

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA N. 143/2024 R.G.ES.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

promossa da

**BCC NPLS 2019 S.r.l.**

(e per essa quale mandataria doValue S.p.A.)

contro

[ A ]

**LOTTO 1 di 2** – Appartamento per civile abitazione sito in Palermo (PA), via Maurizio Quadrio n.8, posto al piano primo a destra salendo la scala “E” del fabbricato, denominato “D”, in catasto identificato al Foglio 77, p.lla 1912, sub. 52, categoria A/3

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.re Giuffrida Grazia  
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone



## INDICE ANALITICO

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.....	16
QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	19
QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	20
QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....	21
QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....	24
QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.....	24
QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	25
QUESITO 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	25
QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	25
QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.....	26
QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	30
3. SCHEDA RIASSUNTIVA .....	31
4. ELENCO ALLEGATI .....	33



## 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 05.12.2024, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es n.143/2024 – promossa da BCC NPLS 2019 S.r.l. ( e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A.) 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 13.01.2025, accettato l'incarico, veniva telematicamente depositato il **modulo di controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** redatto in comunione con il Custode Giudiziario;
- che, lo scrivente, unitamente con il Custode Giudiziario, Avv. Quartuccio Manuela, e in presenza continua del [ B ], n.q.-----, in data 18.03.2025 alle ore 17.15<sup>1</sup>, a seguito di accordo 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, si richiedeva presso il Comune di Palermo la documentazione autorizzativa di riferimento, incluso il certificato di Destinazione Urbanistica, e si prendevano contatti con l'amministratore *pro tempore* dello stabile, Dott.ssa C. Oliveri, al fine di reperire tutte le informazioni necessarie sul cespite pignorato così come indicato nel Decreto di nomina del sottoscritto;

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

---

<sup>1</sup> A cui ha fatto seguito, in data 28.05.2025, un secondo sopralluogo, in comunione con il Custode Giudiziario, in presenza della sig.ra [ A ] e, -----, [ B ] nel quale sono stati eseguiti nuovi rilievi fotografici e contestualmente è stata consegnata alla parte debitrice, non presente durante le operazioni di primo accesso, l'informativa, giusta ordinanza resa dal G.Es .

## 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 compravendita, Notaio Maniscalco Giuseppe di Palermo (PA), del 09.02.1977 rep. 66472/8605 trascritto a Palermo il 28.02.1977 ai nn 7416/6191, per effetto del quale la parte eseguita 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**:

**LOTTO 1** : Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, a destra salendo la scala "E", di un fabbricato facente parte di un complesso residenziale sito in Palermo (PA), via Maurizio Quadrio n.8, e identificato al N.C.E.U. con il **foglio 77, particella 1912, sub 52**, cat. A/3 , cl.6, consistenza 6,5 vani, R.C. 369,27 €.

Rispetto alla planimetria catastale, il bene è oggetto di alcune *differmità sostanziali* in quanto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, una modifica della configurazione del retrospetto, esposto a sud-ovest, che, da una parte, ha variato le aperture afferenti al balcone, oggi interamente chiuso a veranda, e, dall'altra, ha permesso l'annessione di una porzione di quest'ultimo al locale adibito a cucina-soggiorno con conseguente abbattimento di una parte della tombagnatura esterna e, infine, la parziale chiusura a veranda di una parte del balcone afferente al prospetto principale, esposto a sud-est. (la trattazione di tale differmità 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.



*Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare*

Dopo avere esaminato la consistenza, le caratteristiche e lo stato di fatto, del bene oggetto del 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 1**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, a destra salendo la scala "E", di un fabbricato, denominato "D", facente parte di un complesso edilizio residenziale, composto complessivamente da 4 edifici, sito in Palermo, via Maurizio Quadrio n.8 e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 77, particella 1912, sub 52**, cat. A/3, cl.6, consistenza 6,5 vani, R.C. 369,27€.

Detto immobile confina a nord-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, particella 1912, sub 23, a sud-est, in parte, con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 77, particella 1912 e, in parte, con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, particella 1912, sub 62, a sud-ovest con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 77, particella 1912 e, infine, a nord-ovest con vano scala e relativo impianto ascensore.

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

### **LOTTO 1**

Il lotto è costituito da un appartamento posto al primo piano, a destra salendo le scale, di un fabbricato, denominato "D", all'interno di un complesso residenziale il cui ingresso principale avviene da Via Maurizio Quadrio n.8<sup>2</sup>, nella periferia sud-est della città di Palermo.

Si tratta di un complesso edilizio composto complessivamente da quattro fabbricati indipendenti, (denominati "A", "B", "C" e "D") quasi esclusivamente destinati a civile abitazione<sup>3</sup>, posti in continuità fra di loro, e da una zona, ad uso esclusivo delle unità immobiliari, nella cui parte retrostante sono collocati alcuni corpi bassi accessori adibiti a box. Nello specifico, il corpo "A", posto perpendicolarmente rispetto agli altri edifici, è formato da due corpi scala, mentre i restanti tre fabbricati presentano ciascuno un solo corpo scala e relativo vano ascensore. Tutti gli edifici

<sup>2</sup> Il fabbricato individuato con la lettera "A" ha accesso diretto dalla via Amedeo d'Aosta n.21. Sono presenti, inoltre, due ingressi carrabili, ai nn. 2-4 e al n.6 della via M. Quadrio, che garantiscono l'accesso rispettivamente al piano scantinato del corpo A (l'unico dei quattro corpi di fabbrica ad averne uno) e alla zona retrostante del complesso dove sono presenti alcuni corpi bassi adibiti a box. Esiste, infine, un terzo ed ulteriore ingresso carrabile, in prossimità dei box, con accesso da una stradina privata direttamente dalla via Amedeo d'Aosta.

<sup>3</sup> Il fabbricato "A" ospita al piano terra alcune attività commerciali con ingresso dalla via Amedeo d'Aosta.

sono composti da n.8 piani fuori terra ciascuno (piano rialzato e n.7 piani in elevazione) ad eccezione del corpo di fabbrica “A” che si compone anche di un piano scantinato.

L’intero complesso ricade urbanisticamente in un’area identificata con la lettera “B3”<sup>4</sup> della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo (v. *allegato n.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica*), ed è situato, nel quartiere “Settecannoli”, in una zona periferica a sud-est della città. Più precisamente, ci troviamo, all’interno dell’area delimitata, a sud, dalla zona industriale di Brancaccio e, a nord, dalla Strada Statale 113, e caratterizzata da una edilizia di tipo economico di natura prevalentemente residenziale attorno a cui gravitano diverse attività commerciali.

L’accessibilità viabilistica della zona è da considerarsi complessivamente buona caratterizzata, oltre che dagli importanti assi viari di Corso dei Mille, di via Messina Marine (SS 113), che costeggia il lungomare, e di via Emiro Giafar che garantisce l’ingresso in città dalla circonvallazione, anche dalla vicinanza dello svincolo autostradale e della linea 1 della nuova rete tramviaria di Palermo che, di fatto, collegano il quartiere al resto del tessuto cittadino.



*Visione d’insieme del complesso edilizio di via Maurizio Quadrio n 8*

L’edificio, in cui è ubicato l’immobile oggetto della presente relazione, mostra una struttura costruttiva intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri portanti, solai realizzati in latero-cemento e copertura a terrazzo non praticabile. I prospetti, intonacati e tinteggiati, si presentano complessivamente in un buono stato di conservazione sebbene il cornicione dei tetti e i frontalini e gli intradossi di alcuni balconi presentano i segni evidenti di pregressi interventi di messa in sicurezza che si sono sostanziati nella rimozione delle parti pericolanti in fase di distacco e, in alcuni casi (relativamente ai soli balconi), nella successiva

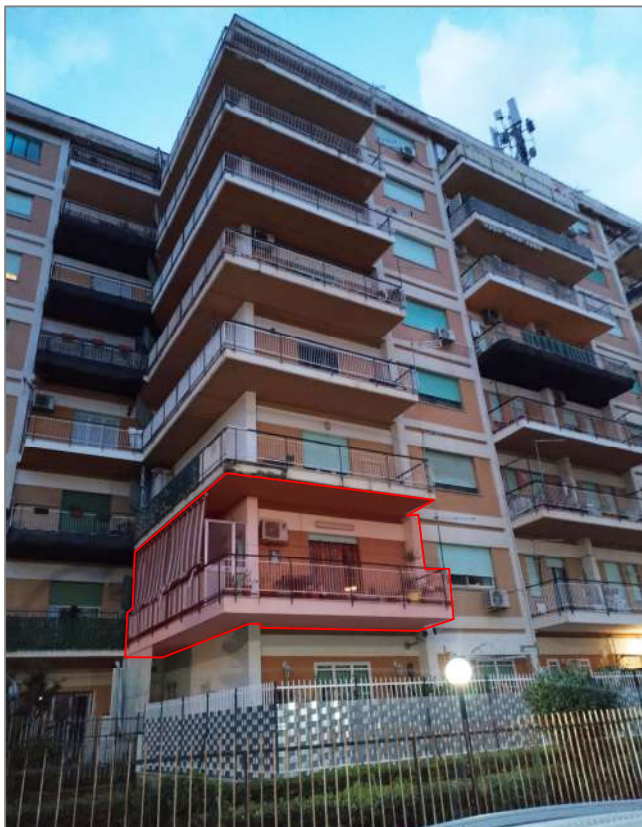
<sup>4</sup> “Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq”

collocazione a giro di una rete contenitiva di sicurezza.

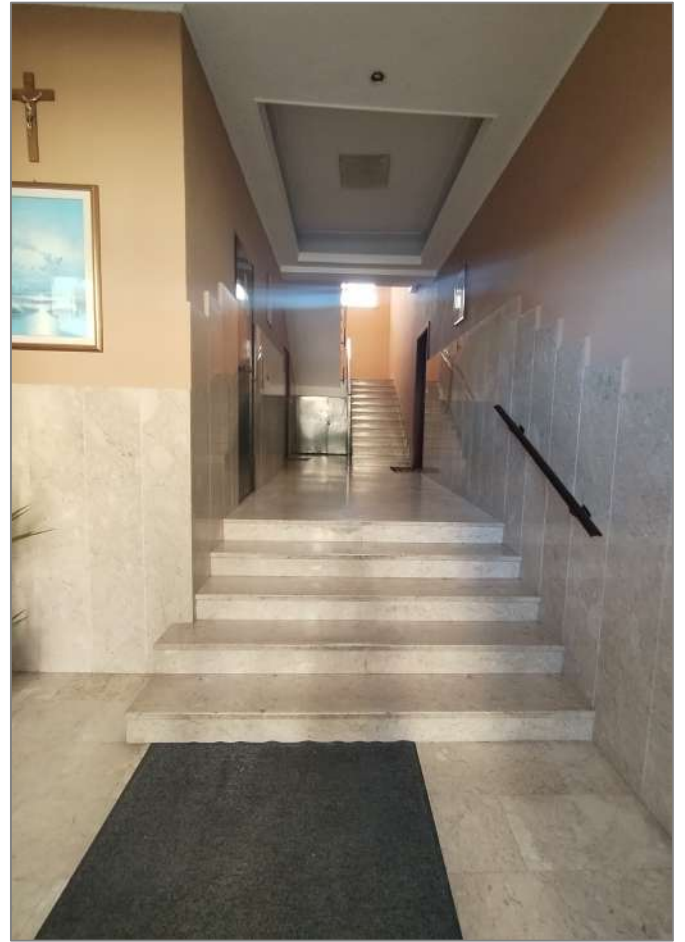
L'accesso diretto all'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di stima, avviene attraverso un portone, in alluminio e vetro, sopraelevato di qualche centimetro rispetto al piano di calpestio del marciapiede. Si perviene così nel piccolo atrio condominiale e da questo, dopo aver superato una rampa di n.5 gradini, al vano ascensore e al vano scala a due rampe di servizio al fabbricato. Gli ambienti appena descritti si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.



*Ingresso pedonale di accesso principale al complesso condominiale di via Maurizio Quadrio n.8*



*Visione del prospetto esposto a sud-est In rosso l'immobile oggetto di pignoramento.*



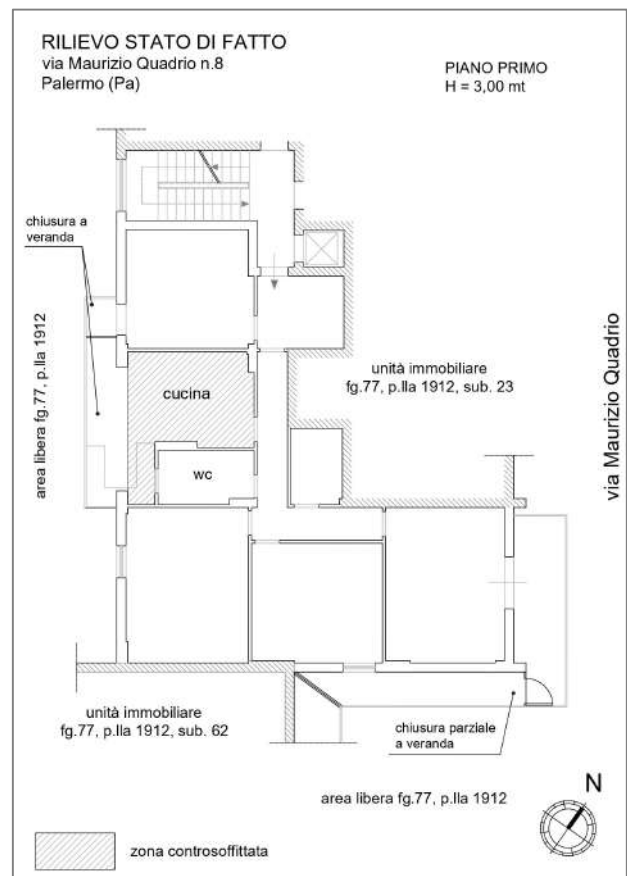
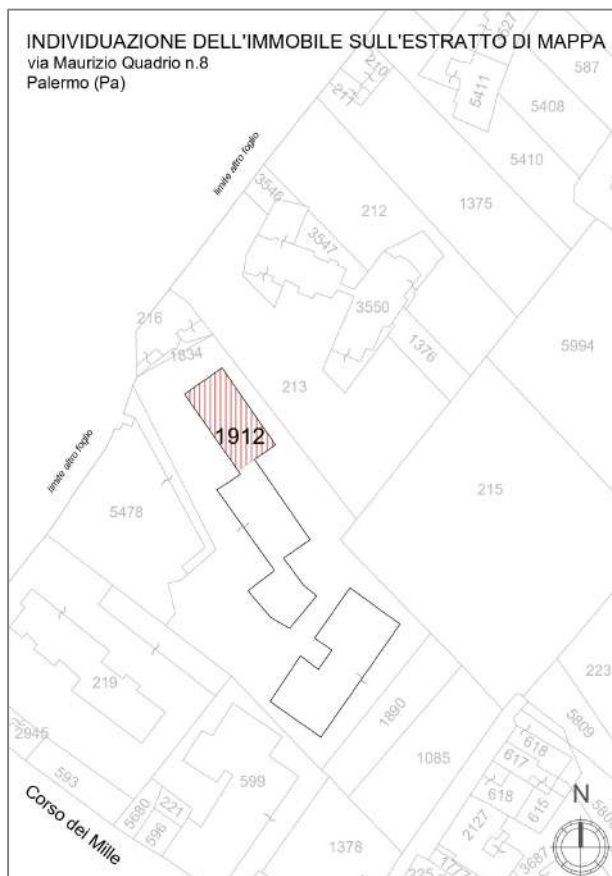
*Portone di ingresso al fabbricato e atrio condominiale. Corpo D, scala E*



*Prospetto esposto a sud-ovest.  
In rosso l'immobile oggetto di pignoramento.*



L'appartamento, che presenta una **superficie interna netta pari a ca. 123 mq complessivi**<sup>5</sup>, così come si evince dalla restituzione planimetrica che segue, mostra una pianta a forma di "L". Più precisamente, varcata la soglia di ingresso, si entra in un ambiente di disimpegno che, da una parte, a destra, consente l'accesso ad una prima camera adibita a "salottino" con annesso uno spazio, ricavato direttamente su parte del balcone chiuso a veranda, e dall'altra, di fronte, permette l'accesso al corridoio che disimpegna tutti i restanti ambienti dell'appartamento composti da tre ampie camere (due delle quali capaci di ospitare, ciascuna, un letto matrimoniale), un bagno dotato di doccia, un piccolo studiolo e una ampia cucina abitabile. Quest'ultima, parzialmente realizzata in muratura, è stata ricavata annettendo, allo spazio esistente, una ampia porzione del balcone, oggi chiuso a veranda, con conseguente abbattimento di una parte del compagno esterno e rimozione dei relativi infissi. L'operazione di ampliamento eseguita, infatti, ha coinvolto anche la totale demolizione di un precedente ambiente<sup>6</sup> (compreso il muro perimetrale munito di infisso) e la rimodulazione planimetrica del bagno con conseguente arretramento e ridimensionamento, rispetto al profilo esterno della sagoma del palazzo, della parete di facciata (anch'essa munita di infisso).



*Estratto di mappa e planimetria di rilievo dello stato di fatto.*

<sup>5</sup> Inclusive le due porzioni in cui è stato suddiviso il balcone esposto a sud-ovest, interamente chiuso a veranda, e afferenti, in parte, al salottino e in parte alla cucina-soggiorno. Di tali ambienti si preciserà in seguito, in risposta ai QUESITI nn. 3 e 6.

<sup>6</sup> Presumibilmente adibito a secondo bagno così come si evince dal certificato di Abitabilità n.8963 del 18.08.1965

Tutti gli ambienti sopra elencati, ad eccezione dello studiolo, sono dotati di affacci esterni che garantiscono all'appartamento aria e luminosità. L'immobile è, quindi, dotato di due balconi, uno, come già detto, chiuso completamente a veranda, afferente al retro prospetto e l'altro, sul prospetto principale, anch'esso parzialmente chiuso a veranda e adibito a ripostiglio. Il primo di circa 7,50 mq e il secondo, più ampio, di 18,50 mq circa.

I pavimenti e la zoccolatura di tutte le stanze, ad esclusione di quello del bagno, che si presenta ammattonato con piastrelle in gres porcellanato, sono costituiti rispettivamente da mattonelle in graniglia di marmo e marmo. Le pareti di tutti gli ambienti si mostrano rivestite con carta da parati con la sola eccezione della cucina e del bagno che risultano, per la quasi totalità, piastrellati. In particolare, quest'ultimo, che appare controsoffittato e rinnovato di recente rispetto al resto dell'immobile, è provvisto di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, water, bidet e doccia) e presenta tutte e quattro le pareti rivestite a giro con piastrelle in gres porcellanato, per una altezza pari a circa 2,40 mt.. L'ambiente della cucina, anch'esso controsoffittato e rivestito con piastrelle in ceramica per la quasi totalità delle sue pareti fino alla quota del controsoffitto stesso (2,80 mt circa), si mostra, come già precisato, ampliato e direttamente connesso con una ampia porzione del balcone chiuso a veranda dove, peraltro, è stata realizzata e allestita una cucina in muratura (v. allegato n. 5 - Planimetria di rilievo dello stato di fatto) .

L'immobile, che non è provvisto di impianto di riscaldamento ma è dotato di n. 4 pompe di calore (istallate nella cucina, nelle due camere matrimoniali e nella camera afferente al prospetto principale adibita a soggiorno), si presenta in buone condizioni d'uso e di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture, che per quanto concerne gli impianti che però appaiono datati e non corredati di certificazione di conformità.

Più precisamente, l'impianto idrico e igienico sanitario è costituito da una rete interna sottotraccia e sottopavimento allacciata alla rete comunale<sup>7</sup>, così come l'impianto elettrico, anch'esso sottotraccia e sottopavimento, che è dotato di interruttore differenziale (comunemente denominato interruttore "salvavita").

Le porte interne, in buono stato manutentivo, sono in legno tamburato e vetro, mentre gli infissi esterni, anch'essi in buono stato di conservazione, si presentano in legno e sono sprovvisti di vetro camera. Fa eccezione la zona verandata chiusa con infissi in alluminio.

L'altezza utile dell'immobile è pari a circa 3,00 mt., con la sola esclusione degli ambienti del bagno e della cucina che, come detto, si mostrano interamente controsoffittati. L'appartamento non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione si stima, fin da adesso, un costo presuntivo di € 100,00 (cento/00) da detrarre al valore di stima.

<sup>7</sup> Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria avviene attraverso la presenza di un piccolo scaldabagno elettrico da 30 litri collocato all'interno della cucina.





*Ambiente di ingresso*

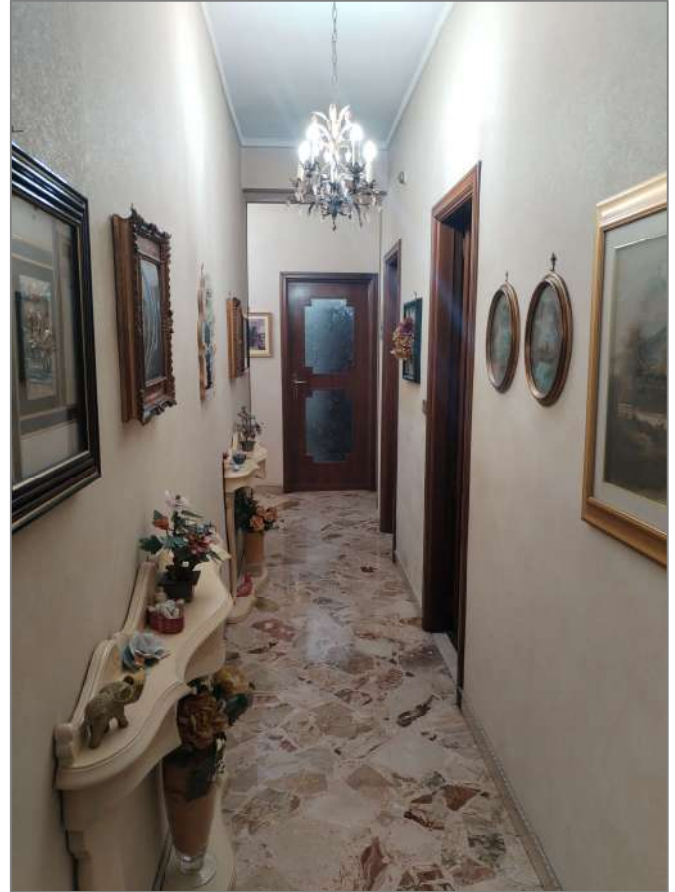


*Viste del "salottino"*





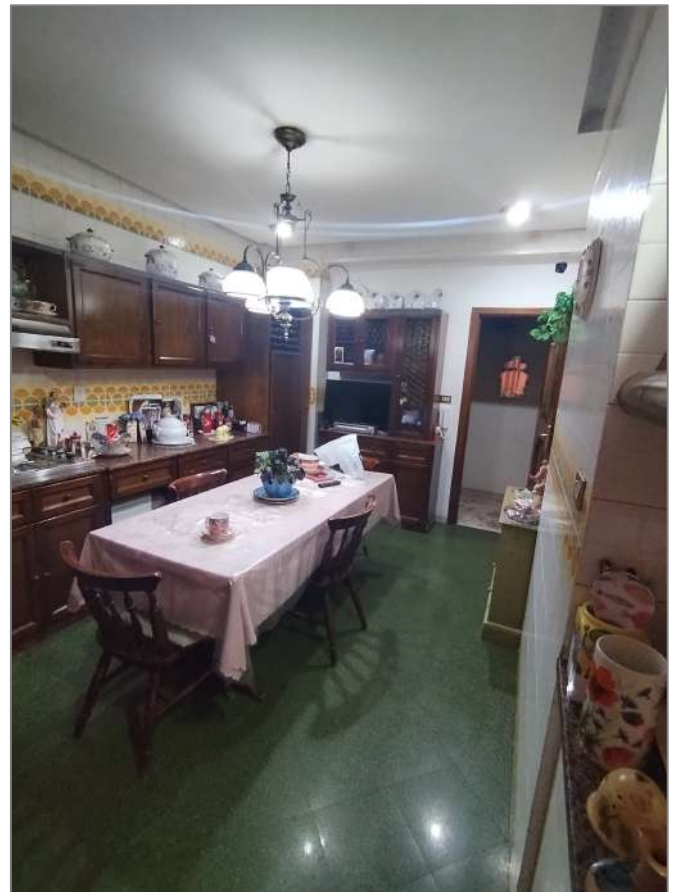
*Spazio del salottino ricavato nel balcone chiuso a veranda*

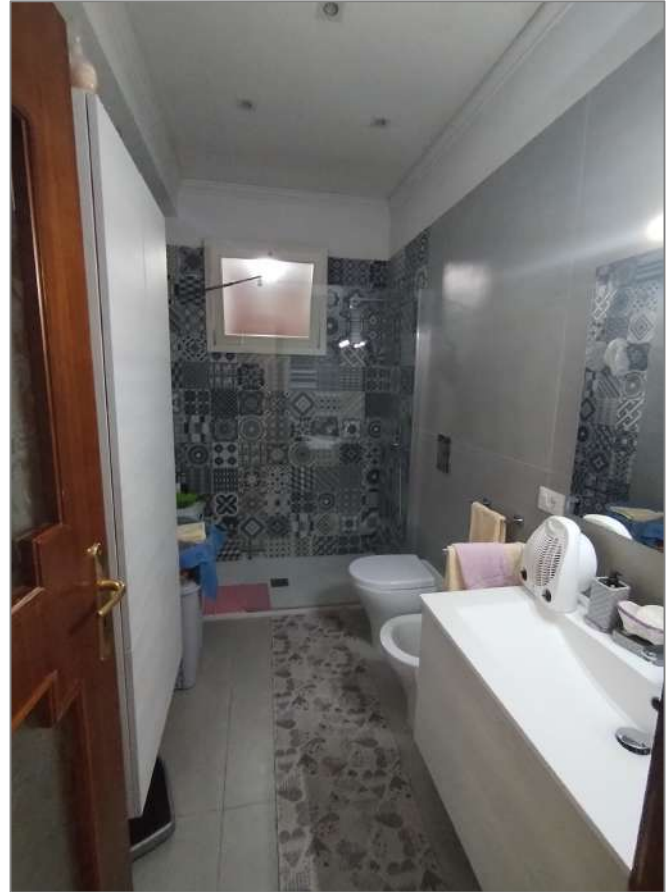


*Corridoio*



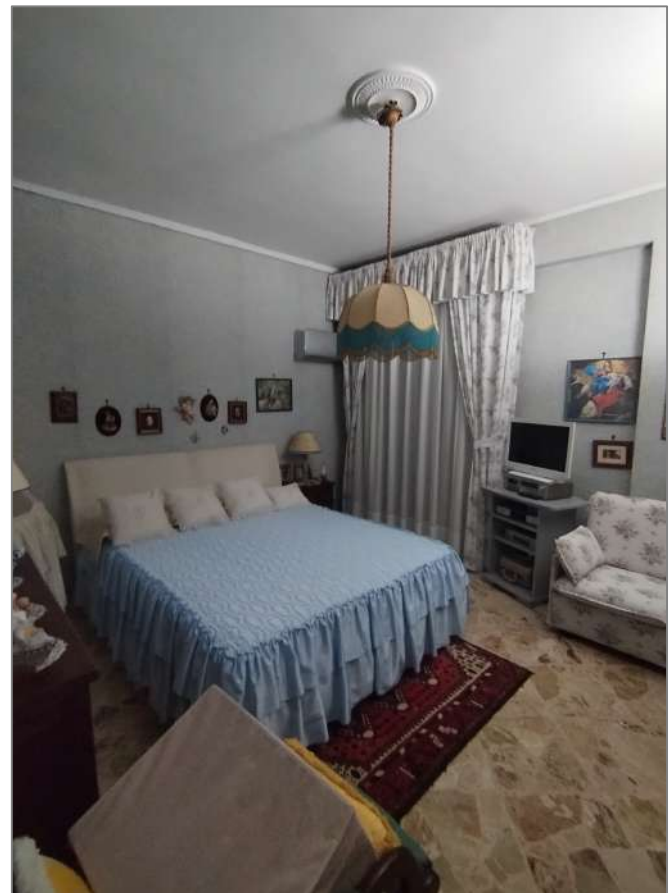
*Viste della cucina*





*Cucina in muratura realizzata nella porzione di balcone annesso abbattendo la tompagnatura esterna*

*Bagno*

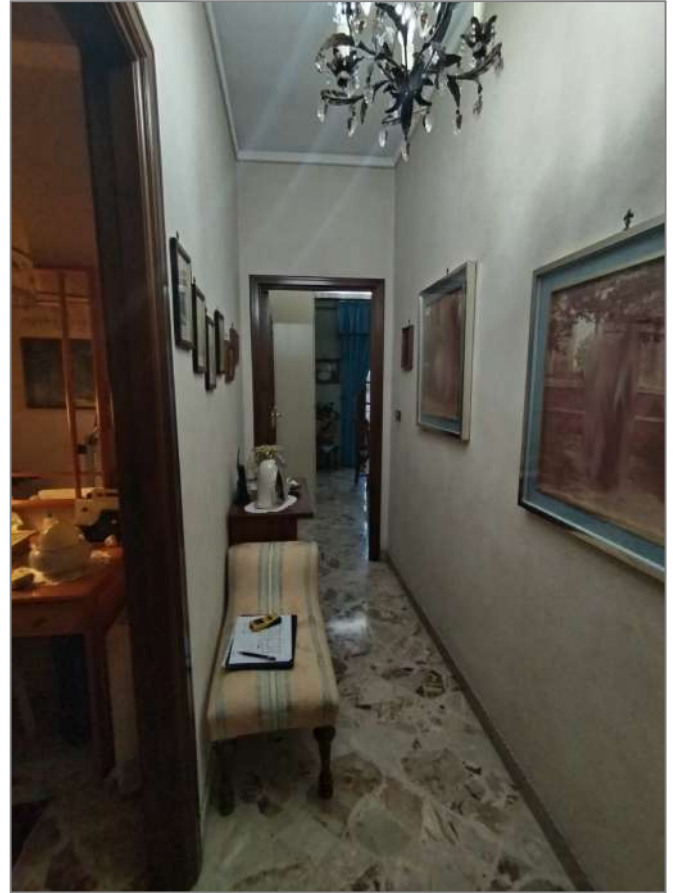


*Viste delle due camere da letto, entrambe capaci di letto matrimoniale*





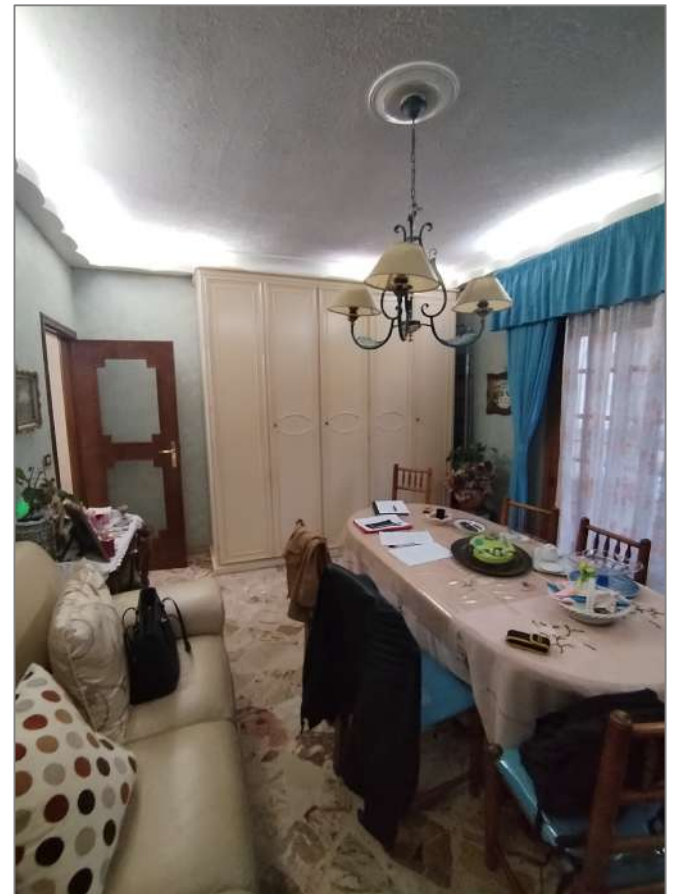
*Studiolo*



*Corridoio*



*Viste del soggiorno*





Balcone sul prospetto principale sulla via M. Quadrio



Porzione del balcone chiuso parzialmente a veranda

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il calcolo della superficie commerciale del bene, data dalla superficie coperta lorda moltiplicata per il coefficiente di ragguglio.

### SUPERFICIE COMMERCIALE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta calpestabile</i>	<i>Superficie lorda coperta<sup>8</sup></i>	<i>Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione.	114,00 mq (esclusi ambienti verandati)	133,00 mq	1,00	<b>133,00 mq</b>
Balcone chiuso a veranda afferente al retro prospetto, esposto a sud-ovest		7,50 mq	0,60	<b>4,50 mq</b>
Balcone afferente al prospetto principale esposto a nord-est		18,50 mq	0,30 <sup>9</sup>	<b>5,55 mq</b>
<b>Totale</b>				<b>143,05 mq</b>

<sup>8</sup> 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 al balcone e al terrazzo le superfici sono state considerate fino al contorno esterno.

<sup>9</sup> Il coefficiente di 0,30 viene applicato per superfici non superiore ai 25 mq, superati i quali l'eccedenza viene calcolata con un coefficiente pari a 0,10 (come da indicazioni OMI)

**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 10.12.2024 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo secondo i seguenti dati:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
77	1912	52	2	A/3	6	6,5 vani	Totale:126 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte:118 m <sup>2</sup>	Euro 369,27
<b>indirizzo:</b> via Maurizio Quadrio n.8 Piano 1								

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;
- **01.01.1992** – VARIAZIONE – Variazione del quadro tariffario;
- **30.06.1987** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Trattandosi di un immobile riportato nel Catasto Fabbricati, lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, precisa ulteriormente che, dalle indagini effettuate, il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, è stato **edificato sul terreno** identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermo al **foglio 77** e insistente **sulle particelle 218, 220, 594 e 1084** (v. *allegati n.4 – Documentazione Catastale e n. 8 – Documentazione Autorizzativa*).

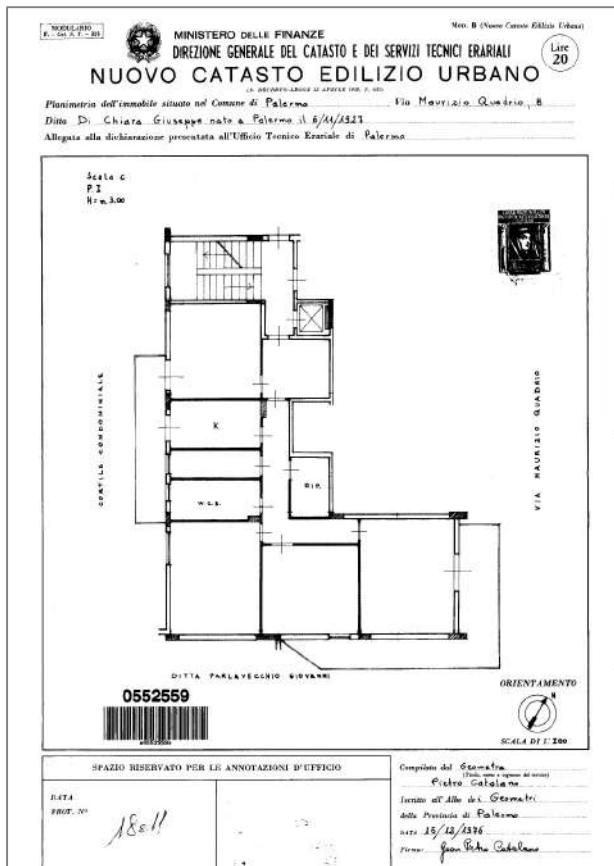
Successivamente alla realizzazione del complesso edilizio residenziale e a seguito di Tipo Mappale del 06.09.1972 pratica n.161220 in atti dal 10.04.2002 TM 495/72 (n.495.1/1972), le particelle terreno **218** (pari a 33,27 are), **220** (pari a 9,60 are), **594** (pari a 6,78 are) e **1084** (pari a 6,80 are) venivano soppresse generando la **particella 1912**, classificata come “ENTE URBANO” e con superficie pari alla somma delle iniziali particelle summenzionate, per complessive 56,45 are.

Alla luce di quanto sopra esposto e della distribuzione planimetrica relativa ai fabbricati che costituiscono il complesso residenziale, l'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione insiste oggi sull'area identificata dalla **particella 77 del foglio 1912 del Catasto Terreni** del Comune di Palermo (v. *allegato n.4 – Documentazione catastale – Estratto di mappa catastale*). Corre l'obbligo di precisare, inoltre, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali nonché l'assenza di successive variazioni dei dati identificativi essenziali rispetto alla

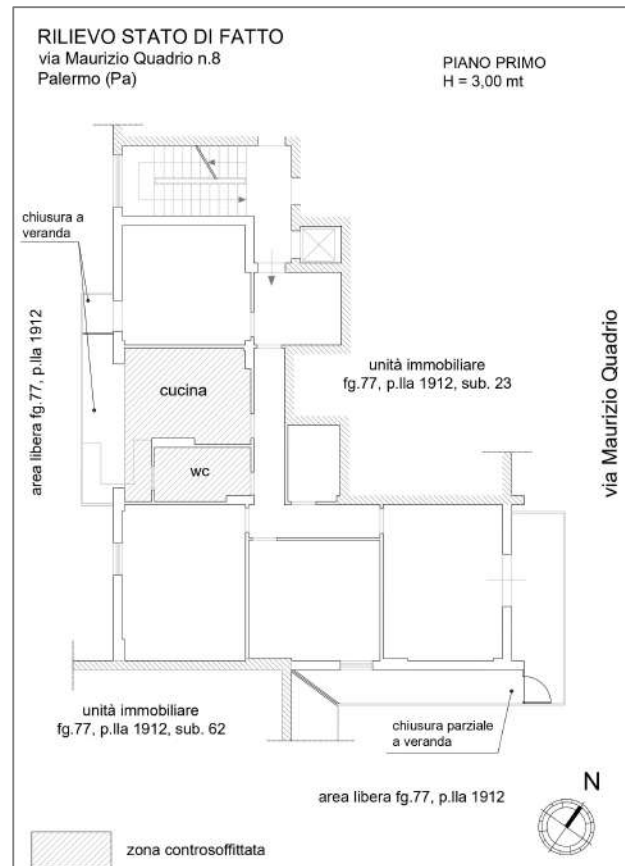
trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento<sup>10</sup>.

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

- La **modifica della configurazione del retroprospetto** esposto a sud-ovest, consistente nella demolizione della tompagnatura esterna con conseguente variazione delle aperture e dismissione dei relativi infissi e nell'annessione del balcone, oggi interamente chiuso a veranda; in minima parte al "salottino" e in gran parte alla cucina-soggiorno;
- Una **diversa distribuzione degli spazi interni** concretizzatasi nell'ampliamento della zona cucina, con la conseguente eliminazione di un ambiente, verosimilmente adibito a secondo bagno, e nel ridisegno planimetrico dell'unico bagno rimasto;
- La **parziale chiusura a veranda di una parte del balcone afferente al prospetto principale**, esposto a sud-est;
- Il **mancato accatastamento della chiusura a veranda del balcone afferente al retroprospetto**, esposto a sud-ovest;

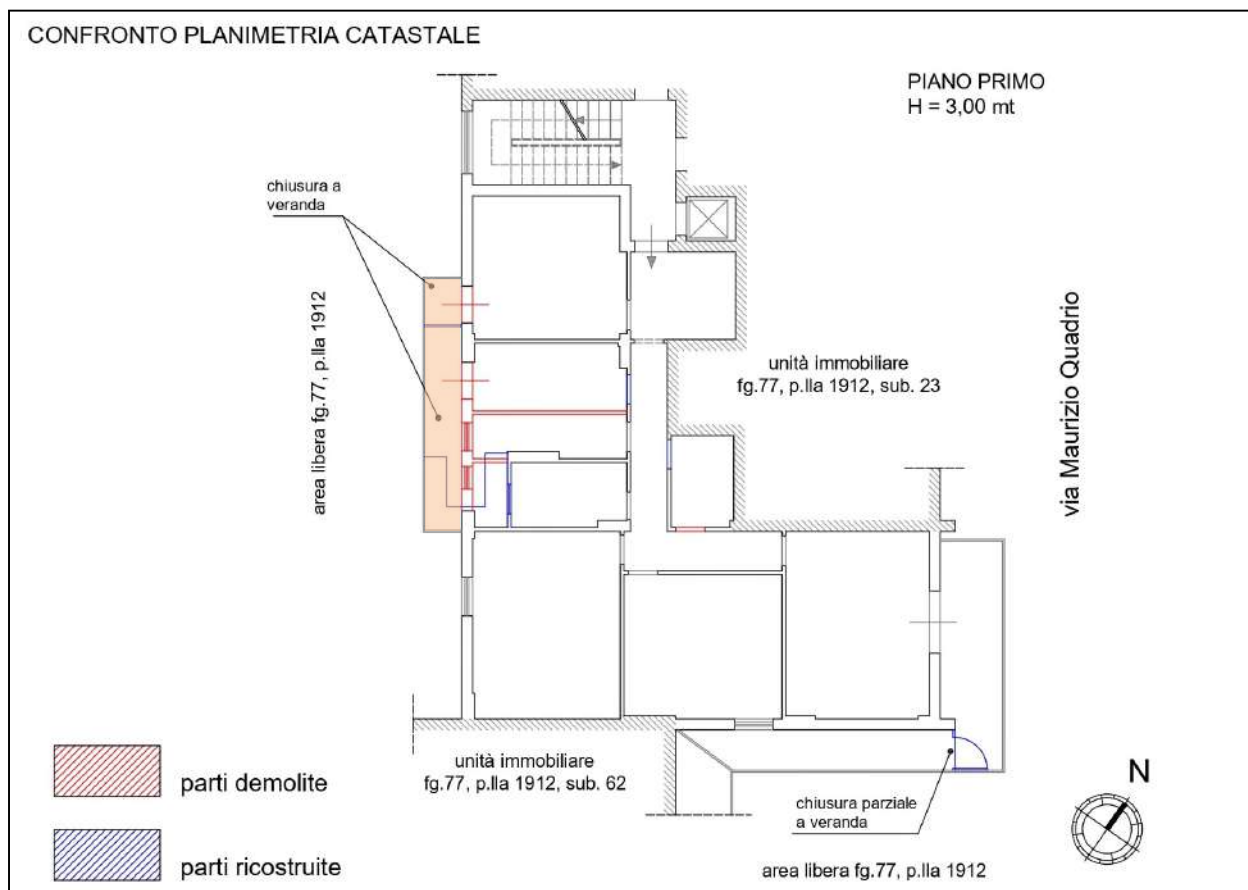


Planimetria catastale.



Stato di fatto

<sup>10</sup> Si precisa in questa sede che, per mero errore materiale, relativamente alla sola visura catastale, l'immobile oggetto della procedura risulta intestato a [ A ], -----, al posto del corretto [ A ] ----- . Cionondimeno, si segnala che, sempre nella stessa visura, viene comunque riportato correttamente il codice fiscale dell'intestatario dell'immobile nonché debitrice esecutata nel procedimento in oggetto.



Confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. In blu la finestra murata.

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:

1. Ripristino della configurazione originaria del retro prospetto, lato sud-ovest, attraverso la demolizione della opere in muratura realizzate all'interno del balcone chiuso a veranda, la ricostruzione della tompagnatura esterna e degli originari vani finestra e, quindi, la ricollocazione dei relativi infissi. Per tali opere si stimano costi pari a ca € 4.000,00 (quattromila/00) comprensivi di competenze ed imposte che andranno detratti dal valore di stima;
2. 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 ca € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario del tecnico professionista abilitato, da detrarre al valore di stima;
3. Rimozione della parziale chiusura a veranda di una parte del balcone afferente al prospetto principale, lato nord-est. Per tali opere si stimano costi pari a c.a € 100,00 (cento/00) compreso lo smaltimento di quanto rimosso;

4. Regolarizzazione, alla luce dell'art.20 della L.R. 04/2003, della chiusura a veranda del balcone esposto a sud-ovest. I costi relativi a detta operazione possono essere complessivamente stimati in ca € 800,00 (ottocento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario del professionista abilitato e andranno detratti dal valore di stima;

In virtù di quanto fin qui rappresentato e a seguito delle attività di regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico, così come meglio descritte in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica (vedi risposta al QUESITO n.6), sarà necessario l'adeguamento della planimetria catastale allo stato effettivo dei luoghi da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura Docfa. I costi relativi a detta operazione sono stimati dallo scrivente, comprensivi di competenze 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 1:**

**Piena ed intera proprietà di appartamento** ubicato a Palermo in via Maurizio Quadrio n.8, posto al primo piano; è composto da una piccola zona di ingresso su cui si apre, da una parte, una prima camera adibita a "salottino" con annesso uno spazio, ricavato direttamente su parte del balcone chiuso a veranda, e dall'altra, di fronte, permette l'accesso al corridoio che disimpegna tutti i restanti ambienti, composti da tre ampie camere, un bagno dotato di doccia, un piccolo studiolo e una cucina abitabile. Quest'ultima, parzialmente realizzata in muratura, è stata ricavata annettendo, allo spazio esistente, una ampia porzione del balcone, oggi chiuso a veranda, con conseguente abbattimento di una parte del tompagno esterno e rimozione dei relativi infissi. L'immobile, confina a nord-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, particella 1912, sub 23, a sud-est, in parte, con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 77, particella 1912 e, in parte, con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, particella 1912, sub 62, a sud-ovest con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 77, particella 1912 e, infine, a nord-ovest con vano scala e relativo impianto ascensore; è riportato nel **C.F. del Comune di Palermo al foglio 77, p.lla 1912, sub 52**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla modifica della configurazione del retrospetto, esposto a sud-ovest, che, da una parte, ha variato le aperture afferenti al balcone, oggi interamente chiuso a veranda, e, dall'altra, ha permesso l'annessione di una porzione di quest'ultimo al locale adibito a cucina-soggiorno con conseguente abbattimento di una parte della tompagnatura esterna, alla diversa distribuzione degli spazi interni e, infine, alla parziale chiusura a veranda di una parte del balcone afferente al



prospetto principale, esposto a sud-est; vi sono licenza edilizia prot. n. 546 del 25.05.1963 e successiva variante in corso d'opera prot. n. 631 del 02.07.1965 e relativo certificato di abitabilità/agibilità prot. n.8963 del 18.08.1965, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a quanto già segnalato relativamente alle difformità con la planimetria catastale: modifica della configurazione del retrospetto, esposto a sud-ovest, che, da una parte, ha variato le aperture afferenti al balcone, oggi interamente chiuso a veranda, e, dall'altra, ha permesso l'annessione di una porzione di quest'ultimo al locale adibito a cucina-soggiorno con conseguente abbattimento di una parte della tompagnatura esterna, diversa distribuzione degli spazi interni e, infine, parziale chiusura a veranda di una parte del balcone afferente al prospetto principale, esposto a sud-est.

**PREZZO BASE euro 140.300,00 (centoquarantamilatrecento/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 26.03.2024.

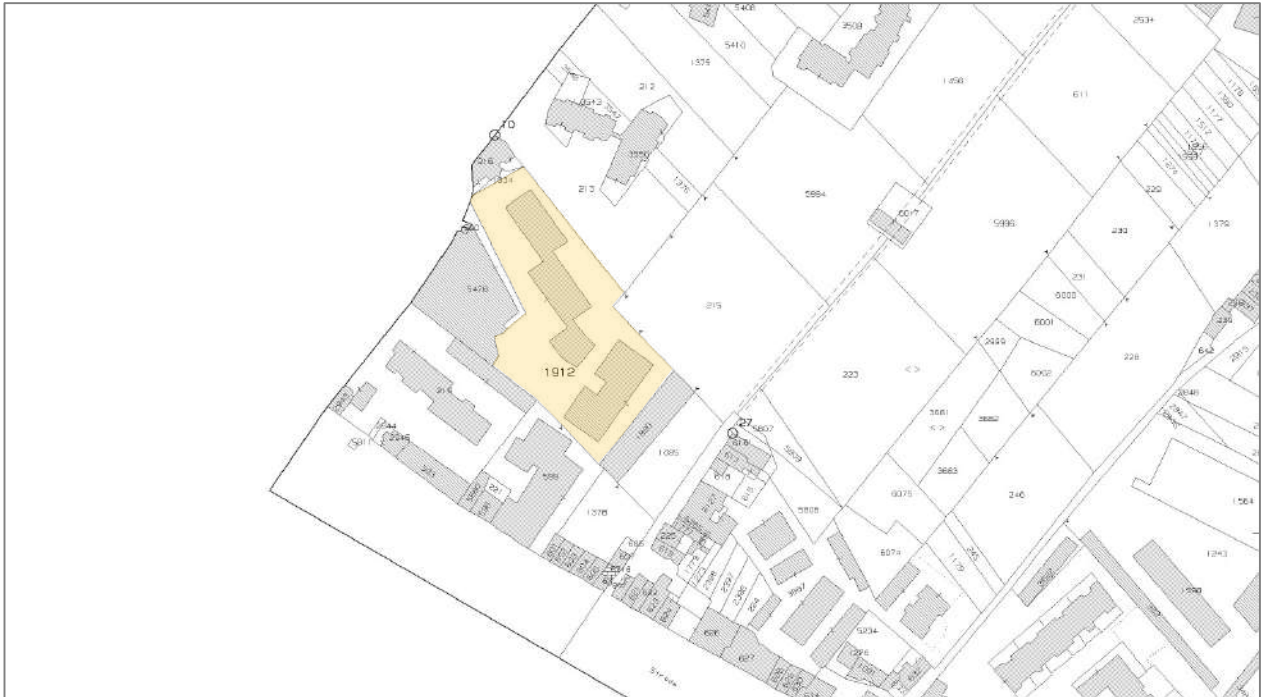
**09.02.1977** – L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla parte eseguita, per la quota di 1/1 di piena proprietà, da potere del signor [REDACTED] nato a Palermo (PA) il [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 09.02.1977 rep. n. 66472 racc. n. 8605 in Notaio Maniscalco Giuseppe di Palermo (PA), trascritto il 28.02.1977 ai nn. 7416/6191 ancora non accatastato ma denunciato all' N.C.E.U. di Palermo con scheda registrata in data 16.12.1976 al n. 18011 (v. *allegato n.7 – Atto di compravendita*);

Il lotto di terreno sul quale è stato realizzato il complesso residenziale di cui il bene pignorato fa parte, era originariamente iscritto al Catasto Terreni al foglio 77 e formato dalle particelle identificate ai nn. 218, 220, 594 e 1084 (v. *allegati n.4 – Documentazione Catastale e n.8 – Documentazione Autorizzativa*).

Successivamente alla realizzazione del complesso edilizio, le particelle terreno 218, 220, 594 e 1084 venivano soppresse generando la **particella 1912**, classificata come "ENTE URBANO" e con superficie pari alla somma delle iniziali particelle summenzionate, per complessive 56,45 are.

Pertanto, alla luce delle considerazioni effettuate e della distribuzione planimetrica relativa ai fabbricati che costituiscono il complesso residenziale, l'edificio in cui insiste l'immobile oggetto

di esecuzione **insiste** oggi sull'area identificata dalla **particella terreno n.77 del foglio di mappa 1912**. (v. *allegato n.4 – Documentazione catastale – Estratto di mappa catastale*).



*Stralcio foglio di mappa catastale con in giallo la particella di terreno sui cui insiste il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile pignorato .*

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

In merito alla legittimità edilizio-urbanistica della costruzione su cui insiste l'immobile oggetto della procedura, alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti effettuati presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, è emerso che il complesso edilizio, realizzato fra nella prima metà degli anni '60, è legittimato dai seguenti titoli edilizi (v. *allegato n.8 – Documentazione autorizzativa*):

- **Licenza edilizia n.546 del 25.05.1963** per la “costruzione dei lotti di fabbricati “A-B-C-D” ciascuno composto di piano rialzato e numero sette (7) elevazioni – scantinato solo per il lotto “A””;
- **Licenza edilizia in variante n.631 del 02.07.1965** per “modifica planimetrica dell’edificio, diversa distribuzione interna e corpi bassi”;
- **Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 8963 del 18.08.1965.**

Premesso quanto sopra, è d’obbligo precisare allo scrivente che, relativamente alle pratiche edilizie antecedenti il 1978, il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, dispone dei soli fascicoli di Abitabilità (come nel caso dell’immobile oggetto della presente relazione) pervenuti dall’Ufficio di Igiene e Sanità. Ora, con riferimento al caso in esame, all’interno del fascicolo autorizzativo-edilizio esaminato, fra i documenti utili alla procedura, era presente il solo

Certificato di Abitabilità da cui sono stati desunti i dati sopra riportati. Motivo per il quale non è stato possibile allo scrivente raffrontare lo stato reale dei luoghi con la situazione riportata negli elaborati grafici di riferimento, quelli cioè approvati dalla C.E., in data 03.11.1964, e relativi alla licenza edilizia in variante n.631 del 02.07.1965 proprio perché, di fatto, assenti all'interno del fascicolo.

Ciò non di meno, confrontando lo stato dei luoghi con quanto dichiarato nel Certificato di Abitabilità, già menzionato, e con quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in data 16.12.1976, è parere dell'esperto stimatore che quest'ultima restituisca l'effettivo stato di fatto in cui si trovava l'immobile al momento della sua realizzazione.

Pertanto le difformità riscontrabili coincidono, *in toto*, con quanto già segnalato dal sottoscritto in risposta al QUESITO n.3:

- La **modifica della configurazione del retroprospetto** esposto a sud-ovest consistente nella demolizione della tompagnatura esterna con conseguente variazione delle aperture e dismissione dei relativi infissi e nell'annessione del balcone, oggi interamente chiuso a veranda; in minima parte al "salottino" e in gran parte alla cucina-soggiorno;
- Una **diversa distribuzione degli spazi interni** concretizzatasi nell'ampliamento della zona cucina, con la conseguente eliminazione di un ambiente, presumibilmente adibito a secondo bagno (come da Certificato di Abitabilità), e nella ridisegno planimetrico dell'unico bagno rimasto;
- La **parziale chiusura a veranda di una parte del balcone afferente al prospetto principale**, esposto a sud-est;
- Il **mancato accatastamento della chiusura a veranda del balcone afferente al retroprospetto**, esposto a sud-ovest;

Considerato, inoltre, che dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, non risultano pratiche presentate in riferimento all'immobile oggetto del procedimento<sup>11</sup>, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, le opere di adeguamento/ripristino da effettuare e i relativi costi stimati coincidono con quanto già segnalato in risposta al QUESITO n.3 e sono i seguenti:

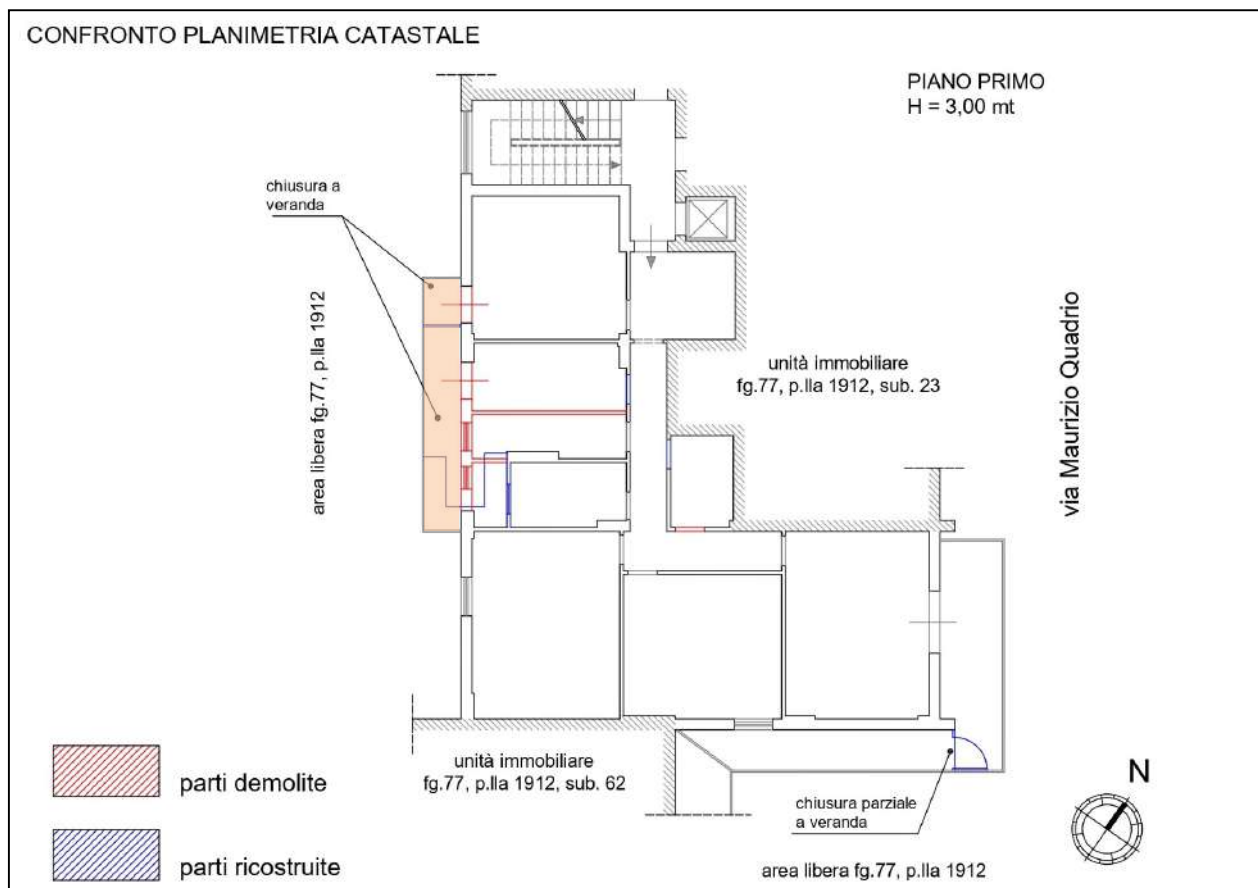
1. Ripristino della configurazione originaria del retro prospetto, lato sud-ovest, attraverso la demolizione della opere in muratura realizzate all'interno del balcone chiuso a veranda, la ricostruzione della tompagnatura esterna e degli originari vani finestra e, quindi, la ricollocazione dei relativi infissi. Per tali opere si stimano costi pari a ca € 4.000,00

<sup>11</sup> Né in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni né in merito alla chiusura a veranda del balcone esposto a sud-ovest



- (quattromila/00) comprensivi di competenze ed imposte che andranno detratti dal valore di stima;
2. 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 ca € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario del tecnico professionista abilitato, da detrarre al valore di stima;
  3. Rimozione della parziale chiusura a veranda di una parte del balcone afferente al prospetto principale, lato nord-est. Per tali opere si stimano costi pari a c.a € 100,00 (cento/00) compreso lo smaltimento di quanto rimosso;
  4. Regolarizzazione, alla luce dell'art.20 della L.R. 04/2003, della chiusura a veranda del balcone esposto a sud-ovest. I costi relativi a detta operazione possono essere complessivamente stimati in ca € 800,00 (ottocento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario del professionista abilitato e andranno detratti dal valore di stima;

In riferimento a quanto fin qui esposto, si riporta, a seguire, la planimetria di confronto con le indicazioni grafiche delle difformità riscontrate e sopradescritte:



Planimetria di confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di progetto

In definitiva, pertanto, alla luce anche di quanto già precisato in risposta al QUESITO n.3, e considerato quanto emerso dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata, l'importo complessivo, stimato per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla **regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** dell'immobile, da detrarre al valore di stima del bene, risulta pari a complessivi € **7.000,00** (settemila/00) così come riportato e descritto nella seguente tabella riassuntiva:

Tipo di intervento	Procedura	Costi Stimati
Ripristino configurazione originaria del prospetto lato sud-ovest	Opere murarie	.....4.000,00 €
Regolarizzazione diversa distribuzione spazi interni	CILA tardiva	.....1.500,00 €
Rimozione della parziale chiusura a veranda di una parte del balcone afferente al prospetto lato nord-est	Opere murarie	.....100,00 €
Regolarizzazione chiusura a veranda del balcone esposto a sud-ovest	Art.20 della L.R. 04/2003	.....800,00 €
Allineamento planimetria stato di fatto con planimetria catastale	DOCFA	.....500,00 €
Redazione APE		.....100,00 €
<b>TOTALE</b>		.....7.000,00 €

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

In occasione dei sopralluoghi, effettuati nelle data del 18.03.2025 e del 29.05.2025 (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*), è emerso che l'immobile oggetto della procedura, è **occupato dalla parte debitrice**.

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

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale depositata in atti a firma del Notaio Dottore Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, del 04.04.2024 e depositata dal creditore procedente in data 08.04.2024, si evince che, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento 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**

**Ipoteca Volontaria n.24043 del 30.12.2006** concessa a garanzia di mutuo con atto notarile del 18.12.2006, Notaio Barabbino Mario in Termini Imerese (PA), rep. 26567/13838, a



favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO G. TONIOLO DI SAN CATALDO –  
CALTANISSETTA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in San Cataldo (CL), (domicilio  
ipotecario eletto in San Cataldo (CL), via Vittorio Emanuele n.171), a carico di [ A ] --  
-----, ----- e -----  
----- (-----) per € 830.000,00 di cui € 415.000,00 per  
capitale;

**Pignoramento Immobiliare n. 11901 del 26.03.2024** notificato dall'Ufficiale Giudiziario  
UNEP Corte d'Appello di Palermo il 07.03.2024, rep. 3252, a favore di BCC NPLS 2019  
S.r.l. con sede in Conegliano (TV) (richiedente: Avv. Luigi Abbate, codice fiscale  
BBTLGU47L23G273L, via Valdinoto n.10, Palermo) a carico di [ A ] , -----  
-----.

**Adempimenti. 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 € 7.000,00 (settemila/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 esecutata 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 raccolte presso l'amministratore *pro tempore* dello stabile (*v. allegato n.9 –  
Dichiarazione amministratore condominio pro tempore*), è emerso che, alla data del 07.05.2025,  
la parte esecutata sia in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

Inoltre, non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato né spese  
straordinarie deliberate sull'immobile.



Infine, relativamente all'importo annuo per le spese di gestione condominiale concernenti l'immobile pignorato, il suddetto amministratore, precisa che le stesse, relativamente all'anno 2025, ammontano ad € 1.357,31 pari a circa € 113,00/mese. Va precisato che, come comunicato dall'amministratore *pro-tempore*, il Condominio ha sottoscritto con la società Iliad Italia SpA, operatore di telecomunicazioni, un contratto di affitto per la collocazione di antenne telefoniche sul tetto del fabbricato in considerazione del quale percepisce un canone annuo di € 14.000,00. Tali somme, accantonate in un fondo dedicato, partecipano al pagamento delle quote condominiale<sup>12</sup>.

### **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<sub>ms</sub>** (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.

<sup>12</sup> In tal senso si restituisce che le quote condominiale reclamate, relativamente al mese di maggio 2025, sono state pari ad € 96,53 (come da bollettino postale visionato in occasione del sopralluogo del 28.05.2025 dal sottoscritto).



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficienti per la determinazione delle superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale ragguagliata</i>
Abitazione	133,00 mq	1,00	<b>133,00 mq</b>
Balcone chiuso a veranda afferente al retro prospetto, e spostato a sud-ovest	7,50 mq	0,60	<b>4,50 mq</b>
Balcone afferente al prospetto principale esposto a nord-est	18,50 mq	0,30	<b>5,55 mq</b>
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>143,05 mq</b>

### 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.)<sup>13</sup> e dei siti internet specializzati [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (v. allegato n. 10 - Documentazione dati Valutazioni Immobiliari).

Il valore dedotto dagli strumenti consultati rientra in una forbice come di seguito schematizzato:

<b>Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate</b>		<b>Valori Borsinoimmobiliare.it</b>		<b>Valori Immobiliare.it</b>	
Min	Max	Min	Max	Min	Max
950,00 €/mq	1.300,00 €/mq	977,00 €/mq	1.412,00 €/mq	930,00 €/mq	1.300,00 €/mq

Pertanto si può assumere che i prezzi per immobili analoghi per consistenza e posizione a quello oggetto del procedimento oscillino mediamente tra i 952,33 e 1.337,33 €/mq.

<b>MEDIA VALORI MINIMI</b>	<b>MEDIA VALORI MASSIMI</b>
952,33 €/mq	1.337,33 €/mq

Il prezzo medio di mercato sarà, dunque, pari a € **1.144,83** (millecentoquarantaquattro/83).

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 complesso residenziale a cui appartiene l'immobile

<sup>13</sup> I valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti al secondo semestre dell'anno 2024 (ultimo periodo disponibile)

oggetto di pignoramento, rispetto agli edifici della zona, presenta caratteristiche estetiche e funzionali apprezzabili all'interno di un contesto tranquillo e riservato tali da far considerare positivamente il coefficiente in esame.  $\kappa_1 = 1,05$

- **Coefficiente di standard dei servizi  $\kappa_2$ .** Esprime apprezzamento per la *presenza di servizi non ordinari rispetto a quelli medi degli immobili di zona*. Considerate le caratteristiche proprie del complesso (in particolare quelle relative ai fabbricati “B”, “C” e “D” con ingresso dalla via Quadrio n.8), dotato di una piccola area antistante pedonalizzata e attrezzata con aiuole, di un servizio di portierato diurno e di una piccola area interna retrostante recintata che sebbene trascurata è servita da due accessi carrabili (dove insistono n.7 corpi bassi adibiti a box), consente di valutare positivamente l'incidenza del coefficiente.  $\kappa_2 = 1,05$
- **Coefficiente di standard di conservazione/manutenzione  $\kappa_3$ .** Esprime un deprezzamento per le *spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare*. Il complesso, in generale, si presenta in un discreto stato manutentivo sebbene siano presenti alcuni fenomeni localizzati di degrado che interessano principalmente il cornicione di coronamento del fabbricato e gli intradossi di certi balconi alcuni dei quali mostrano i segni evidenti di pregressi interventi di messa in sicurezza. Anche la piccola area retrostante versa perlopiù in uno stato di trascuratezza e disordine.  $\kappa_3 = 0,95$
- **Coefficiente di dimensione dell'immobile  $\kappa_4$ .** Esprime *la possibile richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni*. La metratura dell'immobile, superiore ai 120 mq, non conferisce una particolare appetibilità all'immobile e, pertanto, l'incidenza del coefficiente in questione può essere considerata nulla  $\kappa_4 = 1,00$
- **Coefficiente di posizione dell'immobile  $\kappa_5$ .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto della posizione, della vista e della relativa esposizione, della funzionalità*. L'unità immobiliare si trova al primo piano e nonostante la doppia esposizione sui lati opposti capace di garantire una certa luminosità ed areazione, l'affaccio sulla zona interna poco curata del complesso, il piano poco panoramico e la mancanza di un secondo servizio, condizionano il valore del coefficiente in esame.  $\kappa_5 = 0,95$
- **Coefficiente delle caratteristiche del manufatto  $\kappa_6$ .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in*



*esame e del suo stato di manutenzione.* Sebbene, come detto, l'immobile si presenta complessivamente in buone condizioni d'uso e di manutenzione, compreso gli infissi sia interni che esterni, la mancanza di un impianto di riscaldamento e l'obsolescenza degli impianti così come delle finiture restituiscono una incidenza negativa al coefficiente indagato.  **$K_6 = 0,95$**

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

$$K_{tot} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 1,05 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = \mathbf{0,945}$$

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

$$V_u = V_c \times K_{tot} \quad \text{dove} \quad \begin{array}{l} V_u = \text{Valore unitario} \\ V_c = \text{Valore commerciale medio} \\ K_{tot} = \text{Coefficiente correttivo globale} \end{array}$$

Dato il valore commerciale medio per la zona pari a €/mq 1.144,83 (millecentoquarantaquattro/83), il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 1.144,83 \times 0,945 = \text{€ } 1.081,86 \text{ arrotondato a € } 1.082,00 \text{ (milleottantadue/00)}$$

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

$$\text{€/mq } 143,00 \times \text{mq } 1.082,00 = \mathbf{\text{€ } 154.726,00}$$

### **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 difformità urbanistico-edilizia.....	6.400,00 €
– Allineamento catastale.....	500,00 €
– Redazione Attestato Prestazione Energetica.....	100,00 €
pari ad un importo complessivo di.....	<b>7.000,00 €</b>

$$\text{€ } (154.726,00 - 7.000,00) = \text{€ } 147.726,00$$

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 147.726,00 **arrotondato a € 147.700,00** (centoquarantasettemilasettecento/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:

€ 147.700,00 – (147.700,00 x 5%) = € 140.315,00

**Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto 1 è pari, arrotondando, a € 140.300,00 (centoquarantamilatrecento/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 della parte esecutata

\* \* \*

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 1 che comprende il seguente immobile:

*Unità immobiliare adibita a civile abitazione posto al piano primo a destra salendo le scale del corpo di fabbrica denominato "D", sito a Palermo, via Maurizio Quadrio n.8 identificato al N.C.E.U. con il foglio 77, p.lla 1912, sub 52, cat. A/3.*

Propone quale prezzo a base d'asta:

**€ 140.300,00 (centoquarantamilatrecento/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 "B3" della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo ed è situato nel quartiere "Settecannoli", in una zona periferica a sud-est della città.

Detto immobile è registrato al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 77, particella 1912, sub 52, cat. A/3** e confina a nord-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, particella 1912, sub 23, a sud-est, in parte, con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 77, particella 1912 e, in parte, con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, particella 1912, sub 62, a sud-ovest con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 77, particella 1912 e, infine, a nord-ovest con vano scala e relativo impianto ascensore.

Si tratta di un complesso edilizio residenziale composto complessivamente da quattro fabbricati indipendenti (denominati "A", "B", "C" e "D") quasi esclusivamente destinati a civile abitazione, posti in continuità fra di loro, e da una zona, ad uso esclusivo delle unità immobiliari, nella cui parte retrostante sono collocati alcuni corpi bassi accessori adibiti a box. Nello specifico, il fabbricato in cui si trova il bene oggetto del pignoramento, denominato corpo "D", è costituito complessivamente da n.8 elevazioni fuori terra (piano rialzato e n.7 piani in elevazione).

L'appartamento, che presenta una **superficie interna netta pari a ca. 123,00 mq.** complessivi, è posto al piano primo e, planimetricamente, mostra una pianta a forma di "L". E' composto da un piccolo ambiente di disimpegno su cui si apre, da una parte, una prima camera adibita a "salottino" con annesso uno spazio, ricavato direttamente su parte del balcone chiuso a veranda, e dall'altra, di fronte, permette l'accesso al corridoio che disimpegna tutti i restanti ambienti dell'appartamento composti da tre ampie camere, un bagno dotato di doccia, un piccolo studiolo e una ampia cucina abitabile. Quest'ultima, parzialmente realizzata in muratura, è stata ricavata annettendo, allo spazio esistente, una ampia porzione del balcone, oggi chiuso a veranda, con conseguente abbattimento di una parte del compagno esterno e rimozione dei relativi infissi. Tutti gli ambienti sopra elencati, ad eccezione dello studiolo, sono dotati di affacci esterni che garantiscono all'appartamento aria e luminosità. L'immobile è, quindi, dotato di due balconi, uno, come già detto, chiuso completamente a veranda, afferente al retro prospetto e l'altro, sul prospetto principale, anch'esso parzialmente chiuso a veranda e adibito a ripostiglio. Il primo di circa 7,50 mq e il secondo, più ampio, di 18,50 mq circa.

Il bene che non è provvisto di impianto di riscaldamento ma è dotato di n.4 pompe di calore, si



presenta complessivamente in buone condizioni d'uso e di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture, che per quanto concerne gli impianti che però appaiono datati e non corredati di certificazione 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](http://www.borsinoimmobiliare.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ha determinato, in prima istanza, il valore commerciale del bene in € 154.726,00. 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 € 7.000,00 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

**€ 140.300,00 (centoquarantamilatrecento/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, 01/06/2025

IL CONSULENTE TECNICO

*(Arch. Carlo Giannone)*



#### 4. ELENCO ALLEGATI

---

<b>ALLEGATO 1</b>	Verbale di sopralluogo del 18.03.2025
<b>ALLEGATO 2</b>	Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare
<b>ALLEGATO 3</b>	Stralcio PRG del Comune di Palermo e Certificazione di Destinazione Urbanistica
<b>ALLEGATO 4</b>	Documentazione catastale
<b>ALLEGATO 5</b>	Planimetria di rilievo dello stato di fatto
<b>ALLEGATO 6</b>	Confronto planimetria di rilievo con planimetria catastale
<b>ALLEGATO 7</b>	Atto di provenienza dell'immobile
<b>ALLEGATO 8</b>	Documentazione autorizzativa
<b>ALLEGATO 9</b>	Dichiarazione amministratore <i>pro-tempore</i> condominio – Posizione quote condominiali
<b>ALLEGATO 10</b>	Documentazione utile alla valutazione immobiliare
<b>ALLEGATO 11</b>	Documentazione fotografica esterni
<b>ALLEGATO 12</b>	Documentazione fotografica interni

