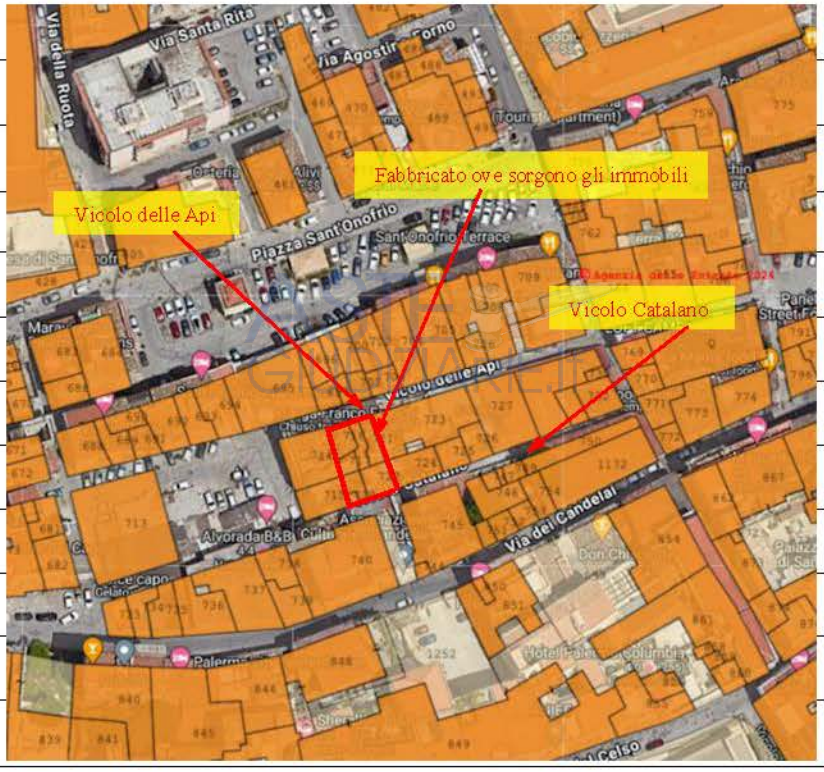

Figura 1: *Raffronto tra una ortofoto e l'estratto del foglio di mappa catastale n. 131 del Comune di Palermo, tratto dal servizio web "STIMATRIX® forMaps", in corrispondenza delle p.lle sulle quali cui sorge il fabbricato (nel poligono rosso) cui afferiscono gli immobili pignorati.*

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, è

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

stato eseguito un raffronto, tratto dal servizio *web* "STIMATRIX® forMaps", tra una ortofoto del territorio urbano della città di Palermo ove è ubicato l'immobile (quartiere Monte di Pietà/Capo), e l'estratto del foglio di mappa catastale n. 131 del Comune di Palermo, in corrispondenza al fabbricato in cui sorgono gli immobili in questione. Il risultato grafico di tale raffronto, riportato anche in *Allegato 9*, è mostrato nella precedente *Figura 1*.

In *Figura 2* è invece riportato un particolare del foglio di mappa catastale n. 131 del Comune di Palermo, in cui sono evidenziate le particelle su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento (p.lle 716-717-718-719-720-721-722).

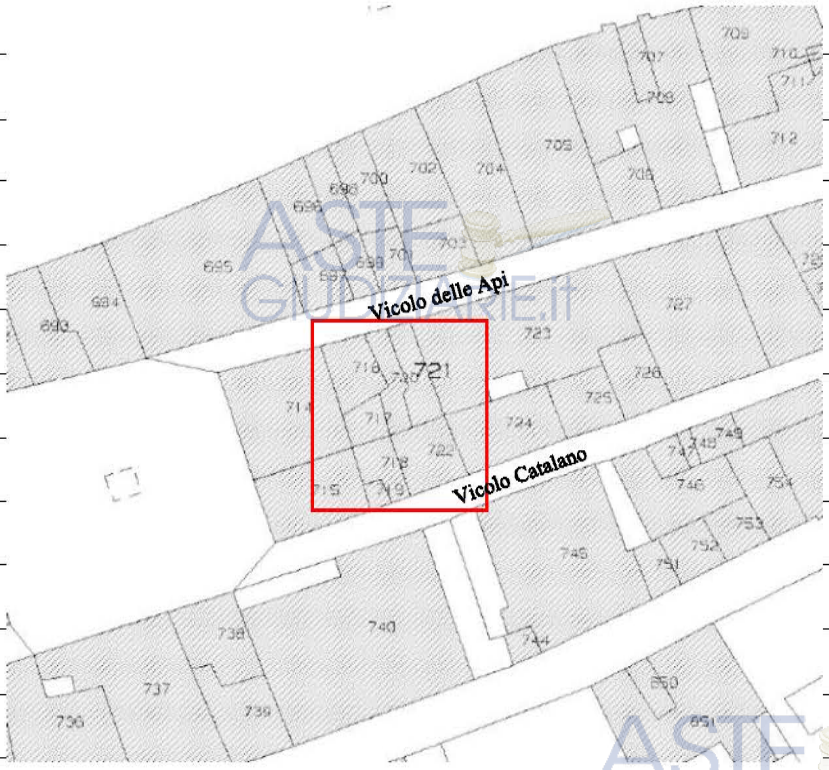

***Figura 2**: Particolare del foglio di mappa catastale n. 131 del Comune di Palermo, in corrispondenza delle particelle su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento (p.lle 716-717-718-719-720-721-722).*

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

Per quanto attiene alla formazione di uno o più lotti per la vendita sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati, va osservato che nel caso in specie trattasi di cinque immobili di tipo residenziale, tutti con accessi autonomi. Occorre tuttavia considerare le peculiari caratteristiche di interconnessione tra i beni sia di carattere catastale, che fisiche (per come sarà descritto in risposta al Quesito n. 2), le modalità e i raggruppamenti con cui essi sono stati acquistati dall'attuale debitore, nonché la tipologia e l'entità delle opere che andranno effettuate per la regolarizzazione urbanistica/catastale di alcuni degli immobili e, in generale, per renderli agibili e fruibili. Tutto ciò valutato, al fine di assicurare una più facile commerciabilità dei beni, e ad un prezzo complessivamente più elevato, date anche le specificità della zona in cui essi sorgono, si ritiene opportuno suddividere i cespiti in tre lotti, uno per piano del fabbricato, come segue (si vedano le visure catastali e l'estratto del foglio di mappa n. 131 in *Allegato 1*).

LOTTO A: Immobile ad uso abitativo, sito a Palermo, in Vicolo delle Api n. 26, al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n. 131, particella 721 subalterno 2. L'immobile confina: a nord con la pubblica via Vicolo delle Api; a ovest con la p.lla 720; a sud con la p.lla 722; a est con la p.lla 723.

LOTTO B: Immobili ad uso abitativo, siti a Palermo, in Vicolo Catalano n. 29, al primo piano, con annesso locale di sgombero al piano terra, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n. 131, ed individuati rispettivamente dalle p.lle graffate 716 sub 1, 718 sub 1, 719 sub 1, 721 sub 1, 722 sub 2 e dalle p.lle graffate 717 sub 1, 718 sub 2, 719 sub 2, 720 sub 1. Il lotto confina: a nord con la pubblica via Vicolo delle Api; a ovest con le p.lle 714 e 715; a

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

sud con la pubblica via Vicolo Catalano; a est con le p.lle 723 e 724.

LOTTO C: Immobili ad uso abitativo, siti a Palermo, in Vicolo delle Api n. 28, al secondo piano, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n. 131, ed individuati rispettivamente dalle p.lle graffate 716 sub 3, 717 sub 3, 718 sub 3, 719 sub 3, 720 sub 3 e dalle p.lle graffate 720 sub 4, 721 sub 3, 722 sub 3. Il lotto confina: a nord con la pubblica via Vicolo delle Api; a ovest con le p.lle 714 e 715; a sud con la pubblica via Vicolo Catalano; a est con le p.lle 723 e 724.

Nel seguito della presente perizia sarà trattato il lotto denominato come "**LOTTO C**".

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

Come sopra indicato, il lotto per la vendita indicato come Lotto C è costituito dai seguenti beni immobili oggetto di pignoramento:

a) immobile oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con le p.lle graffate 716 sub 3, 717 sub 3, 718 sub 3, 719 sub 3 e 720 sub 3 del foglio di mappa n. 131.

b) immobile oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con le p.lle graffate 720 sub 4, 721 sub 3 e 722 sub 3 sub 3 del foglio di mappa n. 131.

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

I suddetti immobili fanno parte di un fabbricato situato nel territorio urbano del Comune di Palermo, nel quartiere Monte di Pietà/Capo, ubicato tra Vicolo delle Api e Vicolo Catalano (si vedano le Foto nn. 1 e 2 dell'*Allegato 10*). Tale area è sita all'interno del centro storico della città di Palermo, a breve distanza da Piazza Sant'Onofrio e da via Maqueda. La zona è completamente inglobata nel tessuto cittadino e del tutto servita sia dalle utenze (acqua, energia elettrica, gas, scarichi fognari, *etc.*) sia anche dai mezzi pubblici (linee dell'autobus). Nella zona sono presenti numerose attività commerciali e servizi pubblici di vario genere (negozi, ristoranti, scuole, uffici pubblici, *etc.*). Inoltre, essa è prossima al Teatro Massimo e alla Cattedrale di Palermo. In *Figura 3* è riportata una ortofoto della zona, tratta dal servizio Google Earth™, in cui è evidenziato l'edificio in cui insistono gli immobili pignorati.

Figura 3: *Ortofoto, tratta da Google Earth™, che ritrae un particolare del quartiere in cui sorge il fabbricato ove sono ubicati gli immobili del Lotto C oggetto di stima.*

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

I cespiti oggetto di stima che compongono il presente Lotto C sono costituiti da due unità immobiliari, con destinazione d'uso abitativa, ubicate al secondo piano di un fabbricato a 4 elevazioni f.t. (si vedano la *Figura 4* e le Foto nn. 3 e 4 in *Allegato 10*).

(a) *(b)*

Figura 4: *Riprese da Vicolo Catalano e (b) da Vicolo delle Api del fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili costituenti il Lotto C oggetto di stima.*

Tutto il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura e solai piani originariamente in legno, oggi parzialmente ricostruiti in latero-cemento. La copertura è realizzata con travi in legno, tavolato e tegole di tipo coppo siciliano. Le pareti esterne sono solo in parte intonacate e si presentano in uno stato di

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

conservazione molto scarso. Allo stesso modo, anche la copertura appare in pessime condizioni, con alcune porzioni crollate, e i balconi prospicienti Vicolo delle Api risultano parzialmente diroccati.

I cespiti del Lotto C hanno accesso da Vicolo delle Api in corrispondenza al civico 28 (almeno in base a quanto riportato in Catasto, in quanto allo stato attuale non si rinvengono sui luoghi i numeri civici), tramite un portone in metallo a quota strada (Foto n. 5).

Nella tavola planimetrica n. 1 in *Allegato 11*, relativa allo stato di fatto attuale dei cespiti che costituiscono il presente Lotto C (riprodotta in *Figura 5*), sono evidenziate le distribuzioni spaziali delle unità immobiliari.

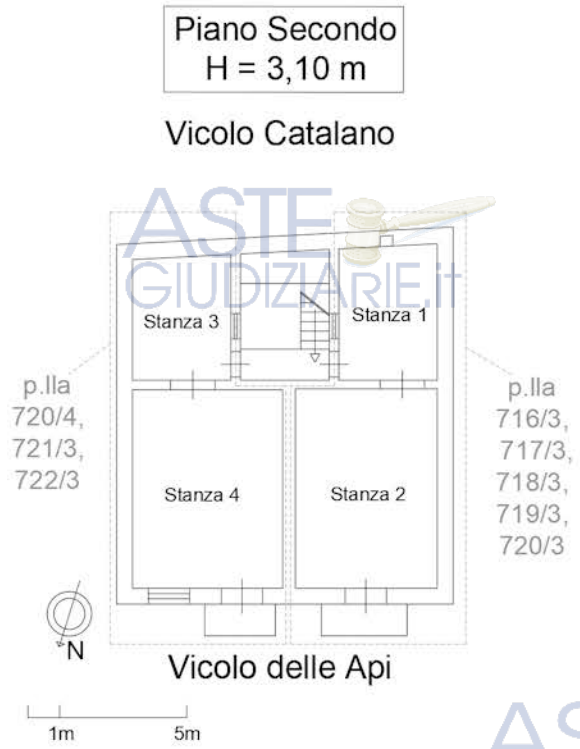

Figura 5: *Planimetria relativa allo stato di fatto attuale degli immobili pignorati – Lotto C.*

Le suddette distribuzioni risultano difformi rispetto a quanto riportato nella

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

planimetria catastale d'impianto (si confronti con la planimetria catastale in *Allegato 3*, riprodotta in *Figura 6*).

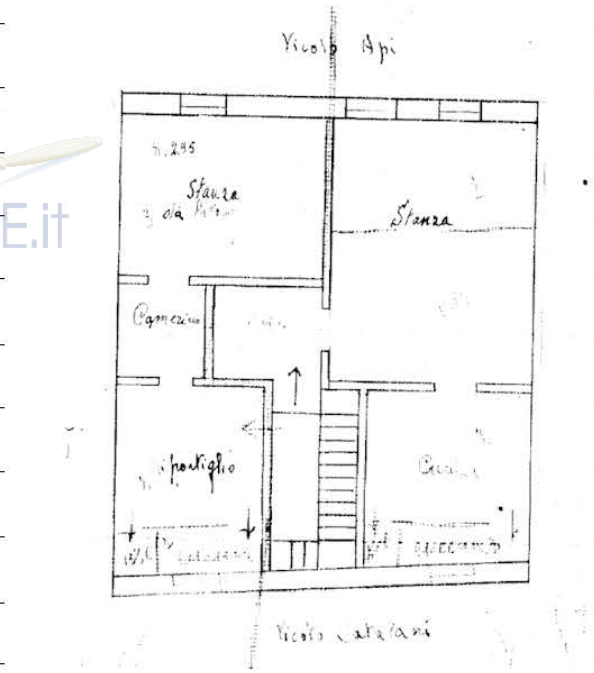

Figura 6: *Planimetria catastale attuale (non in scala) degli immobili pignorati– Lotto C.*

In particolare, come anche si dirà in risposta al Quesito n. 3, risulta essere stata globalmente variata la distribuzione degli ambienti interni per l'insieme dei cespiti Lotto C, per cui un piccolo vano centrale, originariamente afferente al cespite di cui al punto b) del superiore elenco, è stato trasferito al cespite di cui al punto a). Inoltre, in conseguenza di detto spostamento, è stata realizzata una nuova apertura di accesso al cespite punto b) sul lato est del vano scala (salendo, a destra) e sono stati chiusi l'originaria apertura sul lato nord (salendo, di fronte) e un varco nella muratura portante centrale.

Nella tavola planimetrica n. 2 in *Allegato 12* sono evidenziate le difformità rilevate tra lo stato di fatto del cespite pignorato e quanto raffigurato nella

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

planimetria catastale d'impianto (depositata in Catasto in data 29/12/1939).

I cespiti pignorati costituenti il Lotto C presentano affaccio verso l'esterno, in direzione nord, su Vicolo delle Api; i beni confinano a sud con Vicolo Catalano, a est le p.lle 723 e 724 e a ovest con le p.lle 714 e 715. Gli immobili sono oggi internamente allo stato grezzo e disabitati, con evidenti segni di opere di ristrutturazione interrotte in fase di realizzazione (si vedano le Foto nn. 7-12 in *Allegato 10*).

Più nello specifico, il portone esterno su Vicolo delle Api (Foto n. 5) immette in uno stretto corridoio che conduce ad un vano scala in muratura di accesso ai piani del fabbricato superiori al primo, vano scala che risulta in pessime condizioni e parzialmente diroccato (Foto nn. 6(a)-(e)). Appare, in particolare, totalmente crollata la porzione di scala che conduce agli immobili al terzo piano, non oggetto di pigolamento (si veda ad es. la Foto n. 6(e)).

Il vano scala conduce, al secondo piano del fabbricato, ad una passerella da cui, tramite un varco sulla sinistra (Foto n. 7), si accede al cespite di cui al punto a) del superiore elenco. In particolare, tale apertura immette in un primo locale, indicato nella planimetria in *Figura 5* (e in *Allegato 11*) come "Stanza 1" (Foto nn. 8(a)-(b)), da cui tramite un varco sul lato nord si accede al secondo locale del cespite indicato in planimetria come "Stanza 2" (Foto nn. 9(a)-(c)), prospiciente Vicolo delle Api.

Dalla sopra citata passerella di secondo piano, tramite un'apertura sulla destra (Foto n. 10) si accede invece al cespite di cui al punto b), e nello specifico ad un ambiente indicato in planimetria come "Stanza 3" (Foto nn. 11(a)-(c)), dal quale, sul lato nord, si entra nel secondo locale del cespite, indicato come "Stanza 4" (Foto nn. 12(a)-(c)) che si affaccia su Vicolo delle Api. Sia la "Stanza

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

3" che la "Stanza 4" sono dotate di balconi, ad oggi pericolanti, su Vicolo delle Api.

Alcuni fotogrammi dei sopracitati locali, per agevolare la comprensione della descrizione fornita, sono riprodotti nelle seguenti figure.

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

(a)

(b)

***Figura** 7: Riprese del vano scala di accesso agli immobili Lotto C da Vicolo delle Api.*

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

Figura 8: *Ripresa del locale dell'immobile punto a) del Lotto C indicato come "Stanza 1" in planimetria.*

Figura 9: *Inquadratura del locale dell'immobile punto a) del Lotto C indicato come "Stanza 2" in planimetria.*

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

Figura 10: *Fotogramma del locale dell'immobile punto b) del Lotto C indicato come "Stanza 3" in planimetria.*

Figura 11: *Ripresa del locale dell'immobile punto b) del Lotto C indicato come "Stanza 4" in planimetria.*

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

Come detto, i cespiti mostrano i segni di opere di ristrutturazione in corso di realizzazione ma non completate, che appaiono essere state interrotte in una fase ancora iniziale di consolidamento delle murature. Gli immobili, dunque, si mostrano ad oggi allo stato grezzo, privi di rifiniture e di infissi interni ed esterni, e presentano, in particolare, i solai lignei di copertura ancora originali, fortemente degradati e in più punti crollati, che in alcuni ambienti sono stati totalmente rimossi (si vedano, ad es., i particolari nelle Foto nn. 13 e 14(a)-(b)). Allo stesso modo, anche gli impianti, compreso quello elettrico, risultano ancora da realizzare. Nel complesso, gli immobili si presentano in stato di uso e di conservazione in generale scarso, con la necessità di completare gli interventi di ristrutturazione.

Per quanto attiene alla consistenza dei beni in oggetto, va qui osservato che, come si dirà più diffusamente in risposta al Quesito n. 6, le difformità edilizie/urbanistiche riscontrate si ritengono sanabili per via c.d. ordinaria. Con riferimento quindi alla configurazione dell'appartamento urbanisticamente regolarizzata, la superficie utile dell'immobile (calpestabile – al netto di murature, tramezzi, *etc.*, ed esclusi i balconi) è pari a 89 mq circa, mentre l'altezza interna utile nei vani principali è pari a circa 3,10 m.

Per quanto concerne la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima, per i fabbricati essa può essere calcolata secondo i dettami della norma UNI 10750:2005 la quale specificamente prevede che per *"il computo della superficie commerciale [...] si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri*

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

interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;

b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

c) 35% dei patii e porticati;

d) 60% delle verande;

e) 15% dei giardini di appartamento;

f) 10% dei giardini di ville e villini".

Nel caso dei cespiti costituenti il Lotto C, sempre con riferimento alla configurazione urbanisticamente regolarizzabile per come sopra specificato, si ha che la superficie interna S_i (compresi anche i tramezzi) è pari a circa 82,7 mq; la superficie effettiva occupata da strutture perimetrali e portanti S_s è pari a circa 25,5 mq; la superficie dei balconi S_b è pari a circa 4,9 mq. Dunque, secondo

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

quanto previsto dalla citata norma UNI 10750 (le pareti perimetrali e le strutture portanti verranno computate con una superficie reale pari al 10% della superficie interna, essendo nella fattispecie il 50% della loro superficie superiore al 10% della superficie interna), si ottiene una superficie commerciale arrotondata pari a:

$$S_c = S_i + S_i \times 10\% + S_b \times 25\% \approx 92{,}2 \text{ mq.}$$

Per quanto concerne l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) degli immobili, da una Visura APE effettuata tramite il portale internet SIENERGIA (http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/) del Dipartimento dell'Energia della Regione Siciliana (si veda l'*Allegato 13*), si evince che i cespiti costituenti il Lotto C non risultano iscritti al Catasto Energetico dei Fabbricati. I costi necessari per la redazione di un APE aggiornato sono stimabili in € 350,00 (IVA e cassa professionale compresi) come compenso per il professionista abilitato.

3.3. *"QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato"*

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (si vedano, in *Allegato 1*, gli estratti catastali storici aggiornati per i beni pignorati, nonché l'estratto del foglio di mappa relativo alla particella su cui essi ricadono) è emerso che le unità immobiliari costituenti il Lotto C per la vendita, oggetto della presente procedura, risultano attualmente censite in Catasto come segue.

- Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio di mappa n. 131, particelle graffate 716 sub 3, 717 sub 3, 718 sub 3,**

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

719 sub 3 e 720 sub 3. Tali dati identificano un appartamento con indirizzo "*VICOLO DELLE API n. 28 Piano 2*" a Palermo, classato in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 3, con la consistenza di 3,5 vani catastali, una superficie catastale totale pari a 112 mq e una rendita pari a € 104,84, ad oggi catastalmente in testa a A, nato a [omissis], con il diritto di "*Proprietà per 1000/1000*".

- Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio di mappa n. 131, particelle graffate 720 sub 4, 721 sub 3 e 722 sub 3**. Tali dati identificano un appartamento con indirizzo "*VICOLO DELLE API n. 28 Piano 2*" a Palermo, classato in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 2, con la consistenza di 4 vani catastali, una superficie catastale totale pari a 113 mq e una rendita pari a € 101,23, ad oggi catastalmente in testa a A, nato a [omissis], con il diritto di "*Proprietà per 1000/1000*".

Al fine di ricostruire la storia catastale dei beni in oggetto si è effettuato l'esame congiunto della documentazione catastale (si vedano in particolare l'estratto del foglio di mappa n. 131, le visure storiche al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni in *Allegato 1* e le planimetrie catastali di impianto in *Allegato 3*), dell'atto di provenienza (in *Allegato 4*), della documentazione reperita presso l'Ufficio SUE del Comune di Palermo (in *Allegato 6*) e delle relazioni notarili prodotte dal creditore procedente.

Dalla suddetta documentazione si evince che il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1940 (la planimetria d'impianto è datata 29/12/1939), su un lotto di terreno ricadente, al Catasto Terreni, sulle particelle 716, 717, 718, 719,

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

720, 721 e 722 del foglio 131 del Comune di Palermo (di estensione complessiva pari a 185 mq), identificate con qualità "ENTE URBANO" e trasferite al Catasto Fabbricati (all'epoca N.C.E.U.) già all'atto della meccanizzazione del Catasto.

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato di cui sopra, tra le quali anche gli immobili pignorati, sono state quindi identificate al Catasto Fabbricati con subalterni graffati delle suddette particelle (si veda ad es. l'Elenco immobili della p.lla 722 in *Allegato 1*).

Per quanto attiene ai cespiti costituenti il Lotto C, questi sono stati identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo rispettivamente dalle p.lle graffate 716 sub 3, 717 sub 3, 718 sub 3, 719 sub 3, 720 sub 3 e 720 sub 4, 721 sub 3, 722 sub 3, e i loro identificativi catastali sono rimasti immutati sino ad oggi.

Come accennato in precedenza in risposta al Quesito n. 1, non si evidenziano "difformità formali" dei dati di identificazione catastale essenziali dei beni pignorati tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza (atto di compravendita in Notaio Maria Maddalena Brucato di Gangi, come meglio si dirà in risposta al Quesito n. 5), e quanto agli atti del Catasto.

Non si evidenziano altresì, come rilevabile dalle visure catastali aggiornate in *Allegato 1*, variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali dei beni intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Si rilevano invece diverse "difformità sostanziali" tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale d'impianto corrispondente, presentata in Catasto il 29/12/1939.

In *Allegato 12* è riportata la tavola planimetrica n. 2 raffigurante la situazione

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

reale dei luoghi relativa ai beni pignorati costituenti il Lotto C, nella quale sono evidenziate graficamente le difformità riscontare rispetto alla situazione dei luoghi rappresentata nella planimetria catastale. Tale tavola planimetrica è riprodotta anche nella seguente *Figura 12*.

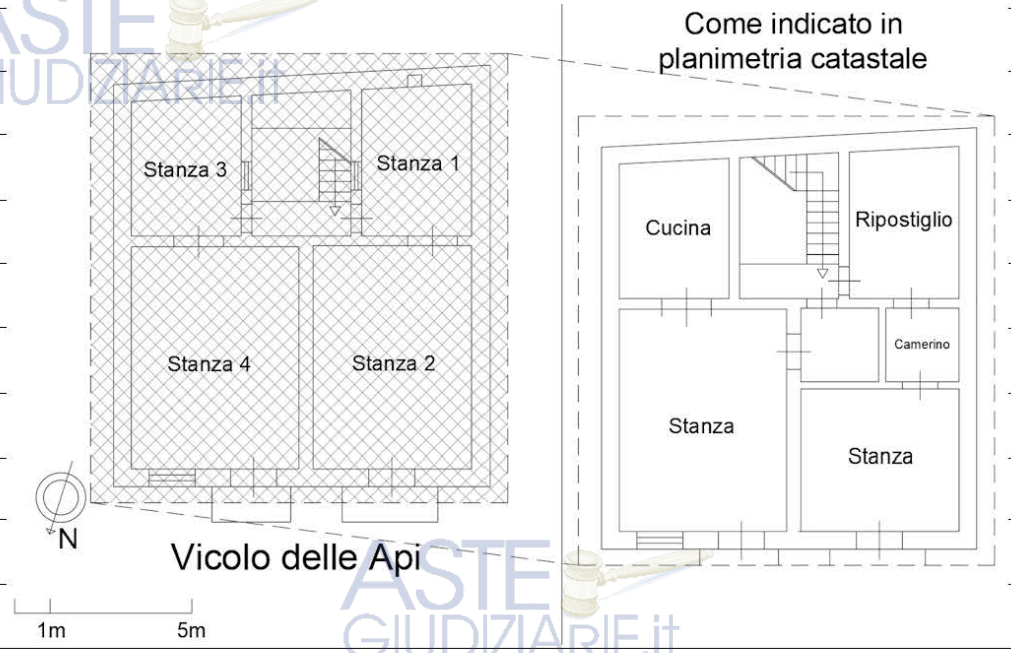

Figura 12: *Planimetria della situazione reale dei luoghi relativa ai beni pignorati Lotto C, con evidenziate le difformità riscontrate rispetto alla situazione rappresentata nella planimetria catastale.*

Come si vede confrontando detta planimetria con la tavola planimetrica n. 1 in *Allegato 11* e con la precedente *Figura 5* (che raffigurano la situazione attuale dei luoghi), e come descritto in precedenza al § 3.2, le difformità riguardano la complessiva diversa distribuzione degli ambienti interni dei cespiti, con trasferimento di un piccolo vano dal cespite punto b) al cespite di cui al punto a) e chiusura di un varco nella muratura portante centrale, e la realizzazione di una nuova apertura di accesso al cespite punto b) sul lato est del vano scala (salendo,

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

a destra) in luogo di quella originaria sul lato nord della scala (salendo, di fronte).

I costi per eliminare le difformità riscontrate, dal punto di vista catastale, sono quantificabili in € 1.000,00 (IVA e cassa professionale compresi), come compenso per il professionista abilitato, necessari per l'istruzione e la definizione in Catasto della pratica di aggiornamento della planimetria catastale, a seguito della regolarizzazione urbanistica degli immobili di cui si dira al § 3.6. I costi per le pratiche catastali sopra indicati esulano, in ogni caso, dai costi per la regolarizzazione medesima, che saranno esposti nel seguito.

3.4. *"QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto"*

Per i beni oggetto di pignoramento individuati e descritti in risposta ai precedenti quesiti, inclusi nel Lotto C per la vendita, si propone il seguente **prospetto sintetico**.

LOTTO C: – piena ed intera proprietà di **due immobili** in un fabbricato a quattro elevazioni f.t., ubicati a Palermo in Vicolo delle Api, catastalmente al n. 28, al secondo piano (terza elevazione f.t.); entrambi gli immobili sono attualmente costituiti da due vani e un balcone; gli immobili si affacciano verso l'esterno a nord, su Vicolo delle Api. L'immobile a sinistra salendo dalle scale è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al **foglio** di mappa n. **131**, **p.lle graffate 16 sub 3, 717 sub 3, 718 sub 3, 719 sub 3 e 720 sub 3**, l'immobile a destra è riportato invece al **foglio** n. **131**, **p.lle graffate 720 sub 4, 721 sub 3 e 722 sub 3**. Lo stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

ordine alla diversa distribuzione delle aperture e degli ambienti interni, con trasferimento di un vano originario dall'immobile a destra all'altro immobile. Il fabbricato nel suo complesso è stato edificato anteriormente al 1940. Lo stato dei luoghi per l'appartamento non si ritiene attualmente urbanisticamente conforme in ordine i medesimi elementi di difformità catastale sopra indicati.

PREZZO BASE euro **€ 25.500,00.**

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

Dall'esame del fascicolo in atti della procedura esecutiva (in particolare, delle certificazioni notarili *ex* art 567, II comma c.p.c., depositate dal creditore procedente in data 10/05/2022 e 26/06/2022), dall'analisi della documentazione catastale e ipocatastale acquisita dallo scrivente (si vedano l'*Allegato 1* e l'*Allegato 2*), nonché dall'esame dell'atto di acquisto degli immobili (in *Allegato 4*) e dalle indagini compiute presso il SUE del Comune di Palermo (si veda la documentazione estratta in *Allegato 6*), in ordine alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni oggetto di pignoramento costituenti il Lotto C (oggi identificati con le p.lle graffate 716 sub 3, 717 sub 3, 718 sub 3, 719 sub 3, 720 sub 3 e 720 sub 4, 721 sub 3, 722 sub 3 del foglio di mappa n. 131 del Comune di Palermo), a partire dal primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si può concludere quanto segue.

Gli immobili pignorati sono pervenuti all'odierno debitore esecutato sig. A, giusta atto di compravendita in Notaio Maria Maddalena Brucato di Gangi,

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

rogato a Petralia Soprana il giorno 26/03/2004, rep. n. 36830, racc. n. 9514, registrato a Termini Imerese il 15/04/2004 al n. 452 e trascritto a Palermo il 19/04/2004 ai nn. 17976 R.gen., 11691 R.part., da potere della sig.ra V, nata a [omissis], piena proprietaria degli immobili.

Alla sig.ra V, a sua volta, gli immobili erano pervenuti giusta successione legale in morte della madre, U, nata a [omissis] e deceduta in data **24/04/1983**, piena proprietaria degli immobili. La successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Petralia Sottana il 22/11/1983 al n. 410, vol. 383, e trascritta a Palermo il 13/03/1984 ai nn. 11302 R.gen., 9445 R.part. L'accettazione tacita dell'eredità della sig.ra U, da parte della sig.ra Di V, è stata trascritta a Palermo in data 25/05/2022 ai nn. 25510 R.gen., 20176 R.part.

Per completezza si rileva che alla sig.ra U gli immobili erano pervenuti giusta atto di compravendita con riserva di usufrutto in Notaio Nicolò Punzo del 01/08/1927, trascritto a Palermo il 06/08/1927 al n. 14591 R.part., e giusta denunzia di riunione di usufrutto n. 141, vol.42, verificatasi in data 07/01/1929 e trascritta a Palermo il 28/06/1929 al n. 16418 R.part., da potere della sig.ra T, piena proprietaria degli immobili.

Come riferito in risposta al Quesito n. 3, dall'esame della documentazione catastale e degli atti di provenienza si evince che i beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati con gli attuali identificativi sin dalla loro costituzione in Catasto. I cespiti fanno parte di un fabbricato edificato in epoca anteriore al 1940, sulle particelle del foglio 131 del Comune di Palermo già identificate con i numeri 716, 717, 718, 719, 720, 721 e 722 alla data di meccanizzazione informatica del Catasto.

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

3.6. *"QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico"*

Da una analisi della documentazione già citata in precedenza risulta, come detto, che il fabbricato in cui insistono gli immobili pignorati è stato edificato su un lotto di terreno ricadente, al Catasto Terreni, sulle particelle 716, 717, 718, 719, 720, 721 e 722 del foglio di mappa 131 del Comune di Palermo (di estensione complessiva pari a 185 mq), identificate con qualità "ENTE URBANO" e trasferite al Catasto Fabbricati (all'epoca N.C.E.U.) già all'atto della meccanizzazione del Catasto.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1940 e per esso non sono state rinvenute originarie licenze/concessioni edilizie o abitabilità agli atti del Comune di Palermo (si veda la comunicazione prot. n. 104470/2023 trasmessa dal SUE allo scrivente).

Considerata la datazione del fabbricato, antecedente alla legge n. 1150/1942, lo stesso, almeno nello stato iniziale, deve ritenersi urbanisticamente conforme pure in assenza di licenza di costruzione originaria.

Attualmente i cespiti del Lotto C non si trovano nello stato di originaria realizzazione, in considerazione delle modifiche apportate citate in precedenza, e relative alla diversa distribuzione complessiva degli ambienti interni, con trasferimento di un vano da un cespite all'altro, e alle modifiche di alcune aperture nella muratura portante e nella muratura di confine col vano scala.

Le suddette modifiche si possono facilmente riscontrare osservando le foto in *Allegato 10* e confrontando la tavola planimetrica n. 1 in *Allegato 11* (si veda

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

anche la precedente *Figura 5*) e la tavola planimetrica n. 3 in *Allegato 14* (riportata nella seguente *Figura 13*), nella quale vengono evidenziati gli elementi di difformità tra la situazione originaria e quanto esistente.

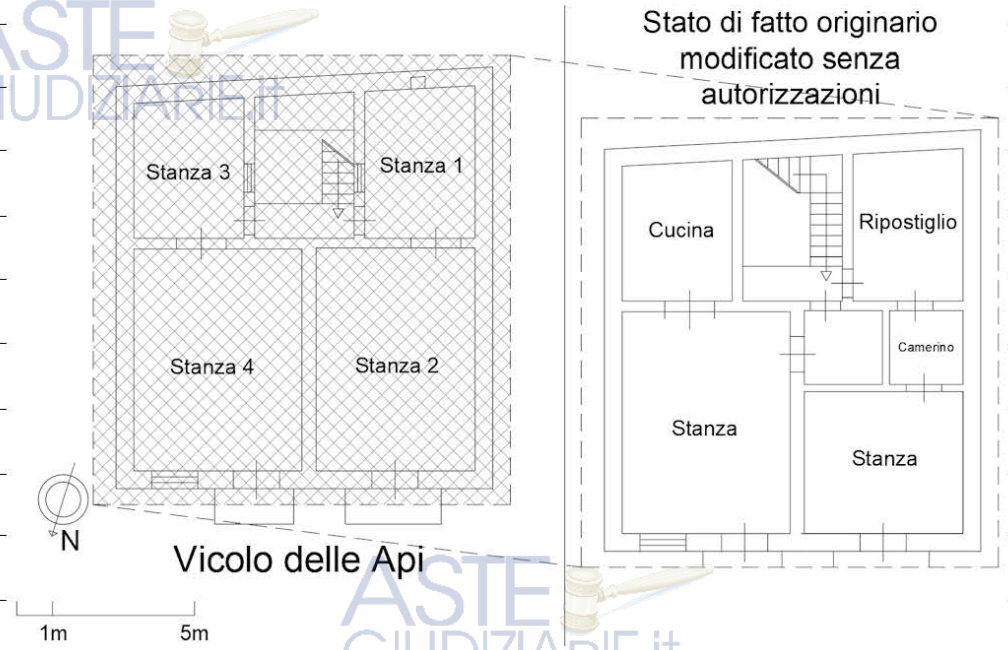

Figura 13: *Planimetria della situazione reale dei luoghi relativa agli immobili pignorati Lotto C, con evidenziate le difformità edilizie riscontrate.*

Dall'esame della documentazione agli atti del Comune di Palermo si ricava che, per tutti gli immobili pignorati nell'ambito della presente procedura, veniva rilasciata dal Settore Centro Storico della Città di Palermo, a seguito di istanze presentate dal debitore in data 07/08/2009 (prot. n. 593574) e in data 14/12/2009 (prot. n. 897004), la concessione edilizia n. 127 C.S. del 28/12/2010 per una serie di interventi di consolidamento e recupero edilizio consistenti nel consolidamento della muratura verticale e realizzazione di nuovi solai con travetti armati

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

e laterizi, nel rifacimento della copertura e dei prospetti, nella diversa distribuzione interna, nelle opere di finitura e nella demolizione del volume realizzato nell'immobile al primo piano a sinistra a confine con Vicolo Catalano. Tuttavia, tali interventi di consolidamento/recupero, pur iniziati, non sono mai stati completati.

Si rileva che le difformità riscontrate nei cespiti in oggetto risultavano ricomprese tra gli interventi previsti nella cessione edilizia n. 127/2010 rilasciata al debitore. Tuttavia, dal momento che le opere in questione sono state interrotte e non risultano ultimate nei termini prescritti dalla suddetta concessione, quest'ultima deve considerarsi decaduta e per completare i lavori andrà presentata una nuova istanza.

Per le difformità in questione, dunque, non risulta richiesta alcuna autorizzazione, né risultano, agli atti del Comune, istanze di condono (sanatoria c.d. speciale). Esse, in ogni caso, si ritengono sanabili per via c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, non generando nuove volumetrie.

Per la regolarizzazione delle modifiche sanabili è possibile stimare un costo di € 4.000,00 (IVA e cassa professionale compresi) considerando sia l'onorario per il tecnico per la definizione della pratica edilizia, sia i costi di concessione, compresi gli oneri in termini di oblazione.

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

In base a quanto appurato in occasione del sopralluogo effettuato in data 06/02/2023, i cespiti pignorati costituenti il Lotto C appaiono nel possesso del debitore esecutato (si vedano anche il verbale di accesso del Custode Giudiziario

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

del 06/02/2023, in *Allegato 5*, la descrizione degli immobili in risposta al Quesito n. 2 e le Foto nell'*Allegato 10*).

3.8. *"QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene"*

Dall'esame degli atti della procedura esecutiva, della documentazione ipo-catastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio e di tutta la documentazione acquisita, in ordine all'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati, si rileva quanto segue.

In primo luogo, si specifica che non si è riscontrata l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (trascritto in data 25/02/2022 ai nn. 9150 R.gen., 7216 R.part., a favore di Z e contro A).

3.8.1) Vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente

Con riferimento a eventuali oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente si evidenzia che:

1) non risulta che sussistano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati;
2) non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, né di atti di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
3) non risulta che sussistano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

4) non risulta che sussistano altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;

5) non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

3.8.2) Vincoli e oneri giuridici cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Gli immobili in oggetto sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1) *Iscrizioni ipotecarie:*

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/06/2011 in Notaio Vito Bica di Palermo (rep. n. 24643/11503), iscritta a Palermo in data 21/06/2011 ai nn. 31302/4960 per un montante di € 380.000,00 (a garanzia di un capitale di € 190.000,00), a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Torino, e contro A, gravante sui beni pignorati.
- Ipoteca della Riscossione derivante da ruolo, atto amministrativo n. 649/2016 del 31/08/2018, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia di Palermo, iscritta a Palermo in data 10/09/2018 ai nn. 33908/4588 per un importo totale di € 147.341,64 (a garanzia di un capitale di € 73.670,82), a favore di Riscossione Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, e contro A, gravante sui beni pignorati.

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento Immobiliare del 07/02/2022 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso la Corte di Appello di Palermo (rep. n. 631), trascritto in data 25/02/2022 ai nn. 9150 R.gen., 7216 R.part., a favore di Z, con sede in Conegliano, e contro A, gravante sui beni pignorati.

3) *Difformità urbanistico-edilizie:*

Come indicato in risposta al Quesito n. 6, si sono riscontrate alcune difformità urbanistico-edilizie tra lo stato di fatto dei cespiti pignorati costituenti il Lotto C e la configurazione originaria urbanisticamente regolare degli stessi. Il costo totale per la regolarizzazione è stato determinato in € 4.000,00 (IVA compresa), necessari per la sanatoria delle difformità sanabili. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) *Difformità catastali:*

Come indicato in risposta al Quesito n. 3, si sono riscontrate delle difformità catastali tra lo stato di fatto dei cespiti pignorati costituenti il Lotto C e la situazione raffigurata nella planimetria catastale d'impianto, dettagliatamente descritte al § 3.3. Il costo per la regolarizzazione catastale è stato determinato in precedenza in € 1.000,00 (IVA compresa), necessari per l'istruzione e la definizione in Catasto della pratica di aggiornamento della planimetria catastale a seguito della regolarizzazione urbanistica degli immobili. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

Non si rilevano ulteriori formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

3.9. *"QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale"*

Dall'analisi dell'atto di provenienza degli immobili pignorati, della documentazione catastale e ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio e della documentazione urbanistica reperita presso il SUE del Comune di Palermo, nonché dall'esame dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, non risulta che i beni pignorati costituenti il Lotto C ricadano su suolo demaniale.

3.10. *"QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo"*

Come indicato al § 3.8.1 in risposta al Quesito n. 8, dall'analisi degli atti di provenienza dei beni oggetto di pignoramento, della documentazione catastale e ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio e della documentazione urbanistica acquisita dal SUE del Comune di Palermo, dall'esame dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, nonché dal confronto con le cartografie consultabili anche in rete, gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né il diritto del debitore esecutato sui beni deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

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

Le spese fisse di gestione degli immobili in oggetto sono relative a quanto dovuto per le varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. e T.A.S.I. se dovute, T.A.R.I., nonché alle spese riguardanti servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, gas, *etc.*

I beni pignorati non risultano appartenere ad alcun condominio costituito. Non si evidenziano, pertanto, spese fisse condominiali di gestione o manutenzione, né straordinarie, né si rilevano altri procedimenti giudiziari in corso sui cespiti in oggetto.

3.12. "QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni"

Nel seguito sarà eseguita la determinazione del valore economico dei cespiti costituenti il Lotto C per la vendita, previa definizione del criterio e del procedimento di stima adottati.

3.12.1) Criterio e procedimento di stima

Per determinare il valore di un immobile, conformemente agli scopi del presente giudizio di stima, l'aspetto economico più idoneo da prendere in considerazione è senza dubbio quello del "più probabile valore di mercato", cioè di quel valore che il bene tende ad assumere in un mercato ordinario, in quanto rappresenta l'equivalenza tra il suo grado di utilità e una determinata quantità di

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

In base a detto procedimento, il valore venale (V) di un immobile può essere stimato mediante la formula:

$$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c \qquad (1)$$

dove:

- V_{um} è il valore *unitario* (ossia per unità di superficie, valutato in € al metro quadro) *medio* di riferimento di un immobile per immobili simili a quello in questione, della stessa tipologia e nella stessa zona del territorio comunale;
- k_1, k_2 e k_3 sono dei coefficienti correttivi al suddetto valore di riferimento (ottenuti quali prodotto di altri sub-coefficienti), che tengono conto degli aspetti peculiari dell'immobile oggetto di stima rispetto alla media degli immobili simili della zona; essi prendono in considerazione rispettivamente:
  - k_1 le caratteristiche *posizionali* (o estrinseche), *funzionali* (in termini di dotazione di strutture), *estetiche* e *sociali* della zona, all'interno del quartiere, immediatamente circostante l'edificio ove è situata l'unità immobiliare;
  - k_2 le caratteristiche *funzionali* (in termini di dotazione di impianti), *estetiche*, *sociali* e *di conservazione* dell'edificio nel suo complesso;
  - k_3 le caratteristiche *funzionali* (in termini di vivibilità degli ambienti), *estetiche*, *dimensionali*, *posizionali* (all'interno dell'edificio) e *di conservazione* dell'unità immobiliare considerata;
- S_c, infine, è la superficie commerciale dell'immobile, calcolata secondo i dettami della norma UNI 10750:2005 (già enunciata alla fine del

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

precedente § 3.2, nella risposta al Quesito n. 2).

Come si può ben comprendere, il metodo appare utile allo scopo in quanto consente di tenere conto, tramite i suddetti coefficienti correttivi, a parità di superficie commerciale, di tutta una serie di fattori legati sia allo stato nel quale l'immobile si trova sia al contesto nel quale è ubicato.

Allo scopo di identificare il valore unitario medio (V_{um}) degli immobili oggetto di analisi, è stata esperita un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale del territorio comunale dove insistono i beni immobili, con riferimento alla tipologia dei cespiti interessati nella valutazione e alla zona dove gli stessi sono ubicati.

Tale ricerca è stata condotta, da una parte, esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio per l'anno 2023 secondo semestre (le ultime quotazioni disponibili – si veda il risultato di tale consultazione per gli immobili pignorati in *Allegato 7*).

Dall'altro lato, si sono consultate le banche dati commerciali delle principali agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Fiaip, Immobiliare.it, Idealista.it, etc.) e le banche dati delle aste giudiziarie, nonché si è ricorso all'esame diretto delle offerte di compravendita per immobili simili nella stessa zona (si vedano alcuni risultati di tali indagini in *Allegato 8*). Nell'ambito di tali ricerche di mercato, si sono anche acquisite informazioni presso operatori professionali operanti sul territorio, che hanno indicato, per immobili della stessa tipologia di quelli oggetto di stima e ubicati nella stessa zona, dei valori minimi e massimi in linea con quelli ricavati dalle banche dati *online*.

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

Sono stati altresì interpellati alcuni professionisti che svolgono attività di custode giudiziario o delegato alle vendite forzate, ma non è stato possibile ricavare informazioni relative a decreti di trasferimenti aventi per oggetto immobili simili a quello pignorato, e pertanto utili ai fini della presente stima.

3.12.2) Determinazione del valore di mercato dei beni immobili

Con riferimento alla descrizione dei beni costituenti il Lotto C eseguita al § 3.2 in risposta al Quesito n. 2, in relazione al valore unitario medio (V_{um}) degli immobili, la tabella seguente riassume i risultati dell'indagine compiuta, riportando, per ciascuna delle due tipologie di fonti esaminate, i valori minimo e massimo rilevati e il valore medio di acquisto calcolato per unità di superficie (in €/mq), per immobili ubicati in aree limitrofe, analoghi a quelli in oggetto come ubicazione rispetto all'abitato e come tipologia di immobile residenziale (comune di Palermo, zona OMI: B13 - Centrale/DELIMITAZIONE:MAQUEDA-V.EMANUELE-BONELLO-AMEDEO-SAN VITO, tipologia: abitazioni di tipo economico, inserita da P.R.G. in Zona Territoriale Omogena "Città Storica" (Tessuto Storico).

Fonte	Min	Max	Valore Medio
Banche dati commerciali (I sem. 2024)	€ 625,00	€ 1.500,00	€ 1.062,50
Osservatorio – Ag. Territorio (II sem. 2023)	€ 800,00	€ 1.200,00	€ 1.000,00

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

Come base di partenza per la stima del prezzo di mercato degli immobili in oggetto, si può quindi utilizzare, alla data odierna, un valore unitario di riferimento pari alla media aritmetica dei valori medi desunti dalle due tipologie di fonti esaminate, e precisamente si può assumere $V_{um} \approx 1.031{,}25$ €/mq.

Come detto sopra, i valori più opportuni da adottare per i coefficienti correttivi – k_1, k_2 e k_3 – possono essere stimati sulla base dell'effettivo stato dei luoghi, anche con l'ausilio di apposite tabelle, fornite dalle principali pubblicazioni specializzate nel settore, o di *software* specifici.

Ripetendo nella fattispecie quanto discusso in precedenza, con riferimento allo stato degli immobili, si possono effettuare le seguenti valutazioni.

- Il coefficiente k_1, considerando che le caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali dell'area dove si trovano gli immobili sono un po' inferiori alla media della zona, si può stimare pari a 0,95.
- Il coefficiente k_2 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, sociali e di conservazione dell'edificio) si può considerare molto inferiore all'unità dal momento che il fabbricato nel suo complesso si presenta in uno stato di manutenzione molto scarso, con la necessità di interventi significativi sulla copertura, parzialmente crollata, sui prospetti fatiscenti e sul pozzo luce in cui insiste il vano scala interno. Il valore realisticamente più corretto per il coefficiente k_2 appare allo scrivente essere pari a 0,60.
- Il coefficiente k_3 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, dimensionali e di conservazione per i due cespiti costituenti il Lotto C) si deve anch'esso stimare molto inferiore all'unità in quanto, per risultare utilizzabili, i cespiti necessitano, non solo di opere di definizione, ma anche del

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

completamento delle opere di consolidamento e della ricostruzione dei solai di copertura, oltre che di tutti gli infissi. Tutto ciò considerato, il valore realisticamente più corretto per il coefficiente k_3 appare allo scrivente essere pari a 0,60.

Relativamente al calcolo della superficie commerciale (S_c), come indicato al § 3.2, sempre con riferimento alla configurazione regolarizzabile, nel caso dei cespiti costituenti il Lotto C, si ha che la superficie interna S_i (compresi anche i tramezzi) è pari a circa 82,7 mq; la superficie effettiva occupata da strutture perimetrali e portanti S_s è pari a circa 25,5 mq; la superficie dei balconi S_b è pari a circa 4,9 mq. Dunque, secondo quanto previsto dalla citata norma UNI 10750 (le pareti perimetrali e le strutture portanti verranno computate con una superficie reale pari al 10% della superficie interna, essendo nella fattispecie il 50% della loro superficie superiore al 10% della superficie interna), si ottiene una superficie commerciale arrotondata pari a:

$S_c = S_i + S_i \times 10\% + S_b \times 25\% \approx 92{,}2$ mq.

Sostituendo i valori individuati per V_{um}, S_c e per i coefficienti correttivi nella formula (1) di cui sopra, si ottiene, pertanto, il seguente valore venale (arrotondato) per gli immobili pignorati.

Valore venale degli immobili, V, riferito al 2024, nel caso in oggetto:

$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c = 1.031{,}25 \times 0{,}95 \times 0{,}60 \times 0{,}60 \times 92{,}2 \approx$ **€ 32.500,00**

3.12.3) Adeguamenti e correzioni della stima

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

Partendo dal sopra indicato valore venale dei beni pignorati, al fine di stimare il prezzo da porre a base d'asta per la vendita del Lotto C individuato vanno considerati, sulla scorta di quanto discusso ai precedenti paragrafi, gli adeguamenti e le correzioni della stima riassunti nel seguente elenco (le cifre indicate sono da intendersi comprensive di IVA):

- Spese per la regolarizzazione urbanistica: ~ € 4.000,00
- Spese per la regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- Decurtazioni per lo stato d'uso e manutenzione: € 0,00 (già tenute in conto mediante i coefficienti correttivi *k* nella formazione del valore venale)
- Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00
- Decurtazioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: € 0,00
- Spese condominiali insolute: € 0,00
- Spese per redazione APE: € 350,00

Detraendo dal valore stimato il totale di questi adeguamenti (V_{ad} = € 5.350,00) si ottiene il seguente valore di mercato, corretto, per i beni pignorati (Lotto C):

$V_{Lotto\ C} = V - V_{ad} = 32.500{,}00 - 5.350{,}00 \approx$ **€ 27.000,00**

Applicando quindi una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato nella misura del 5%, al fine di tenere conto della vendita a seguito di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ottiene il seguente prezzo base d'asta del Lotto C:

Prezzo base d'asta = 27.000,00×0,95 = € 25.650,00 arrotondabile a **€ 25.500,00**.

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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

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

Come chiarito in risposta al Quesito n. 1, il compendio staggito risulta pignorato per la piena proprietà. Non si procederà pertanto alla valutazione di alcuna quota indivisa.

Palermo, 05 – 04 – 2024

Il C.T.U. Dr. Ing. Massimiliano Di Liberto

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

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