

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 443/2024+475/2024

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO

XXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DORIANA ANGELO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

Piena proprietà 1/1 di appartamento (A/3) sito in Palermo, via Filippo Orlando n. 5, piano secondo, interno 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 28 p.lla 2035 sub. 8



Esperto stimatore: Arch. Maria Elisa Giammona



INDICE

PREMESSA	pag. 3
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	
N. 1 Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento	pag. 4
N. 2 Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale	pag. 7
N. 3 Identificazione catastale del bene pignorato	pag. 15
N. 4 Schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 20
N. 5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag. 21
N. 6 Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 23
N. 7 Stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 32
N. 8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 34
N. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 36
N. 10 Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	pag. 36
N. 11 Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	pag. 36
N. 12 Valutazione dei beni e criteri di stima adottati	pag. 37
N. 13 Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 41
ELENCO ALLEGATI	pag. 41



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

PREMESSA

Con provvedimento del 20.12.2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Cristina La Barbera nominava la sottoscritta Arch. Maria Elisa Giammona, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3172, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe e riguardante il diritto di piena ed intera proprietà dei beni sotto elencati:

- appartamento (cat. A/3) sito in Palermo, via Filippo Orlando n. 5, piano secondo, interno 7, distinto al Catasto Fabbricati al fg. 28 p.lla 2035 **sub. 8** (LOTTO 1);
- appartamento (cat. A/3) sito in Palermo, via Filippo Orlando n. 5, piano secondo, interno 8, distinto al Catasto Fabbricati al fg. 28 p.lla 2035 **sub. 9** (LOTTO 2).

In data 23.12.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode Avv. Dorian Angelo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 21.01.2025 e segnalando la completezza della documentazione per entrambi i beni pignorati.

Concordata la data di accesso agli immobili con il Custode Avv. Angelo per il giorno 07.02.2025, la scrivente ne dava comunicazione mediante p.e.c. del 24.01.2025 al creditore procedente, al liquidatore della società debitrice ed alla società stessa (v. comunicazione sopralluogo in Allegato 1).

Acquisite in data 27.01.2025 dall'Agenzia delle Entrate mediante SISTER le planimetrie catastali relative ai beni pignorati, la sottoscritta si recava il giorno 07.02.2025, alle ore 9.00, presso gli immobili oggetto di pignoramento e, assistita dal Custode Avv. Angelo e alla presenza [REDACTED], svolgeva le operazioni di sopralluogo dapprima presso l'appartamento contraddistinto dal sub. 9 e successivamente presso l'appartamento contraddistinto dal sub. 8. Presso l'u. i. sub. 9 erano altresì presenti l'attuale occupante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che detiene l'immobile in forza di contratto preliminare di vendita (non opponibile alla procedura), ed i suoi legali Avv.ti Giacomo Scrimenti e Daniele Seidita; mentre, presso l'u.





- appartamento (cat. A/3) sito in Palermo, via Filippo Orlando n. 5, piano secondo, interno 8, distinto al Catasto Fabbricati al fg. 28 p.lla 2035 **sub. 9** (LOTTO 2).

La presente relazione, in particolare, concerne il lotto di vendita n. 1 e, precisamente, la piena proprietà dell'immobile così individuato nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva n. 443/24:

“b) unità immobiliare sita nel Comune di Palermo, Via Filippo Orlando n. 5, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, particella 2035, sub. 8, Cat. A/3”.

Diritti reali: piena proprietà 1/1

Il diritto reale sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della società esecutata per avere costruito il fabbricato, di cui il bene fa parte, su terreno (al C.T. fg. 28 p.la 1323 oggi soppressa) e fabbricati (al C.F. fg. 28 p.lle graffate 99 e 990 sopprese) acquistati in forza di atto di permuta in Notaio Giovanna Falcone di Palermo del 20.04.2006 rep. n. 3677/1685 (Allegato 4), trascritto il 04.05.2006 ai nn. 28270/14227.

Dati catastali: appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo fg. 28 p.la 2035 sub. 8

I dati di identificazione catastale dell'immobile (con riferimento a foglio, particella e subalterno) riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali indicati nella visura catastale (v. documentazione catastale in Allegato 5).

Individuazione e ubicazione dell'immobile

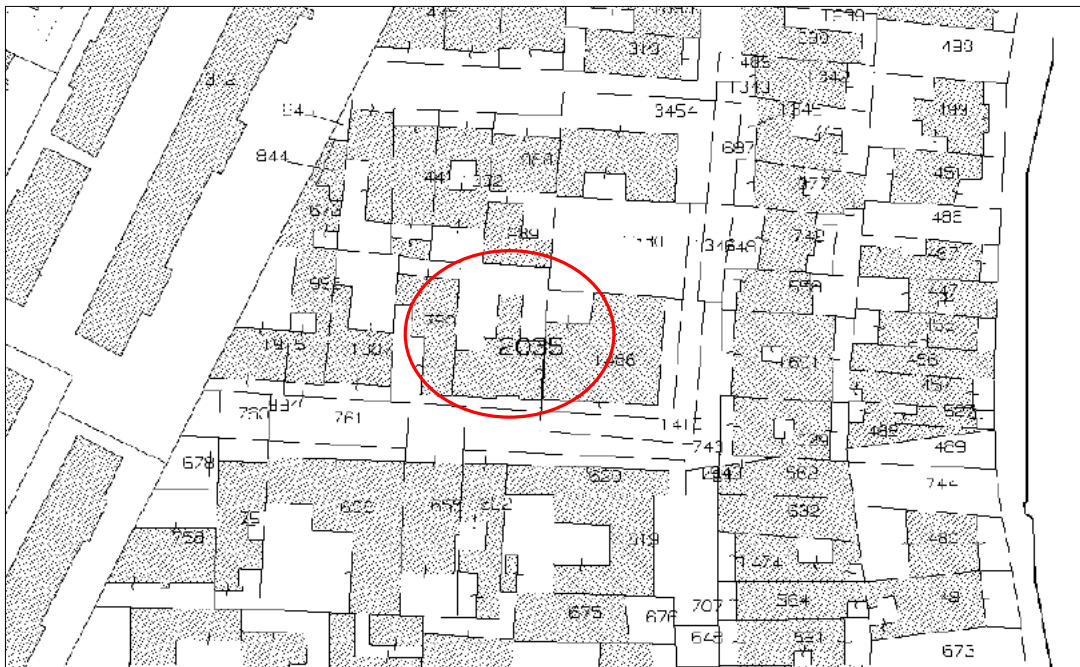
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (Allegato 6), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



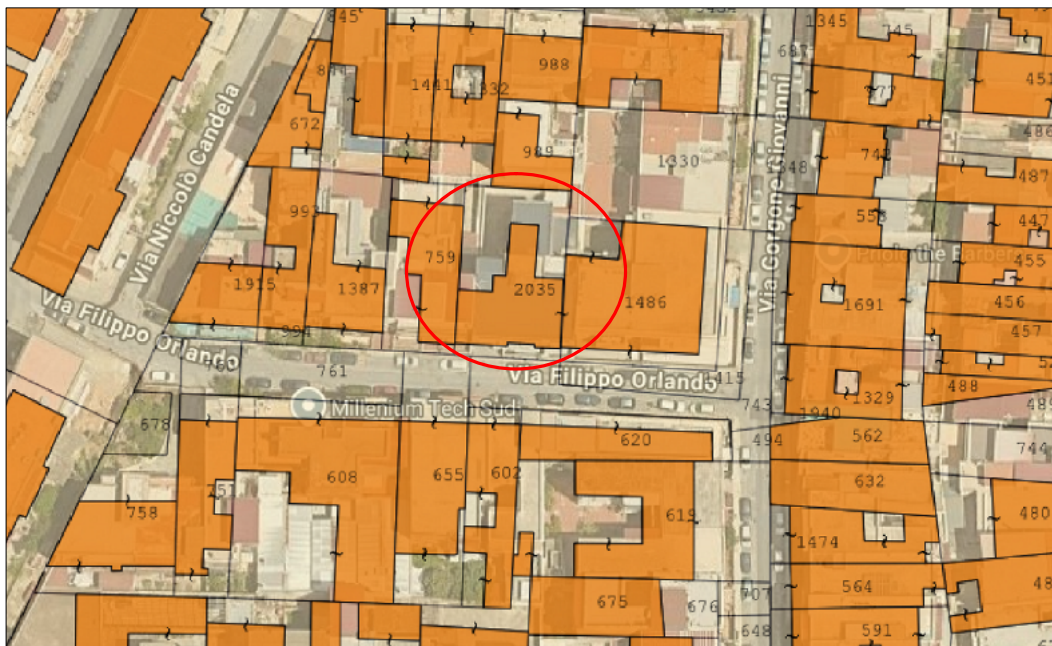
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 443/2024+475/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Maria Elisa Giammona



Ortofoto attuale (da Google Earth)– Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato



Estratto di mappa catastale - Foglio 28 p.la 2035



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps - Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (p.la 2035)

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

LOTTO 1 – piena proprietà 1/1 di appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 28 p.lla 2035 sub. 8, cat. catastale A/3, superficie catastale totale mq 89, escluse aree scoperte mq 81

Tipologia – appartamento

Ubicazione – Palermo, via Filippo Orlando n. 5, piano secondo, interno 7

Zona – L’immobile oggetto dell’atto di pignoramento fa parte di un fabbricato residenziale ubicato a Palermo, in zona suburbana, precisamente la zona di Cruillas, posta tra gli assi viari di Viale Regione Siciliana e di Viale Michelangelo e l’Ospedale Cervello. La zona è contraddistinta da edilizia elencale di scarso pregio architettonico mista ad interventi edilizi di sostituzione e/o saturazione, per la massima parte ad uso residenziale. L’area, pertanto, prossima alla Circonvallazione e allo svincolo di Viale Michelangelo, risulta rapidamente collegata sia alle autostrade (A29 Palermo-Mazara del Vallo ed A19 Palermo-Catania) sia alle altre parti della città, queste ultime raggiungibili anche mediante la linea del tram ubicata in viale Michelangelo. Buoni risultano i servizi alla residenza e le attività commerciali.



Fabbricato – L'edificio, di cui fanno parte entrambi gli immobili pignorati (sub. 8 e sub. 9), di recente costruzione (v. documentazione fotografica in Allegato 7: foto 1-2), è costituito da tre livelli fuori terra oltre al piano di copertura, destinati ad abitazioni, serviti da scala e ascensore, e da un piano cantinato riservato a parcheggio, in cui sono ubicati i posti auto di pertinenza degli appartamenti. Si precisa sin d'ora che il posto auto di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata (sub. 8), identificato dal sub. 14, non è oggetto di pignoramento. L'edificio è stato realizzato con **struttura** intelaiata in cemento armato, solai latero-cementizi e **copertura** a falde e mostra caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione. Riguardo al piano di copertura, all'atto del sopralluogo, come in precedenza riferito, si riscontrava l'annessione del sottotetto non praticabile del fabbricato alle due unità immobiliari sottostanti, oggetto delle presenti procedure esecutive riunite, così anche risultavano annesse altre parti del piano di copertura, corrispondenti al vano tecnico (diviso in due porzioni) e al terrazzino adiacente (quest'ultimo annesso al sub. 9). Attualmente, una botola, situata sul soffitto del pianerottolo condominiale di piano secondo, in corrispondenza degli ingressi degli appartamenti pignorati, consente l'accesso al locale macchine ascensore. Relativamente alle predette annessioni realizzate in difformità dai titoli autorizzativi rilasciati, si riferirà nel paragrafo "*QUESITO N. 6*" della presente relazione. I **prospetti** del fabbricato sono rifiniti con intonaco del tipo Li Vigni a doppia coloritura, con tinta a contrasto in corrispondenza della fascia basamentale e di coronamento del fabbricato, di alcune porzioni dei prospetti e dei balconi; quest'ultimi sono delimitati da ringhiere in ferro verniciato sul prospetto principale e da parapetti in muratura sul retrospetto. Lo **stato di manutenzione** dei prospetti e complessivamente del fabbricato risulta buono.



Foto 2 - Vista del prospetto su via F. Orlando



Foto 3 – Accesso al fabbricato civ. 5



Foto 8- Vano scala e ascensore PT



Foto 10 – Vano scala e ascensore P2°

Accessi – All’edificio, di cui fa parte l’immobile pignorato, si accede dal civico n. 5 di via Filippo Orlando (All. 7: foto 3) mediante un accesso carrabile che consente di raggiungere sia l’ingresso dello stabile, ubicato lateralmente, sia la rampa che scende al piano cantinato destinato a parcheggio (foto 4-5-6). Superato l’ingresso dello stabile, un piccolo disimpegno immette direttamente nel vano scala e ascensore (foto 7-8-9). L’unità abitativa in oggetto è ubicata al piano secondo, interno 7, a destra salendo le scale o uscendo dall’ascensore (foto 10).

Confini: via Filippo Orlando, altro fabbricato (p.lla 759), corte condominiale sottostante, vano scala, vano ascensore, andito condominiale e appartamento complanare (sub. 9).

Pertinenze – L’unità immobiliare presenta allo stato le seguenti pertinenze esclusive di ornamento ed accessorie:

- un lungo balcone prospettante sulla via Filippo Orlando e comunicante con il soggiorno e con una camera da letto;
- un balcone che si affaccia sul retro e comunicante con la cucina;
- porzione di sottotetto annessa all’appartamento, con accesso dal soggiorno (P2°) mediante una scala in ferro con pedate in legno; il sottotetto presenta finiture e dotazioni impiantistiche assimilabili a quelle degli altri locali dell’abitazione sottostante (è stato realizzato anche un wc-doccia), tuttavia, nello stato in cui si trova, risulta privo dei requisiti minimi di abitabilità (v. “*QUESITO N. 6*”), pertanto, verrà considerato in sede di stima quale spazio accessorio di sgombero a servizio dell’unità immobiliare.

Dotazioni condominiali – All’unità immobiliare spetta la comproprietà delle parti



comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Composizione interna e caratteristiche – L'unità immobiliare (v. planimetria dello stato di fatto dell'immobile in Allegato 8) si compone di soggiorno (All. 7: foto 11-12-13), camera da letto (foto 14) con annesso ripostiglio-cabina armadio (foto 15), cucina abitabile (foto 16), altro ripostiglio (foto 17), un servizio igienico (foto 18) dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno, corridoio di disimpegno (foto 19) e due balconi, di cui uno molto esteso prospettante sulla via Filippo Orlando (foto 20-21), comunicante con il soggiorno e con una camera da letto, l'altro balcone si affaccia sul retro e comunica con la cucina (foto 22). Come già riportato, all'atto del sopralluogo, si riscontrava l'annessione di una parte del sottotetto del fabbricato (sottotetto non praticabile secondo i titoli autorizzativi rilasciati), con accesso esclusivo dal soggiorno dell'appartamento mediante una scala (foto 23) e composto da uno spazio di disimpegno (foto 24-25-26), due vani (foto 27-28), di cui uno destinato a camera da letto con lucernario, e un wc-doccia (foto 29), oltre a due ripostigli ricavati nella porzione di sottotetto con h utile inferiore a m 1,50 (foto 30-31). Trattasi di un intervento realizzato abusivamente in difformità dai titoli autorizzativi, pertanto si rimanda al paragrafo "*QUESITO N. 6*", in cui verrà riesaminata la consistenza del sottotetto e le modalità per regolarizzarlo; ad ogni modo, sarà considerato spazio accessorio di deposito a servizio dell'unità abitativa sottostante. La **pavimentazione** dell'unità immobiliare è in gres in entrambi i livelli e riveste altresì le pareti dei servizi igienici. Le altre **pareti** ed i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati con idropittura. Gli **infissi esterni** sono in alluminio rivestiti in legno e vetri camera con serrande avvolgibili in pvc. La **porta d'ingresso** è in legno blindata; le **porte interne** sono in legno tamburato scorrevoli o a battente.

Tutti gli ambienti dell'appartamento sono direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, ad eccezione dei servizi igienici dotati di ventilazione forzata e degli spazi di disimpegno.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti **impianti**:

- idrico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica condominiale; la produzione di acqua calda avviene mediante caldaia a gas metano;
- di smaltimento delle acque reflue allacciato alla fognatura dinamica comunale;
- elettrico sottotraccia e adeguato alla normativa vigente;
- di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a metano e dotato di radiatori in



alluminio;

- di climatizzazione con tre pompe di calore collocate nel soggiorno e nelle due camere da letto (P2° e sottotetto);
- televisivo, telefonico e videocitofonico.

Stato di manutenzione dell'immobile e degli impianti – L'unità immobiliare, facente parte come riferito di uno fabbricato di recente costruzione, si presenta in buone condizioni d'uso e di conservazione. Anche gli impianti appaiono in buono stato e rispondenti alla normativa vigente (v. dichiarazioni di conformità rinvenute nella pratica edile presso il SACE in Allegato 9, non comprendenti il livello di sottotetto). Al momento del sopralluogo, si rilevavano unicamente degli ammaloramenti superficiali (macchie, polveri, spellature) sul soffitto del wc-doccia del sottotetto riguardanti lo strato della tinteggiatura (foto 29) e presumibilmente dovuti a fenomeni di condensa.

Attestato di prestazione energetica – L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto in data 04.05.2010 e rinvenuto nella pratica edile presso il SACE di Palermo (Allegato 10), è scaduto (validità di 10 anni salvo interventi che modifichino le prestazioni energetiche dell'immobile). Occorrerà acquisire un nuovo certificato, il cui costo per il rilascio da parte di un tecnico certificatore energetico si quantifica pari a circa € 200,00, importo che verrà detratto dal valore di stima.



Foto 12 – Soggiorno



Foto 14 – Camera da letto



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 443/2024+475/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Maria Elisa Giammona



Foto 16 – Cucina



Foto 18 – Wc-bagno



Foto 19 – Corridoio

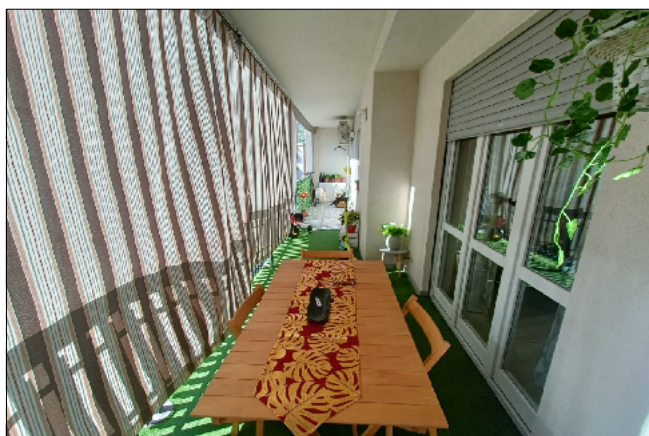


Foto 20 – Balcone 1



Foto 22 – Balcone 2



Foto 25 – Disimpegno (sottotetto)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 443/2024+475/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Maria Elisa Giammona



Foto 27 – Vano 1 (sottotetto)



Foto 28 – Vano 2



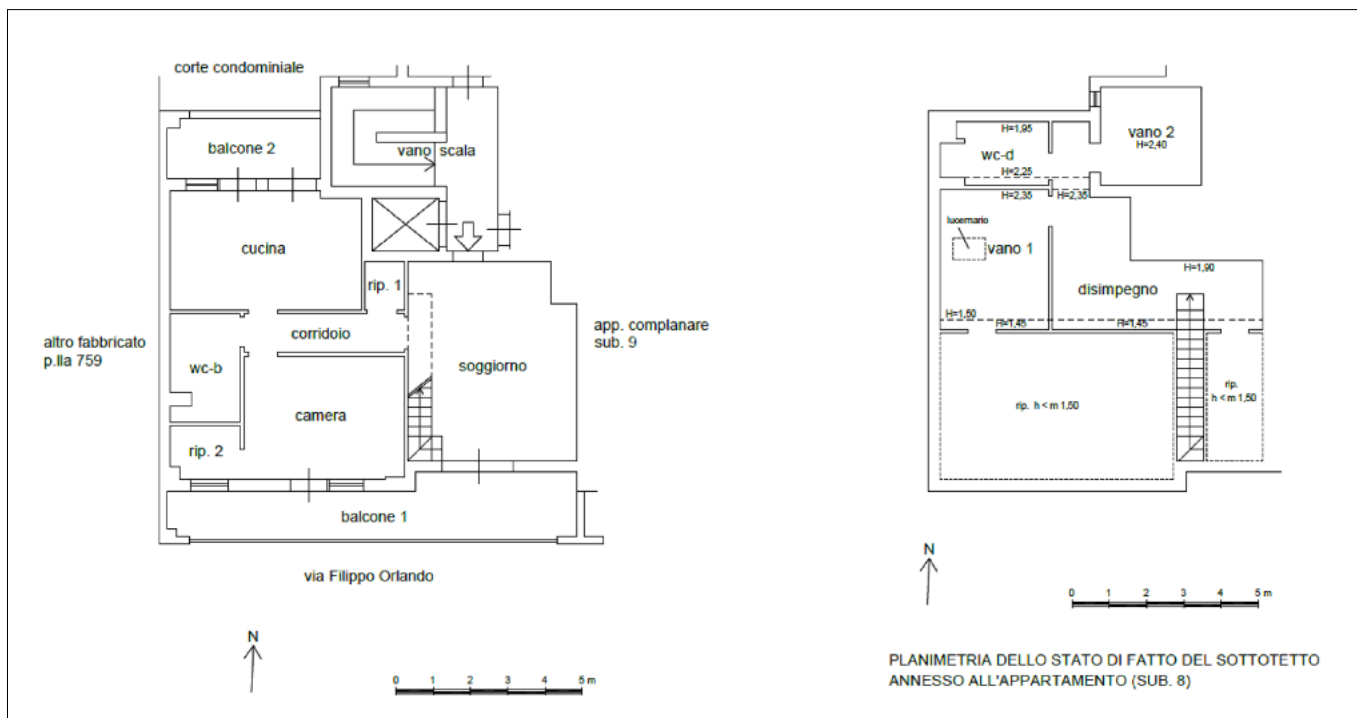
Foto 29 – Wc-doccia (sottotetto)



Foto 30 – Ripostiglio



Foto 31 - Ripostiglio



Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'appartamento

Calcolo delle superfici – Nella determinazione delle superfici, ai fini della stima, in ragione di quanto sarà illustrato nel paragrafo “*QUESITO N. 6*”, la superficie del sottotetto sarà calcolata come superficie accessoria non abitabile a servizio dell’unità immobiliare e verrà esclusa la superficie del “vano 2”.

Saranno appresso specificate la **superficie commerciale**, somma della *superficie coperta lorda* dell’immobile e delle *superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive*, e la **superficie utile netta**, somma delle superfici interne dei singoli ambienti. La superficie dei vani principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50, non entrerà nel computo.

La *superficie coperta lorda*, computata al lordo delle murature esterne ed interne dell’unità immobiliare (muri interni eventuali, muri perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm 25), sarà pari a: mq 79,34

Le *superfici delle pertinenze esclusive* sono pari a:

balcone su via Filippo Orlando	mq 16,86
balcone su corte retrostante	mq 6,61
sottotetto	mq 29,00

La **superficie commerciale** è data dalla somma della *superficie coperta lorda* dell’immobile e delle *superfici delle pertinenze esclusive*, opportunamente *ragguagliate* secondo i criteri indicati nel D.P.R. 138/98 Allegato C.

	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq
Superficie coperta lorda	79,34	1	79,34
Balcone 1 (su via F. Orlando)	16,86	0,30	5,05
Balcone 2 (su corte retrostante)	6,61	0,30	1,98
Sottotetto	29,00	0,50	14,50
Totale superficie commerciale in c.t.			mq 101,00



La **superficie utile netta** è data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni. Tali superfici verranno appresso specificate in formato tabellare, così anche l'esposizione degli ambienti:

Ambiente	Esposizione	Superficie netta mq
Soggiorno	Sud	23,31
Camera da letto	Sud	14,16
Cucina	Nord	16,16
Rip. 1	–	1,34
Rip. 2	Sud	2,62
Wc-bagno	–	5,20
Corridoio	–	4,51
Totale superficie utile netta		mq 67,30

Altezza utile interna – L'immobile al piano secondo presenta un'altezza utile pari a m 2,70. Per quanto attiene al sottotetto, le altezze variano nei diversi ambienti (v. planimetria in Allegato 8): sia nel disimpegno che nel vano adibito a camera da letto, l'altezza varia da un minimo di m 1,45 ad un massimo di m 2,35 circa; nel wc-doccia, l'altezza varia da un minimo di m 1,95 a un massimo di m 2,25 circa; nell'altro vano (vano 2) – di cui non si terrà conto nella consistenza per le ragioni che saranno illustrate nel paragrafo “*QUESITO N. 6*” – il soffitto è piano e l'h utile è pari a m 2,40. I due ripostigli presentano un'altezza inferiore a m 1,50.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati catastali attuali – L'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo** come sotto riportato (v. documentazione catastale in Allegato 5):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
28	2035	8	A/3 (<i>Abitazioni di tipo economico</i>)	6	4,5 vani	Totale: 89 mq Totale escluse aree scoperte: 81 mq	Euro 255,65



Indirizzo: Via Filippo Orlando n. 5 Interno 7 Piano 2

Intestato a: XXXXXXXX, proprietà per 1/1

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 28 Particella 2035 (v. visura storica ed estratto di mappa in Allegato 5)

Storia catastale – Dalla visura storica catastale del bene pignorato (All. 5) si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

dal 18.10.2016 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2016 Pratica n. PA0250883 in atti dal 18/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71392.1/2016)

dal 09.11.2015 – Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

dal 22.07.2009 – COSTITUZIONE del 22/07/2009 pratica n. PA0397535 (n. 4948.1/2009)

Dalla visura storica al **Catasto Terreni** della **p.lla 2035** (Allegato 5), di mq 432, su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento e derivante dalla soppressione di un terreno (al **C.T. p.lla 1323**), di mq 432, e di vecchi fabbricati poi demoliti in esso insistenti (al Catasto Fabbricati **p.lle graffate 99 e 990**), si evincono le seguenti variazioni:

dal 16.07.2009 – Tipo mappale del 16/07/2009 protocollo n. PA0385567 presentato il 16/07/2009 (n. 385567.1/2009) - nella variazione risulta soppressa la **p.lla 1323**

dall'impianto – Impianto meccanografico del 08/03/1988

Dalla visura storica al **Catasto Fabbricati** delle **p.lle 99 e 990** (Allegato 5), che hanno originato in parte la p.lla 2035, si evincono le seguenti variazioni:

dal 09.11.2015 – Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

dal 01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dall'impianto – Impianto meccanografico del 30/06/1987

Intestatari catastali nel ventennio – Dalla visura storica catastale dell'immobile pignorato (All. 5) si evincono i seguenti intestatari:

dal 22.07.2009 XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (dati derivanti da: Costituzione del 22/07/2009 pratica n. PA0397535 (n. 4948.1/2009)

Dalla visura storica al **Catasto Terreni** della **p.lla 2035** (All. 5), derivante dalla



soppressione della p.lla 1323, si evincono i seguenti intestatari:

dal 20.04.2006 XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (dati derivanti da: atto di
permuta del 20/04/2006 in Notaio G. Falcone rep. n. 3677)
dall'impianto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà
1000/1000 (dati derivanti da: impianto meccanografico dell'8/03/1988)

Si segnala che, con riferimento agli intestatari nel ventennio ed alla storia del dominio (v. paragrafo "QUESITO N. 5"), non è stata eseguita la voltura relativa alla successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; in più, non sono state eseguite le volture relative all'atto di compravendita in Notaio Bernardo Puccio del 30.10.1981 rep. n. 66626 e all'atto di vendita in Notaio V. Calì del 29.10.1970 rep. n. 20727.

Dalla visura storica al **Catasto Fabbricati** delle **p.lle 99 e 990** (All. 5), si evincono i seguenti intestatari:

dal 20.04.2006 XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (dati derivanti da: atto di
permuta del 20/04/2006 in Notaio G. Falcone rep. n. 3677)
dal 19.01.1997 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/12;
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/12;
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/12;
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/12;
XX, proprietà 8/12; (dati derivanti da: denuncia nei passaggi per causa di morte del 19/01/1997 vol. 4619 n. 31 registrato il 29/09/1997 – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX voltura n. 18140.1/1997 – pratica n. 254343 in atti dall'11/06/2002)
dal 29.10.1970 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà (dati derivanti da: atto di vendita del 29/10/1970 in Notaio V. Calì rep. n. 20727)
dall'impianto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987)

Si segnala che, con riferimento alla storia del dominio (v. paragrafo "QUESITO N. 5"), non è stata eseguita la voltura relativa all'atto di compravendita in Notaio Bernardo Puccio del 30.10.1981 rep. n. 66626.



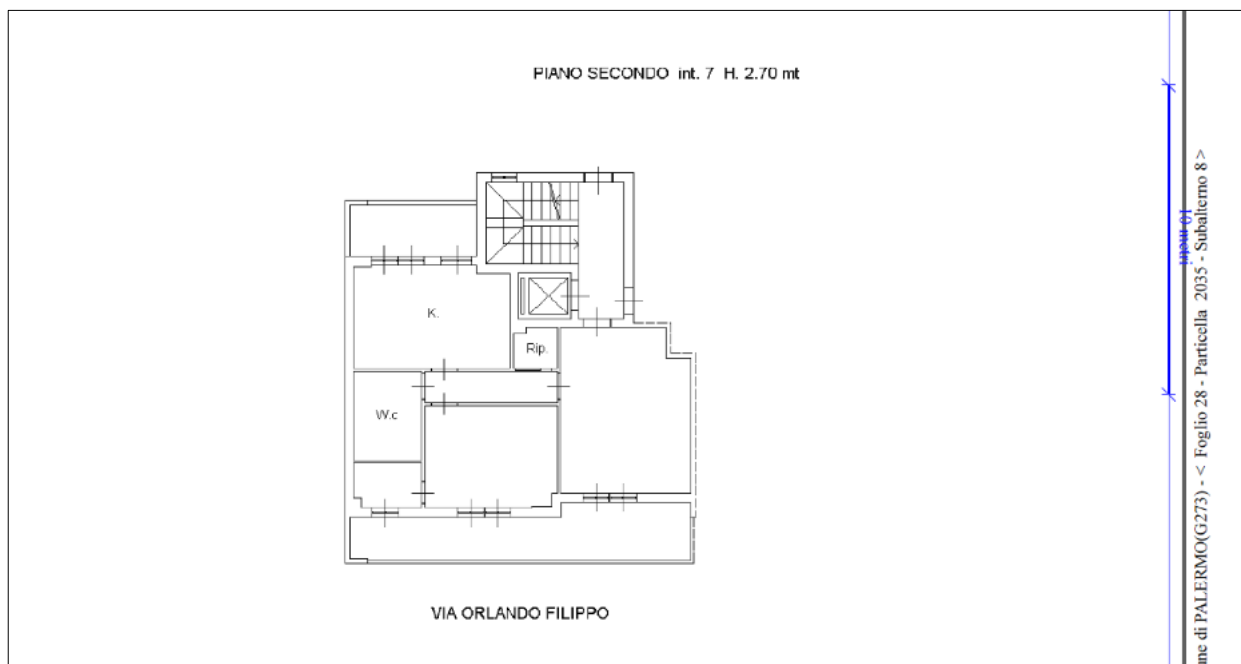
Verifica rispondenza formale dei dati – I dati catastali indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, con riferimento a foglio particella e subalterno, sono conformi alle risultanze catastali.

Verifica variazioni dei dati identificativi essenziali intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento – Dall’esame della visura storica catastale non risultano variazioni successive (riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e sub.) rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell’atto di pignoramento.

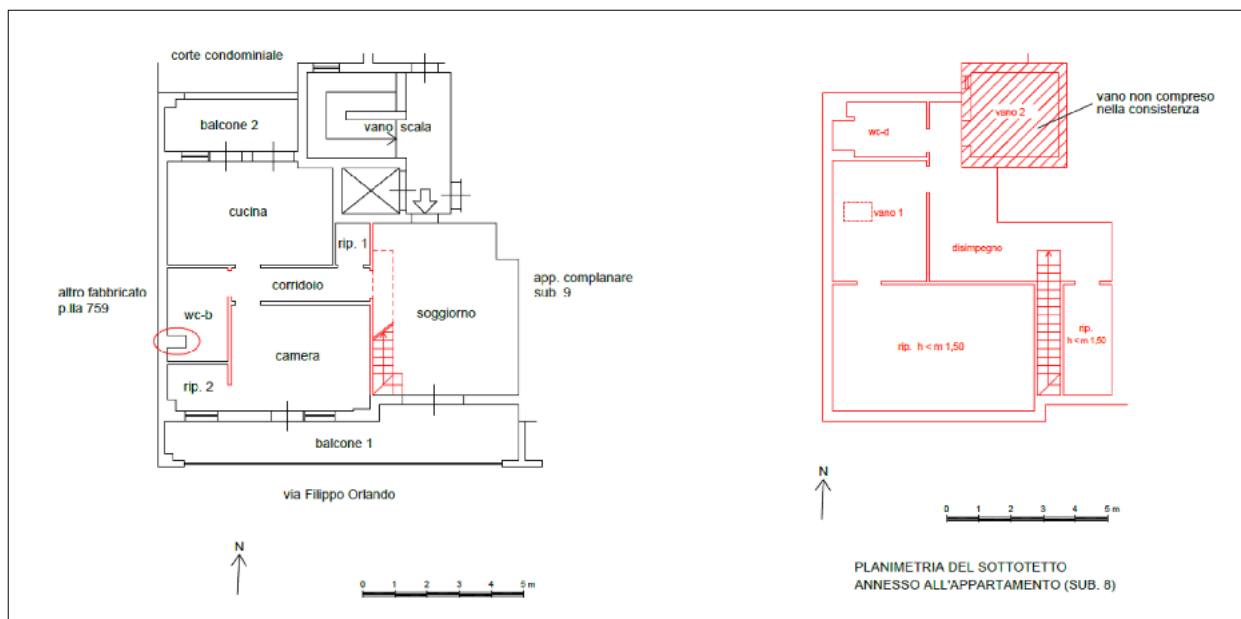
Accertamento conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Dal confronto tra lo stato dei luoghi (v. planimetria dello stato dei luoghi in Allegato 8) e la planimetria catastale attuale presentata in data 22.07.2009 (v. planimetria catastale in Allegato 5), sono emerse le difformità che verranno di seguito elencate (v. Allegato 11: planimetria dello stato dei luoghi con l’indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale):

- lieve traslazione di due tramezzi divisorii;
- mancata indicazione del cavedio nel wc-bagno;
- mancata indicazione della scala che conduce al sottotetto;
- mancata rappresentazione della porzione di sottotetto (in progetto previsto non praticabile e non accessibile) reso accessibile e praticabile dal soggiorno mediante l’esecuzione di un foro nel solaio e collocazione di scala in ferro; trattasi di un intervento realizzato abusivamente in difformità dai titoli autorizzativi, pertanto si rimanda al paragrafo “*QUESITO N. 6*”, in cui verrà riesaminata la consistenza del sottotetto e le modalità per regolarizzarlo; esso sarà considerato come spazio accessorio di deposito a servizio dell’unità abitativa sottostante in quanto la sua attuale destinazione abitativa non è allo stato regolarizzabile;
- al sottotetto, attualmente, risulta annessa altresì una porzione del vano tecnico del torrino scala, di cui, per le ragioni illustrate nel paragrafo “*QUESITO N. 6*”, non si terrà conto.





Planimetria catastale attuale dell'immobile



Planimetria dello stato dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

Pertanto, i costi per il conseguimento della regolarità catastale, riguardante l'allineamento degli intestatari catastali sulla base degli atti di trasferimento - come sopra rilevato e con riferimento al ventennio - e l'aggiornamento della planimetria catastale - sulla base di

quanto rappresentato nel paragrafo “*QUESITO N. 6*”, accatastando anche il sottotetto, ancorché non abitabile, con conseguente variazione della consistenza catastale -, da effettuarsi attraverso la procedura DOCFA, tali costi ammontano complessivamente a circa € 800,00, comprensivi di competenze tecniche ed imposte catastali, e saranno detratti dal valore di stima.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà 1/1 di appartamento (cat. A/3), ubicato a Palermo, via Filippo Orlando n. 5, piano secondo (con ascensore), interno 7

Composto da soggiorno, camera da letto, cucina abitabile, due ripostigli, un wc-bagno e corridoio di disimpegno. E', inoltre, dotato di un lungo balcone prospettante su via F. Orlando e di un altro balcone sul retro. Si è inoltre riscontrata in sede di sopralluogo l'annessione di una parte del sottotetto del fabbricato (sottotetto non praticabile secondo i titoli autorizzativi rilasciati), con accesso esclusivo dal soggiorno dell'u. i., composto da spazio di disimpegno, due vani (di cui uno destinato a camera da letto con lucernario e l'altro non oggetto di stima) e wc-doccia, oltre a due ripostigli con h utile inferiore a m 1,50. Trattasi tuttavia di intervento realizzato abusivamente in difformità dai titoli autorizzativi; allo stato attuale, il sottotetto annesso non possiede i requisiti necessari ad una destinazione abitativa e, con riferimento alle valutazioni rese nel paragrafo “*QUESITO N. 6*” della presente perizia, verrà valutato come spazio accessorio a servizio dell'unità immobiliare in oggetto, escludendo dalla sua consistenza il vano corrispondente ad una porzione di locale tecnico condominiale con riferimento ai grafici di progetto autorizzati.

L'appartamento **confina** con via Filippo Orlando, altro fabbricato (p.la 759), corte condominiale sottostante, vano scala, vano ascensore, andito condominiale e appartamento complanare (sub. 9).

Censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 28 p.la 2035 sub. 8.**

L'immobile fa parte di un fabbricato costruito in forza di concessione edilizia n. 119 rilasciata dal Comune di Palermo in data 22.06.2007 e concessione edilizia di variante n. 173 del 30.06.2009; il fabbricato è stato dichiarato abitabile e agibile con certificato n. 86 del 09.07.2010; lo stato di fatto dell'appartamento presenta delle **difformità** rispetto agli elaborati grafici di progetto autorizzati, consistenti nell'annessione di porzione di sottotetto



(non praticabile nei titoli autorizzativi) reso accessibile dal soggiorno dell'appartamento mediante l'esecuzione di un foro nel solaio e la collocazione di scala in ferro, nell'uso abitativo del sottotetto (attualmente diviso negli ambienti sopra descritti, con apertura di un lucernario), nell'annessione al predetto sottotetto di porzione del locale tecnico del fabbricato con apertura di vano porta e di finestra; inoltre, si è riscontrato l'innalzamento della quota di colmo delle falde della copertura del fabbricato di circa cm 25. Si rimanda integralmente alle valutazioni rese nel paragrafo "*QUESITO N. 6*" della perizia di stima, sulla base delle quali, la porzione del sottotetto insistente sull'unità immobiliare in oggetto verrà considerata quale pertinenza esclusiva della stessa, tuttavia a destinazione non abitativa, mentre non sarà presa in considerazione l'annessione della porzione del locale tecnico condominiale. Gli interventi regolarizzabili, individuati nel paragrafo "*QUESITO N. 6*" della perizia di stima, sono subordinati al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 "*Accertamento di conformità*" del D.P.R. 380/2001; invece, occorrerà effettuare il ripristino dei luoghi del sottotetto, prevedendo la rimozione del wc-doccia, in conformità ad uno spazio accessorio non abitabile a servizio della sottostante unità abitativa, così anche sarà necessario chiudere il vano porta di comunicazione con il locale tecnico (non considerato nella stima) e la finestra ricavata nello stesso, ripristinando l'originaria configurazione del torrino scala secondo i grafici di progetto assentiti. I costi da sostenere per il conseguimento della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, comprendenti opere edili di ripristino, oneri, sanzioni, compensi tecnici, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici, ammontano a circa € 11.000,00. Il costo per la regolarizzazione catastale è pari ad € 800,00 e per l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pari ad € 200,00.

L'immobile in esame è condotto in locazione in forza di contratto opponibile alla presente procedura e non ricorrono i presupposti di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ..

PREZZO A BASE D'ASTA: € 97.000,00 (euro novantasettemila/00)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Sulla base della certificazione notarile in atti del 7.11.2024 a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere e dell'atto di provenienza trasmesso alla sottoscritta



dalla società debitrice (v. Allegato 4), si puntualizzeranno nel prosieguo i passaggi di proprietà relativi all'immobile oggetto della presente relazione intervenuti dalla trascrizione del pignoramento (29.10.2024 - data relativa alla trascrizione dell'atto di pignoramento riguardante il sub. 8 – proc. esec. n. 443/2024) a ritroso, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto al pignoramento.

- La piena proprietà 1/1 dell'immobile è pervenuta alla XXXXXXXXXXXXXXXX per avere costruito il fabbricato, di cui il bene fa parte, su terreno – al C.T. fg. 28 p.lla 1323 oggi soppressa – e fabbricati successivamente demoliti - al C.F. fg. 28 p.lle graffate 99 e 990 sopprese - acquistati in forza di atto di permuta in Notaio Giovanna Falcone di Palermo del **20.04.2006**, rep. n. 3677/1658 trascritto il 04.05.2006 ai nn. 28270/14227, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti di 16/24, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 2/24 bene personale, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 2/24 bene personale, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 2/24 in regime di separazione dei beni, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 2/24 in regime di separazione dei beni.
- A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX, sopra generalizzati, gli immobili distinti al C.T. fg. 28 p.lla 1323 e al C.F. fg. 28 p.lle graffate 99 e 990, oggi soppressi, sono pervenuti in forza di successione legittima da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 12/24 (certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Palermo del 13.04.2006 rep. n. 13/319 trascritto in data 26.01.2009 ai nn. 7062/5167 e accettazione tacita d'eredità in Notaio G. Falcone del 20.04.2006 rep. 3677/1658, trascritta il 04.05.2006 ai nn. 28269/14226).
- A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/2, e a XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/2, gli immobili distinti al C.T. fg. 28 p.lla 1323 e al C.F. fg. 28 p.lle graffate 99 e 990 sono pervenuti, per atto di compravendita in Notaio Bernardo Puccio del **30.10.1981** rep. n. 66626 trascritto il 23.11.1981 ai nn. 44036/35587, da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29.07.2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, ricade in **zona territoriale omogenea "B2"** comprendente *"le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato"* (v. art. 6 e art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione – Tav. P2a-5007 Zonizzazione e vincoli sul territorio).

In data 11.03.2025, la scrivente trasmetteva allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE) del Comune di Palermo istanza di accesso agli atti prot. n. 243187 (Allegato 12), al fine di prendere visione della documentazione edilizia riguardante i beni pignorati. In data 14.12.2025 inoltrava al SACE, al fine di compiere ulteriori accertamenti, ulteriore istanza di accesso agli atti prot. n. 1821134 (Allegato 13).

Alla luce degli accertamenti effettuati e della documentazione acquisita presso il SACE, si evidenzia quanto segue:

- il fabbricato, di cui fanno parte le due unità immobiliari (sub. 8 e sub. 9) oggetto delle presenti procedure esecutive riunite, è stato costruito dalla società XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - in forza di concessione edilizia n. 119
(Allegato 14) rilasciata dal Comune di Palermo in data 22.06.2007 (pratica n. 5557/05)
per la “*realizzazione di un edificio per civile abitazione, previa demolizione dell'immobile esistente,
composto da piano cantinato con accesso da una rampa carrabile e direttamente raggiungibile dal corpo
scala-ascensore, nel quale saranno ubicati n. 7 posti auto (successivamente n. 8, come indicato
nel certificato di agibilità), locale riserva idrica-autoclave e ripostiglio, un piano rialzato composto da
n. 2 unità abitative, piano primo composto da n. 3 unità abitative e piano secondo composto da n. 2
unità abitative; la copertura è a falde con sottotetto non praticabile e locale macchine ascensore*”;
- successiva concessione edilizia di variante n. 173 del 30.06.2009 (Allegato 14), in
conformità ai grafici di progetto prodotti in data 19.12.2008 (v. stralcio grafici di
progetto in Allegato 15), per l'esecuzione delle opere in variante al progetto originario di
cui alla concessione n. 119, consistenti sommariamente nell’ “*aumento del numero delle unità
immobiliari al secondo piano, da due a tre, e diversa distribuzione interna ai vari piani ivi compreso il*



*piano cantinato; diversa sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli appartamenti di piano rialzato e modifica ai prospetti Nord ed Est; ampliamento del locale tecnico posto al piano di copertura che non sarà più raggiungibile ed accessibile dalla scala condominiale bensì tramite botola”; le opere in progetto dovranno sottostare alle condizioni derivanti dal parere favorevole reso dall’AUSL n. 6 con nota prot. n. 1248 del 26/03/2009: “*gli appartamenti monolocale indicati in planimetria come “5” e “8” siano adibiti ad una sola persona*”;*

- il fabbricato è stato dichiarato abitabile e agibile con certificato n. 86 del 09.07.2010 (Allegato 16);
- mancato pagamento di oneri dovuti a saldo pari ad € 1.090,09 a titolo di penale di 1/3 sulla 2^a rata del costo di costruzione, determinati dall’Ufficio Amministrativo Controllo del Territorio (v. Allegato 17: avvio procedimento di riscossione coattiva notificato in data 15.06.2016 al Presidente del Consiglio di Amministrazione della XXXXX XXXXXXXX e ingiunzione di pagamento notificata in data 04.12.2018 all’Amministratore Unico della predetta società).

Descrizione delle difformità tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto dell’appartamento – Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto autorizzati in forza dei titoli sopra indicati (v. All. 15) e lo stato di fatto dell’appartamento (**sub. 8**) oggetto della presente relazione (All. 8), si rilevano alcune **difformità**, che saranno di seguito elencate (v. Allegato 18: planimetria dello stato di fatto dell’appartamento con l’indicazione delle difformità riscontrate rispetto al progetto autorizzato):

1. annessione di porzione di sottotetto, indicato nei titoli edilizi e nei grafici di progetto autorizzati come non praticabile e non accessibile, insistente su gran parte del sottostante appartamento pignorato (sub. 8) e resa accessibile dal soggiorno dello stesso mediante l’esecuzione di un foro nel solaio e la collocazione di scala in ferro;
2. suddivisione con tramezzi divisorii del sottotetto annesso, al fine di ottenere uno spazio di disimpegno, un vano destinato attualmente a camera da letto con apertura di lucernario sulla falda di copertura, un wc-doccia, oltre a due ripostigli con h utile inferiore a m 1,50; lo spazio ricavato nel sottotetto, eccetto i due ripostigli, presenta attualmente finiture e dotazioni impiantistiche assimilabili a quelle dei locali dell’abitazione sottostante;



3. annessione al predetto sottotetto di porzione del locale tecnico insistente sul vano scala del fabbricato (corrispondente al “vano 2” nella planimetria dello stato di fatto) con apertura di un vano porta di comunicazione con il sottotetto e di una finestra nello stesso vano;
4. innalzamento della quota di colmo delle falde della copertura del fabbricato di circa cm 25; difatti, in sede di sopralluogo, nel sottotetto è stata rilevata l'altezza max di m 2,35 compresa tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante mentre nei grafici di progetto l'h max lorda al colmo (comprensiva del solaio di copertura) corrisponde a m 2,30 (v. sezioni in All. 15).

Descrizione delle difformità rilevate tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto del piano di copertura del fabbricato – Prima di procedere all'analisi delle procedure necessarie per la eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità sopra indicate riguardanti l'appartamento pignorato (sub. 8), occorre descrivere in generale quanto ricavato dal confronto tra gli elaborati grafici del fabbricato allegati ai provvedimenti autorizzativi e lo stato reale dei luoghi, con particolare attenzione al piano di copertura dell'edificio soprastante alle uu. ii. pignorate (sub. 8 e sub. 9) e ad un'altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento (sub. 10). Dalla concessione in variante e dai grafici ad essa allegati, si evince che il piano di copertura risulta composto dal locale macchine ascensore e dal locale tecnico, che formano il torrino scala-ascensore, da un terrazzino limitrofo con accesso esclusivo dal predetto torrino (v. pianta copertura e sezioni CC, DD e EE in Allegato 15) e dal sottotetto non praticabile e non accessibile a falde inclinate. Il sottotetto risulta indicato con un'altezza massima al colmo pari a m 2,30 (v. sezioni BB e CC), come da Regolamento edilizio, così da non venire computato nel volume urbanistico consentito. L'accesso al locale ascensore e al locale tecnico nonché al terrazzino - secondo i grafici autorizzati (v. pianta copertura e sezioni CC, DD e EE), la concessione in variante ed il certificato di abitabilità/agibilità - sarebbe dovuto avvenire esclusivamente mediante una botola, munita di scala estraibile, posta in corrispondenza del pianerottolo condominiale, precisamente al piano secondo, davanti agli ingressi delle uu. ii. sub. 8 e sub. 9.



Tuttavia, rispetto ai grafici assentiti, si sono rilevate le **difformità** di seguito illustrate. La quota di colmo della copertura a falde del fabbricato risulta essere stata innalzata di circa cm 25 rispetto a quanto indicato nei grafici del progetto autorizzato. Inoltre, il sottotetto non praticabile è stato reso accessibile ed annesso con accesso esclusivo alle due sottostanti unità immobiliari pignorate (sub. 8 e sub. 9). In particolare, come riscontrato sui luoghi e descritto in precedenza, una porzione di sottotetto risulta accessibile dall'u. i. sub. 8 ed insiste su gran parte della stessa, mentre, l'altra porzione, resa accessibile dall'u. i. sub. 9, si estende per una piccola porzione sull'u. i. sub. 8, per la restante parte si estende sull'u. i. sub. 9 e altresì si estende sopra l'unità immobiliare individuata dal sub. 10, quest'ultima non oggetto del presente pignoramento. In aggiunta al sottotetto, sono stati annessi alle uu. ii. sub. 8 e sub. 9 il locale tecnico ed il terrazzino di copertura. Per l'esattezza, il locale tecnico risulta essere stato diviso in due porzioni, di cui una annessa al sottotetto del sub. 8 ("vano 2" nella planimetria riproducente lo stato di fatto del sub. 8), l'altra porzione (corrispondente ad un wc-doccia e ad un disimpegno) al sottotetto del sub. 9, a cui risulta anche annesso il terrazzino di copertura.

Pertanto, allo stato, unicamente il locale ascensore è accessibile dalla botola posta nel pianerottolo condominiale mentre le restanti parti del piano di copertura sono state annesse alle unità immobiliari pignorate (sub. 8 e sub. 9) in difformità rispetto ai titoli autorizzativi acquisiti, nei cui grafici allegati tali parti sono per l'appunto rappresentate come parti comuni, eppure non censite al momento dell'accatastamento del fabbricato, in data 22.07.2009, a seguito della sua costruzione (v. elaborati planimetrici ed elenchi subalterni in Allegato 19).

Accertamenti eseguiti riguardanti il piano di copertura del fabbricato – La sottoscritta, preso atto della mancanza sia di un regolamento condominiale che di eventuali limitazioni d'uso condominiali, così come comunicate con p.e.c. dell'1.12.2025 dallo Studio ACC di Loredana Fierotti s.r.l., che amministra il Condominio di cui fanno parte gli immobili pignorati (v. p.e.c. in Allegato 20), chiedeva, altresì, al medesimo studio, mediante p.e.c. del 09.12.2025 (Allegato 21), di potere acquisire copia del verbale dell'assemblea condominiale del 26.10.2017 – verbale menzionato nel preliminare di vendita del 07.03.2018 sottoscritto tra la società esecutata e l'attuale occupante dell'unità immobiliare



sub. 9 (v. preliminare in Allegato 3) – e di eventuale documentazione da cui evincere, con esattezza, un elenco delle parti comuni condominiali dell'edificio. La scrivente, in data 12.12.2025, inoltrava altresì p.e.c. [REDACTED] (v. Allegato 22), liquidatore della XXXXXXXXXXXX, con cui chiedeva copia sia del predetto verbale che di altra documentazione utile al fine di verificare la proprietà dei sottotetti, tuttavia ad oggi tale richiesta è rimasta senza riscontro. Nondimeno, con p.e.c. del 15-16.12.2025, lo Studio ACC provvedeva a trasmettere alla scrivente copia del verbale condominiale del 26.10.2017 (Allegato 23), da cui si è evinto che l'Assemblea condominiale deliberava *“all'unanimità di dare il consenso per il recupero volumetrico del sottotetto ai sensi dell'art. 18 L. R. 4/2003 per gli immobili siti al terzo piano di proprietà della XXXXXXXX”*.

Come già accennato, il secondo piano del fabbricato, sottostante al livello di copertura, è costituito dagli immobili pignorati - contraddistinti dai subalterni 8 e 9, di cui la società costruttrice, debitrice eseguita nella procedura in oggetto, è rimasta proprietaria - e dall'unità immobiliare di minore consistenza individuata dal sub. 10, che, come la scrivente ha avuto modo di accertare mediante una semplice visura catastale (Allegato 24), risulta essere stata alienata dalla XXXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita del 22.12.2009 rep. n. 209292 in Notaio Drago Tommaso al XXXXXXXXXXXX; quest'ultimo risulta presente all'assemblea condominiale del 26.10.2017 sopra citata. Difatti, eccetto le uu. ii. sub. 8 e sub. 9, i restanti appartamenti sono stati alienati dalla XXXXXXXXXXXX con atto di permuta del 20.04.2006 rep. n. 3677 - stipulato con gli allora proprietari del terreno e del vecchio fabbricato su cui la società si apprestava a costruire il fabbricato - e con successivi atti di compravendita, tra cui l'atto sopra menzionato che si riferisce all'u. i. sub. 10.

Verifica della consistenza delle unità immobiliari pignorate contraddistinte dai sub.

8 e sub. 9 – Alla luce, pertanto, degli elementi raccolti, ai fini della redazione delle presenti perizie di stima, in particolare della verifica della consistenza delle unità immobiliari pignorate contraddistinte dai sub. 8 e sub. 9, tenuto conto dello stato legittimo del fabbricato, così come documentato nei titoli edilizi e rappresentato negli elaborati grafici ad essi allegati, esaminati gli abusi realizzati dalla società costruttrice in difformità da essi, si desume, quanto segue:

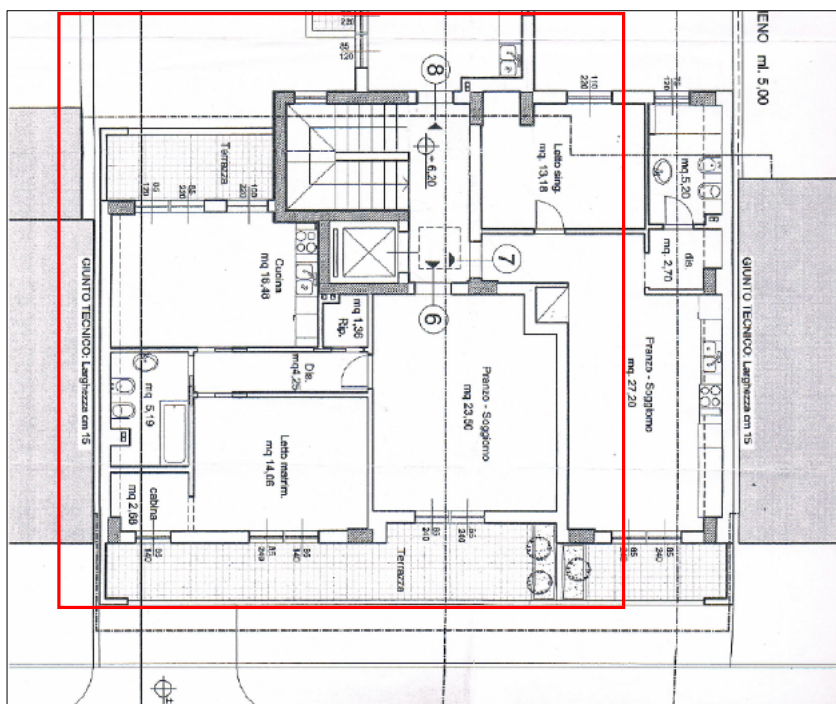


- il sottotetto, sebbene nel progetto autorizzato sia stato previsto come intercapedine tecnica sottofalda non praticabile e non accessibile, considerato che, invece, dagli accertamenti eseguiti, è stato reso, dalla stessa società costruttrice XXXXXXXXXXXX XXXX, praticabile e con accesso esclusivo dalle due unità immobiliari ad esso sottostanti, delle quali la predetta società è rimasta proprietaria, verrà considerato quale pertinenza esclusiva dei subalterni 8 e 9 (relativamente al sub. 9, tuttavia ne verrà valutata soltanto una parte per le ragioni che saranno trattate nella perizia di stima che lo riguarda);
- viceversa, non sarà presa in considerazione, nella consistenza delle unità immobiliari pignorate, l'annessione del locale tecnico e del terrazzino, posti al piano di copertura, in quanto parti comuni, conformemente allo stato legittimo del fabbricato indicato nei grafici autorizzati, adiacenti al locale ascensore ed accessibili mediante una botola posta nel pianerottolo condominiale; trattasi di parti annesse abusivamente alle due unità immobiliari pignorate dalla società costruttrice e trasformate in spazi abitativi; solo a seguito di una delibera condominiale si potrà semmai acquisire il consenso per un eventuale acquisto delle stesse e successiva annessione alle unità immobiliari sottostanti come spazi di pertinenza esclusiva;
- la stessa delibera condominiale acquisita appare parecchio generica, dal momento che non individua con esattezza le parti che oltre al sottotetto debbano essere oggetto di recupero volumetrico e, ad ogni modo, sotto il profilo tecnico ed edilizio-urbanistico, come risulta dallo stato legittimo del fabbricato, trattasi di parti comuni corrispondenti al locale tecnico, posto a coronamento del torrino scala, e al terrazzino (lastrico) ad esso adiacente; si ritiene, in ogni caso, che tale delibera, peraltro non trascritta nei RR. II., non possa costituire atto giuridico idoneo a determinare effetti traslativi in favore della XXXX XXXXXXXXXXXX, proprietaria delle due unità immobiliari pignorate.

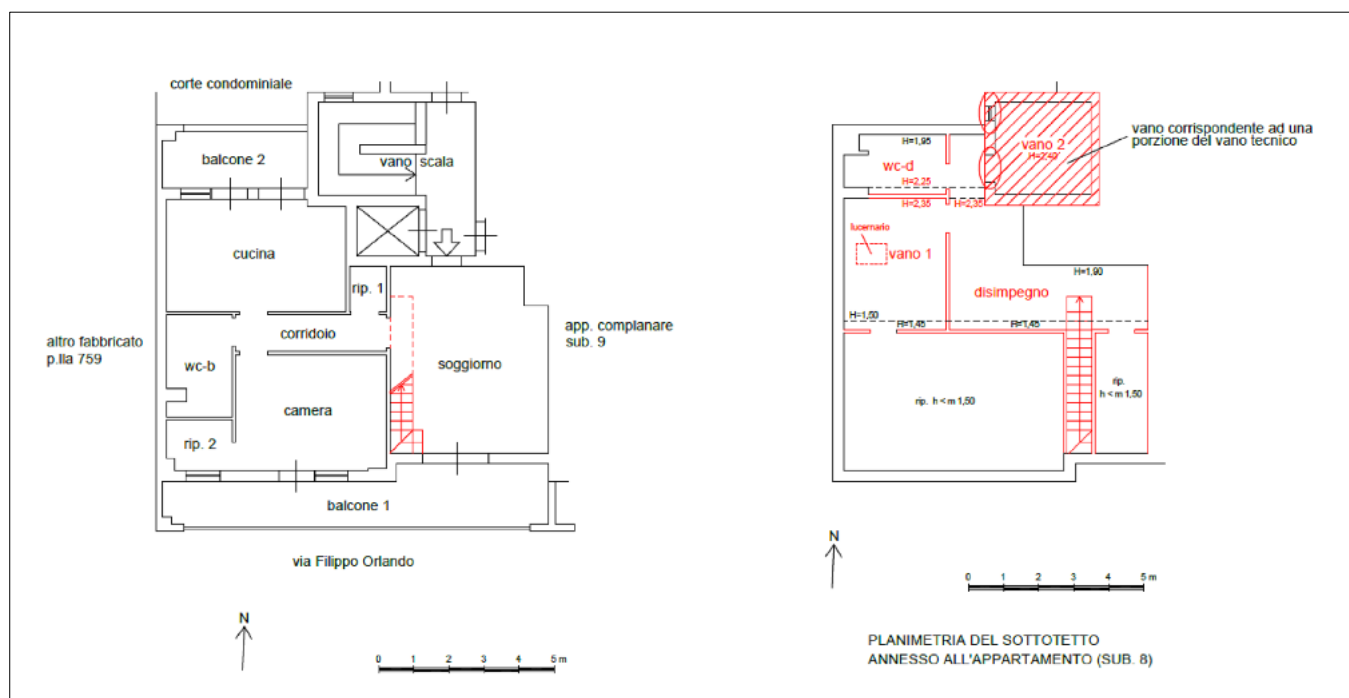
Pertanto, per quanto concerne l'immobile pignorato sub. 8 oggetto della presente relazione, si considererà, prudenzialmente, il bene così come indicato nel progetto assentito, comprendendo altresì la parte di sottotetto con accesso esclusivo dal soggiorno ed escludendo invece la porzione del vano tecnico annesso ("vano 2" in Allegato 8).



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 443/2024+475/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Maria Elisa Giammona



Planimetria di progetto autorizzato di cui alla concessione edilizia di variante n. 173 del 30.06.2009



Planimetria dello stato attuale dell'appartamento con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto al progetto di variante autorizzato

Regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene pignorato sub. 8 – In merito alle difformità riscontrate nell'appartamento, sopra elencate, e alle modalità di regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene pignorato si espone quanto segue.

- riguardo al punto n. 4, difformità che concerne l'intero fabbricato, inerente l'innalzamento della quota di colmo della copertura della costruzione di circa cm 25, si ritiene che tale intervento possa essere compreso nelle 'tolleranze costruttive' ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 34-ter comma 4 (introdotto dal "Salva casa" D.L. 69/2024 convertito con legge n. 105/2024) e art. 34-bis comma 1;
- riguardo al punto n. 1, con riferimento alla porzione di sottotetto annessa al sub. 8 e ricadente sull'u. i. pignorata, che da spazio tecnico sottofalda non praticabile e non accessibile è stato reso praticabile ed accessibile – ma allo stato non abitabile per le ragioni illustrate al punto successivo - mediante l'esecuzione di un foro nel solaio e la collocazione di scala in ferro nel soggiorno dell'appartamento, si ritiene che tale intervento sia riconducibile alla ristrutturazione edilizia assoggettato al rilascio del permesso di costruire; pertanto, la regolarizzazione dell'intervento è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 "*Accertamento di conformità*" del D.P.R. 380/2001 (art. 16 della L.R.S. n. 27/2024), che consente di ottenere il permesso in sanatoria qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità) e prevede il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia; occorrerà, inoltre, conseguire il parere di sussistenza da parte del Genio Civile ai sensi dell'art. 21 L. N. 64/74 con deposito del certificato di idoneità sismica;
- riguardo al punto n. 2, inerente l'uso abitativo del sottotetto, il quale attualmente presenta finiture e dotazioni impiantistiche assimilabili a quelle dei locali dell'abitazione sottostante, dalle verifiche effettuate per il recupero volumetrico del sottotetto ai fini abitativi ai sensi dell'art. 5 lettera d) della L. R. 16/2016 e ss.mm.ii., allo stato, non vi sarebbero i requisiti necessari richiesti; in particolare, deve essere assicurata l'altezza media ponderale di m 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa, ed attualmente tale requisito non risulta essere rispettato (l'h media ponderale determinata è pari a circa m 1,88); solo a seguito



dell'esecuzione di alcuni interventi, riducendo tuttavia la superficie utile, potrebbero conseguirsi presumibilmente i requisiti richiesti affinché una porzione del sottotetto possa essere ritenuta abitabile, sebbene, oltre all'osservanza dell'altezza media ponderale di m 2 e dei requisiti aero-illuminanti prescritti, con riferimento al punto 6) della lettera d) dell'art. 5 della L. R. 16/2016, il progetto di recupero ai fini abitativi occorra che segua le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici; resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) nonché del piano paesaggistico; pertanto, per il recupero abitativo del sottotetto, oltre ad eseguire eventuali opere al fine di ricavare l'altezza media ponderale richiesta, riducendo tuttavia la superficie utile, considerata la trasformazione da ambienti non agibili in abitativi, sarà fondamentale verificare l'effettiva possibilità di dotare l'unità immobiliare, che comprenderà il sottotetto ad uso abitativo, dell'agibilità in funzione di tutti i requisiti richiesti;

allo stato, nondimeno, poiché l'altezza media ponderale calcolata non conferisce al sottotetto i requisiti per l'abitabilità, occorrerà prevedere la rimozione del wc-doccia e, in generale, effettuare il ripristino dei luoghi in conformità ad uno spazio di sottotetto inteso come locale accessorio a servizio della sottostante unità abitativa; la realizzazione, invece, dei tramezzi divisori e l'apertura del lucernario saranno regolarizzate in seno al medesimo procedimento per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria;

- riguardo al punto n. 3, occorrerà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto autorizzato; l'eventuale annessione della porzione del locale tecnico rimane subordinata a future ed incerte determinazioni dell'assemblea condominiale e ad un successivo e idoneo atto giuridico; bisognerà, pertanto, chiudere il vano porta di comunicazione con il locale tecnico e la finestra ricavata nello stesso vano, ripristinando l'originaria configurazione del torrino scala secondo i grafici assentiti.



QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto della data di registrazione del contratto (3.09.2021), anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (29.10.2024), il contratto risulta opponibile alla procedura.

Ai fini della verifica della congruità del suddetto canone di locazione mensile, si procederà determinando il *valore locativo di mercato* dell'immobile, attraverso il metodo sintetico-comparativo e sulla base della *superficie utile omogeneizzata*, che sarà qui di seguito calcolata.

32

delle superfici delle pertinenze esclusive (di ornamento ed accessorie) opportunamente ragguagliate secondo i criteri indicati nel D.P.R. 138/98. Nel calcolo della *superficie utile omogeneizzata* non si terrà conto dell'annessione del sottotetto all'unità immobiliare, ma si prenderà in considerazione unicamente la consistenza catastale dell'immobile, così come risulta indicato nel contratto di locazione.

Pertanto, con riferimento alle superfici già determinate nel paragrafo “*QUESITO N. 2*” della presente relazione, la *superficie utile omogeneizzata* sarà pari a:

	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq
Superficie utile	67,30	1	67,30
Balcone 1 (su via F. Orlando)	16,86	0,30	5,05
Balcone 2 (su corte retrostante)	6,61	0,30	1,98
Totale superficie utile omogeneizzata			mq 74,33

Si è, pertanto, esaminato il mercato locativo con riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile attraverso un'indagine effettuata sui principali siti immobiliari consultabili via web, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali consistenza, livello di piano, configurazione planimetrica, accessibilità, grado di finitura, dotazione impiantistica, stato d'uso e di manutenzione, etc.. Dalla ricerca eseguita si è ricavato un valore medio di locazione pari ad €/mq 7,08 per mese (v. Allegato 26: annunci pubblicati da privati e agenzie immobiliari indicati su Immobiliare.it).

Si sono altresì analizzati gli ultimi dati disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 1° semestre 2025, che, per il Comune di Palermo, zona “*Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGNO-NUOVO-MANGO*”, tipologia “*Abitazioni di tipo economico*”, stato conservativo “*normale*”, riporta valori di locazione compresi tra un minimo di €/mq 4,00 per mese ed un massimo di €/mq 5,50 per mese (cfr. valori in Allegato 26), da cui si ricava un valore unitario medio pari a €/mq 4,75 per mese. Il Borsino Immobiliare, invece, per la zona in cui ricade il bene e per la medesima tipologia, riporta attualmente valori di locazione compresi tra un



minimo di €/mq 3,21 ed un massimo di €/mq 4,70 (cfr. Allegato 26), da cui si ricava un valore unitario medio pari a €/mq 3,95 per mese.

Tenendo conto dei valori sopra indicati, da cui si ricava un valore unitario medio pari a €/mq 5,26 per mese, e delle specifiche caratteristiche del bene in oggetto, in particolare, della sua ubicazione in una tranquilla zona di borgata, sufficientemente defilata rispetto alle strade particolarmente trafficate ma al contempo ben collegata ai principali assi stradali che consentono di raggiungere rapidamente sia i servizi più vicini che l'autostrada nonché il centro città, considerando, inoltre, il buono stato del fabbricato, di recente costruzione, dotato di ascensore, oltre al buon grado di finitura e conservazione dell'immobile, si ritiene opportuno fissare un valore unitario di locazione pari ad € 6,35/mq × mese.

Determinata la *superficie utile omogeneizzata*, il canone mensile di locazione di mercato dell'immobile sarebbe, pertanto, pari a:

$$€ (6,35/\text{mq} \times \text{mese}) \times \text{mq } 74,33 = \underline{\underline{€/mese 472,00}}$$

Di conseguenza, il canone mensile di affitto attualmente corrisposto – come da contratto registrato in data antecedente al pignoramento – pari ad €/mese 570,00 risulta superiore al valore minimo calcolabile ai sensi dell'art. 2923 c. 3 c.c.:

$$€/mese 472,00 - (1/3 \times €/mese 472,00) = €/mese 314,67$$

€/mese 570,00 (canone attualmente corrisposto) > €/mese 314,67 (canone di mercato ridotto di 1/3)

Si puntualizza che, anche comprendendo nel calcolo della superficie omogeneizzata la superficie ragguagliata del sottotetto, il canone attualmente corrisposto sarebbe comunque superiore al valore minimo calcolato ai sensi dell'art. 2923 c. 3 c.c..

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- L'unità immobiliare pignorata è condotta in locazione giusta contratto stipulato in data 11.08.2021, registrato in data 03.09.2021 al n. 012703 serie 3T (contratto 4+4), antecedente al pignoramento, pertanto opponibile alla procedura, e il canone mensile di affitto attualmente corrisposto risulta superiore al valore minimo calcolabile ai sensi dell'art. 2923 c. 3 c.c. (v. “*QUESITO N. 8*”); in sede di stima, si applicherà una



decurtazione del 15% al valore stimato che terrà conto della minore appetibilità sul mercato del bene attualmente locato.

- Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **€ 200,00**;
 - regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **€ 800,00** come determinato in risposta al quesito n. 3;
 - regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **€ 11.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Come si evince dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere, che ha preso in esame il ventennio fino alla data del 07.11.2024, e dall'ispezione ipotecaria aggiornata, estratta dall'esperto in data 16.01.2026 (Allegato 27), sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- iscrizione nn. 16098/3386 del 21.03.2008, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del 19.03.2008 in Notaio Giovanni Brucia di Palermo rep. n. 441/376 a favore di Banca Nuova S.p.A., con sede in Palermo C.F. 00058890815, domicilio ipotecario eletto in Palermo Piazzetta Flaccovio n. 4, per capitale di € 480.000,00 oltre ad interessi e spese per un totale di € 720.000,00, durata 8 anni, a carico della debitrice eseguita per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gravante su lotto (su cui era in corso di realizzazione l'edificio di cui fa parte il bene oggetto della presente relazione) riportato in parte al Catasto Fabbricati al foglio 28 p.lle graffate 99-990, in parte al Catasto Terreni al foglio 28 p.lla 1323 di cui alla procedura. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
 - in data 04.11.2009 ai nn. 84434/6972 di frazionamento in quota
Frazione € 253.500,00 (€ 169.000,00) Foglio 28 p.lla 2035 sub. 4
Frazione € 255.552,00 (€ 170.368,00) Foglio 28 p.lla 2035 **sub. 8**
Frazione € 173.126,40 (€ 115.417,60) Foglio 28 p.lla 2035 sub. 9
Frazione € 37.821,60 (€ 25.214,40) Foglio 28 p.lla 2035 sub. 7
 - in data 09.07.2008 al n. 5191 di erogazione parziale



- in data 04.11.2009 ai nn. 84432/6970 di erogazione a saldo
- in data 04.11.2009 ai nn. 84433/6971 di restrizione di beni
- in data 12.02.2015 al n. 729 di restrizione di beni
- in data 21.06.2016 al n. 2426 di annotazione ad iscrizione atto integrativo di modifica per ridefinizione piano;
- trascrizione nn. 51289/41566 del 29.10.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 16.09.2024 rep. n. 12469 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, C.F. 05828330638, a carico della debitrice esecutata e gravante per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile al N.C.E.U. foglio 28 particella 2035 **subalterno 8**;
- (si riporta per completezza) trascrizione nn. 53106/43009 del 07.11.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 10.10.2024 rep. n. 13485 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, C.F. 05828330638, a carico della debitrice esecutata e gravante per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile al N.C.E.U. foglio 28 particella 2035 subalterno 9.

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

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione acquisita e da quanto risultante in atti, gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sui beni del debitore risulta di piena proprietà e non di natura concessoria derivante dai predetti istituti.

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

Esiste un Condominio costituito.

Si riportano qui di seguito le informazioni riguardanti le spese di gestione dell'immobile assunte dallo Studio ACC di Loredana Fierotti s.r.l., che amministra il Condominio di cui



fanno parte gli immobili pignorati, sulla base della documentazione dallo stesso trasmessa con p.e.c. dell'1.12.2025 (Allegato 20):

- le spese condominiali ordinarie ammontano a circa euro 120,89 al mese;
- al 30.11.2025 le spese condominiali scadute non pagate (v. estratti conto sub. 8 in Allegato 28) ammontano a circa € (590,85+890,79)= € 1.481,64; a tale somma va aggiunta, considerando il biennio 2024-2025, la quota di € 120,89 per il mese di dicembre 2025; occorre segnalare che l'acquirente dell'immobile sarà obbligato in solido con il condomino/debitore esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.);
- non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Dalla documentazione in atti e dalle informazioni assunte dall'Amministratore non risultano procedimenti giudiziari a carico del bene pignorato.

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

Criterio di stima

Considerate le caratteristiche dell'immobile da stimare, per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il **metodo sintetico-comparativo**, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario, nel caso in specie il metro quadrato.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **mq 101,00** così calcolati:

	Superficie mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata mq
Superficie coperta lorda	79,34	1	79,34
Balcone 1 (su via F. Orlando)	16,86	0,30	5,05
Balcone 2 (su corte retrostante)	6,61	0,30	1,98



Sottotetto	29,00	0,50	14,50
Totale superficie commerciale in c.t.			mq 101,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui ricade l'immobile, procedendo al confronto con immobili simili ed individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali consistenza, configurazione planimetrica, grado di finitura, dotazione impiantistica, stato d'uso, etc.. Dall'analisi effettuata attraverso la consultazione degli annunci immobiliari dei siti web specialistici, in particolare Immobiliare.it, si rileva, per immobili analoghi a quello in oggetto e ubicati nella medesima zona, tenendo conto nondimeno della riduzione che tali valori subiscono nel corso della contrattazione (10-15%), un valore unitario medio di vendita pari a circa €/mq 1.187,00 (v. offerte immobiliari in Allegato 29).

Dall'esame delle ultime quotazioni immobiliari, si sono estrapolati i seguenti valori:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2025 - Semestre 1) per il Comune di Palermo, zona "*Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO*", tipologia "*Abitazioni di tipo economico*", stato conservativo "*normale*", fornisce valori compresi tra un minimo di €/mq 850,00 ed un massimo di €/mq 1.150,00 (Allegato 29);
- il Borsino Immobiliare, per la medesima zona e per tipologia di immobile in stabili di qualità nella media di zona, indica valori di mercato che oscillano tra un minimo di €/mq 939,00 ed un massimo di €/mq 1.388,00 (Allegato 29).

Sono stati altresì esaminati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita mediante il servizio di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate, relativi ad immobili della stessa categoria catastale (A/3) e localizzati nella medesima zona del bene da stimare. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. Le informazioni accessibili tramite il predetto servizio sono esclusivamente quelle relative ad atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti



gli immobili sono trasferiti per l'intero e per il diritto di proprietà. Dalla ricerca eseguita (Allegato 29), sono stati estratti i seguenti valori:

Periodo	Categoria catastale	Corrispettivo dichiarato	Superficie	Valore unitario
Gennaio 2025	A/3	€ 170.000,00	mq 113,00	€/mq 1.504,00
Gennaio 2025	A/3	€ 75.000,00	mq 93,00	€/mq 806,00
Febbraio 2025	A/3	€ 115.000,00	mq 121,00	€/mq 950,00
Febbraio 2025	A/3	€ 100.000,00	mq 125,00	€/mq 800,00
Marzo 2025	A/3	€ 74.350,00	mq 105,00	€/mq 708,00
Marzo 2025	A/3	€ 40.000,00	mq 94,00	€/mq 425,00
Marzo 2025	A/3	€ 38.000,00	mq 110,00	€/mq 345,00
Maggio 2025	A/3	€ 95.000,00	mq 119,00	€/mq 798,00
Luglio 2025	A/3	€ 80.000,00	mq 100,00	€/mq 800,00
Luglio 2025	A/3	€ 135.000,00	mq 119,00	€/mq 1.134,00
Agosto 2025	A/3	€ 130.000,00	mq 110,00	€/mq 1.181,00
Settembre 2025	A/3	€ 195.000,00	mq 206,00	€/mq 946,00
<u>Valore medio</u>				<u>€/mq 866,00</u>

Sulla base dei dati reperiti dalle fonti sopra indicate, per immobili della stessa tipologia di quello in oggetto, in condizioni ordinarie, può fissarsi per la stima un valore unitario medio pari ad €/mq 1050,00. Occorrerà adeguare tale valore, mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione (K_n), che tengano conto delle caratteristiche estrinseche e delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, così da ottenere il valore di mercato unitario al mq da attribuire all'immobile.

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in una tranquilla zona di borgata, sufficientemente defilata rispetto alle strade particolarmente trafficate ma al contempo prossima ad importanti assi viari della città, che consentono di raggiungere rapidamente sia i servizi più vicini che l'autostrada e il centro città, considerato inoltre che il bene fa parte di un edificio di recente costruzione con buone caratteristiche generali e costruttive, dotato di



ascensore e in buono stato di conservazione, esaminate le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in precedenza puntualmente illustrate, si indicheranno, di seguito, i seguenti coefficienti:

coefficiente di zona (posizione, dotazione servizi e attrezzature) = 1,05

coefficiente edificio (età, qualità e stato di conservazione) = 1,10

coefficiente unità immobiliare (qualità, distribuzione e composizione dei locali, piano ed esposizione, dotazione impianti, stato di conservazione) = 1,10

$K_{Tot} = 1,05 \times 1,10 \times 1,10 = 1,27$

Si ritiene che il valore unitario a mq, che si possa attribuire all'immobile, sia pari a:

$\text{€/mq } 1.050,00 \times 1,27 = \text{€/mq } 1.333,50$

Il più probabile valore di stima dell'immobile sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$\text{€/mq } 1.333,50 \times \text{mq } 101,00 = \text{€ } 134.683,50$

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

- redazione A.P.E.	€	200,00
- costi regolarizzazione catastale	€	800,00
- costi regolarizzazione urbanistico-edilizia	€	11.000,00
- decurtazione per contratto di locazione opponibile alla procedura:	$\text{€ } 134.683,50 \times 15\% =$	€ 20.202,52

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà così deprezzato:**

$\text{€ } 134.683,50 - \text{€ } (200,00 + 800,00 + 11.000,00 + 20.202,52) = \text{€ } 102.480,98$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro € 102.480,98 (euro centoduemilaquattrocentoottanta/98).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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



€ 102.480,98 – (€ 102.480,98 × 5%) = € 97.356,93

Prezzo a base d'asta in c.t. € 97.000,00

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

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

ELENCO ALLEGATI:

1. comunicazione inizio operazioni peritali;
2. verbale di visita;
3. 1^ pec ricevuta [REDACTED] con allegata documentazione (tra cui il contratto preliminare di vendita avente ad oggetto l'immobile sub. 9);
4. 2^ pec ad integrazione ricevuta [REDACTED] con allegati: atto di permuta in Notaio G. Falcone del 20.04.2006 rep. n. 3677 e contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sub. 8;
5. documentazione catastale;
6. sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps;
7. documentazione fotografica;
8. planimetria dello stato di fatto dell'appartamento;
9. dichiarazioni di conformità impianti rinvenute nella pratica edile presso il SACE;
10. Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto in data 04.05.2010 (scaduto);
11. planimetria dello stato di fatto dell'appartamento con l'indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale;
12. istanza di accesso agli atti prot. n. 243187 dell'11.03.2025;
13. istanza di accesso agli atti prot. n. 1821134 del 14.12.2025;
14. concessione edilizia n. 119 del 22.06.2007 e concessione edilizia di variante n. 173 del 30.06.2009;
15. stralcio elaborati grafici di progetto allegati alla concessione edilizia di variante;
16. certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 86 del 09.07.2010;
17. avvio procedimento di riscossione coattiva notificato in data 15.06.2016 al Presidente



del Consiglio di Amministrazione della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e ingiunzione di pagamento notificata in data 04.12.2018 all'Amministratore Unico della predetta società;

18. planimetria dello stato di fatto dell'appartamento con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto al progetto autorizzato;
19. elaborati planimetrici ed elenchi subalterni;
20. p.e.c. dell'1.12.2025 ricevuta dallo Studio ACC di Loredana Fierotti s.r.l.;
21. p.e.c. del 9.12.2025 inviata allo Studio ACC di Loredana Fierotti s.r.l.;
22. p.e.c. del 12.12.2025 inviata [REDACTED] della XXXXXXXXX
XXXXX;
23. copia del verbale condominiale del 26.10.2017 trasmesso dallo Studio ACC;
24. visura storica catastale del subalterno 10 (non oggetto di pignoramento);
25. certificati di residenza storici degli attuali occupanti dell'immobile sub. 8;
26. annunci su Immobiliare.it - valori locativi OMI - valori locativi Borsino Immobiliare;
27. ispezione ipotecaria sub. 8 alla data del 16.01.2026;
28. estratti conto riguardanti l'u. i. sub. 8 trasmessi dall'Amministrazione condominiale Studio ACC;
29. offerte immobiliari su Immobiliare.it - quotazioni OMI - quotazioni Borsino Immobiliare - valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate.

In ottemperanza al mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente relazione alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 18 gennaio 2026

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Maria Elisa Giammona

