

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**Sezione VI Civile**  
**Esecuzioni Immobiliari**

Giudice Es.: Dr. Gianfranco Pignataro

**ESECUTIZIONE IMMOBILIARE N. 456/2022 R.G.Es.**

[REDACTED]  
(Creditore procedente)

contro

[REDACTED]  
(Terzo proprietario)

**PERIZIA PER PUBBLICITÀ**

**Esperto stimatore:**

*Arch. Carmelo Cipriano*

via Agostino Inveges n. 9 - 90145 Palermo,  
e.mail: carmelo.cipriano.arch@gmail.com - pec: carmelo.cipriano@archiworldpec.it

**Indice**

<b>I. PREMESSA</b>	p. 2
<b>II. RIEPILOGO DEGLI EVENTI</b>	p. 3
<b>RISPOSTA AI QUESITI</b>	p. 4
<b>1 Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento</b>	p. 4
1.1 Identificazione dei diritti reali	
1.2 Oggetto del pignoramento	
1.3 Lotto per la vendita	
<b>2. Individuazione e descrizione materiale dell'immobile del lotto unico</b>	p. 6
2.1 Individuazione e descrizione del lotto	
2.2 Calcolo della superficie commerciale	
2.3 Attestato di prestazione energetica	
<b>3. Identificazione catastale del bene pignorato</b>	p. 10
3.1 Ricostruzione della storia catastale	
3.2 Rispondenza formale dei dati catastali	
3.3 Eventuali difformità tra la situazione dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale	
<b>4. Schema sintetico-descrittivo del lotto</b>	p. 12
<b>5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</b>	p. 12
<b>6. Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico</b>	p. 13
6.1 Certificato di destinazione urbanistica	
6.2 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica	
<b>7. Stato di possesso attuale dell'immobile</b>	p. 16
<b>8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b>	p. 16
8.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	
8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
<b>9. Eventuale ubicazione del bene su suolo demaniale</b>	p. 17
<b>10. Pesi od oneri di altro tipo</b>	p. 17
<b>11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</b>	p. 17
<b>12. Valutazione del bene</b>	p. 17
12.1 Criterio di stima	
12.2 Valore unitario medio e fonti delle informazioni e valore unitario	
12.3 Costi da detrarre dalla stima	
12.4 Probabile valore di mercato	
<b>13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</b>	p. 20

**FASCICOLI CON GLI ALLEGATI**

- 1. Verbale di sopralluogo**
- 2. Richieste atti**
- 3. Documentazione catastale e ipocatastale, e visura del catasto energetico**
  - Stralcio del foglio di mappa catastale
  - Raffronto tra lo stralcio di mappa catastale e la ortofoto
  - Visura storica del Catasto Fabbricati
  - Planimetria catastale
  - Ispezione ipotecaria
  - Visura del catasto energetico
- 4. Documentazione fotografica**
- 5. Ortofoto, planimetrie di rilievo e di raffronto**
- 6. Certificato di destinazione urbanistica, titoli edilizi e attestazioni**
- 7. Quotazioni immobiliari**

## I. PREMESSA

Con Decreto del 02/05/2023, notificato con pe.c. il 04/05/2023, il sottoscritto arch. Carmelo Cipriano - iscritto all'Albo degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Palermo con il n. 4068 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Palermo - è stato nominato esperto stimatore nel procedimento n. 456/2022 R.G.ES promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]. Accettato l'incarico, previo giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale dell'apposito verbale depositato il 15/05/2023, chi scrive ha avviato l'attività di consulenza procedendo, dopo gli avvenuti pagamenti agli ausiliari degli acconti liquidati dal Giudice, al controllo preliminare di completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. il cui esito positivo è stato evidenziato nell'apposito modulo depositato telematicamente il 07/07/2023. Pertanto, è stata proseguita l'attività peritale per dare risposta ai seguenti quesiti formulati nel Decreto di nomina:

1. Identificare i diritti reali ed il bene oggetto del pignoramento;
2. Individuare il bene pignorato e procedere alla sua descrizione materiale;
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;
4. Procedere alla predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del lotto;
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
9. Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale;
10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
12. Procedere alla valutazione del bene;
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile immobile pignorato per la sola quota.

In applicazione a quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione, per il lotto d'interesse del procedimento è stato predisposto un file denominato "Perizia" contenente la relazione integrale, e un file denominato "Perizia per pubblicità" epurata dai dati personali identificativi del terzo proprietario e della debitrice e/o da dati sensibili relativi alle loro condizioni sanitarie o sociali.

L'intera documentazione peritale viene depositata in cancelleria in via telematica, entro il termine assegnato dal Giudice. La stessa documentazione è stata trasmessa al creditore procedente e al custode giudiziario, con p.e.c., e al terzo proprietario su supporto digitale (CD) a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e

teletrasmessi.

Unitamente al deposito della perizia, l'esperto fornisce, in allegato A separato, prova dell'avvenuta trasmissione alle parti della documentazione peritale sopra indicata.

## II. RIEPILOGO DEGLI EVENTI

Esaminati preliminarmente gli atti del procedimento, sono state avviate le attività peritali i cui principali eventi, per comodità espositiva, vengono riepilogati a seguire in ordine cronologico:

- 15/05/2023 Deposito del verbale di accettazione dell'incarico.
- 07/07/2023 Deposito del Modulo di controllo della documentazione.
- 05/09/2023 Previo avviso inviato al terzo proprietario dal custode giudiziario, alle ore 16:00 l'esperto stimatore si è recato, con l'Avv. Giulia Giuffrida, nell'unità immobiliare pignorata per dare seguito alle operazioni di sopralluogo e di immissione in possesso del bene. Sul posto era presente il [REDACTED], identificato a mezzo di carta d'identità, il quale ha consentito al tecnico di eseguire il rilievo geometrico-dimensionale e fotografico del bene, nonché gli altri accertamenti sugli impianti tecnologici e quant'altro precisato nell'apposito verbale inserito nell'allegato n. 1 di questa relazione, riletto, confermato e sottoscritto dai presenti.
- 27/09/2023 Ad esito della *Domanda di accesso alle pratiche edilizie* assunta dall'Ufficio autonomo SACE del Comune di Palermo il 15/09/2023 col prot. n. 985007 (v. **All. 2**), l'esperto ha preso visione del fascicolo edilizio dello stabile in cui si ricade l'immobile pignorato, in cui ha trovato degli atti inseriti nell'allegato 6 di questa relazione.
- 04/10/2023 In riscontro della stessa domanda sopra citata, l'addetta dell'Ufficio Abusivismo Edilizio del Comune di Palermo ha comunicato che per l'immobile pignorato non sono presenti fascicoli di abusivismo (v. **All. 6**).
- 03/11/2023 Ad esito ad apposita richiesta dell'esperto del 11/10/2023 assunta col prot. n. 1068524, il preposto Ufficio del Comune di Palermo, ha trasmesso a mezzo p.e.c. il *Certificato di destinazione urbanistica* per la particella in cui si trova l'unità immobiliare pignorata (v. **All. 6**).
- 14/11/2023 In risposta ad apposita richiesta dell'esperto, il preposto ufficio regionale Demanio trazzerale e Usi civici, con nota prot. 105733, ha comunicato che l'immobile pignorato non ricade in area gravata da usi civici (v. **All. 6**).
- 24/01/2024 In riscontro ad apposite richieste informazioni del 15/11/2023 e del 19/01/2024, l'Amministratore del Condominio in cui si trova l'unità d'interesse della esecuzione ha inoltrato a chi scrive, a mezzo

p.e.c., la tabella inserita in allegato n. 6 riferita al mese di dicembre 2023. Contestualmente ha comunicato che nello stesso mese non c'erano spese condominiali non pagate a carico dell'esecutato, e di non essere a conoscenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

24/01/2024 Ad esito di richiesta di accesso atti del 01/12/2023, trasmessa dall'esperto al fine di accertare la regolarità urbanistica ed edilizia del bene, l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, con nota prot. 9715 inserita in allegato n. 6, ha comunicato che il fascicolo relativo al bene pignorato non è reperibile presso gli archivi dello stesso ufficio in quanto trattasi di pratiche di competenza Prefettizia.

Dunque, esaminati gli atti del procedimento, la documentazione ulteriore acquisita durante l'attività peritale ed espletati i necessari accertamenti, è stata redatta la presente perizia di stima e i relativi fascicoli con gli allegati.

## RISPOSTA AI QUESITI

### 1 Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento

#### 1.1 *Identificazione dei diritti reali*

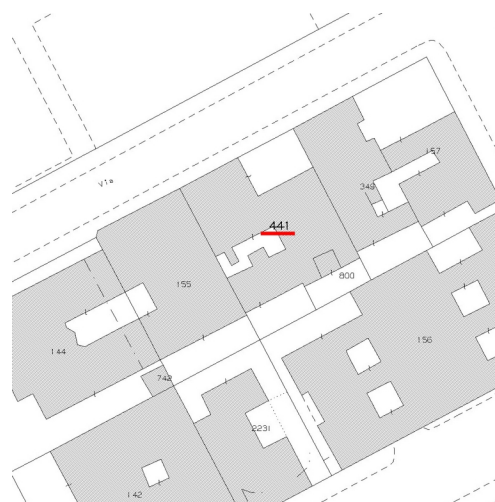
Il pignoramento immobiliare ex art. 2929-bis c.c. riguarda il diritto di proprietà del [REDACTED], quale terzo proprietario, dell'unità immobiliare identificata nel prossimo paragrafo. Il predetto diritto reale corrisponde con quello in titolarità del predetto terzo proprietario in forza dell'*Atto di donazione del 24/06/2022 n. 11839 di rep. n. 7955 di racc.* - depositato nel fascicolo del procedimento - rogato dal Notaio Giovanna Falcone con sede a Palermo e trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 27/06/2022 ai reg. gen n. 31898, reg. part. n. 25302 (v. **All. 3: ispezione ipotecaria**).

#### 1.2 *Oggetto del pignoramento*

L'immobile d'interesse della procedura esecutiva è l'appartamento facente parte dell'edificio sito nel Comune di Palermo alla via Saverio Scrofani n. 60 ubicato al secondo piano ed **identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 31 Part. 441 Sub. 31**, Partita 69754, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 91 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 482,89 con tutti i relativi diritti, pertinenze, accessori e frutti di esso.

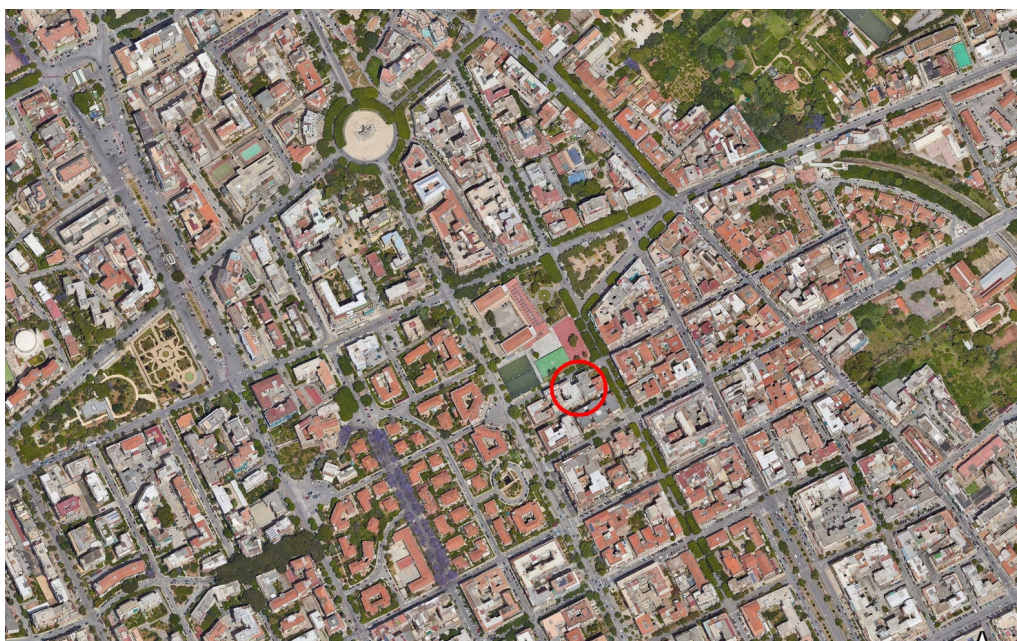
I predetti dati di identificazione catastale sono formalmente conformi a quelli alla data del pignoramento indicati nella visura catastale storica e, pertanto, idonei alla esatta individuazione dell'immobile (v. **All. 3**).

Ad esito del seguente raffronto tra lo stralcio del foglio di mappa catastale e l'ortofoto con sovrapposta la cartografia catastale - acquisita mediante il portale "Sistema Informativo Territoriale Regionale (S.I.T.R.)" dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente della Regione Siciliana - si conferma l'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento.



### 1.3 *Lotto per la vendita*

Sulla base delle caratteristiche precipue del bene pignorato, per la vendita si è proceduto con la formazione di un **LOTTO UNICO** costituito dal seguente bene: l'appartamento facente parte dell'edificio sito nel Comune di Palermo alla via Saverio Scrofani n. 60 ubicato al secondo piano ed **identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 31 Part. 441 Sub. 31**, Partita 69754, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 91 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 482,89 con tutti i relativi diritti, pertinenze, accessori e frutti di esso. Prospetta a nord-ovest verso la predetta strada pubblica e a sud-est con la particella n. 800, e confina a sud-ovest e a nord-est rispettivamente con la scala condominiale e con altri subalterni della stessa particella (v. **All. 3: stralcio del foglio di mappa catastale**).



## 2. Individuazione e descrizione materiale dell'immobile del lotto unico

### 2.1 *Individuazione e descrizione del lotto unico*

Il compendio immobiliare in esame è ubicato a Palermo nel quartiere Libertà in una zona, in prevalenza residenziale, il cui sistema insediativo è costituito da una maglia regolare di isolati tipico della espansione urbana ottocentesca, delimitati da cortine edilizie separate tra loro da esigue intercapedini, cortili o passaggi su cui affacciano i retrospetti. La stessa zona è dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, ecc.) e secondaria (scuole, uffici pubblici comunali, chiese ed edifici religiosi, attrezzature culturali, ecc.). Il tessuto edilizio è composto da edifici multipiano sia di antica che di recente realizzazione, con numero variabile di elevazioni.

Il bene d'interesse del procedimento si trova in via Saverio Scofani, nell'edificio condominiale ubicato nell'isolato delimitato dalle via Libertà a sud-ovest, dalla via Massimo D'Azeglio a nord-est, dalla via Alessandro La Marmora a sud-est.

In particolare, allo stabile si accede dal civico n. 60 della predetta via Scrofani su cui si affaccia a nord-ovest, e confina a sud-est con la particella n. 800, a sud-ovest e a nord-est rispettivamente con la scala condominiale e con altri subalterni dello stesso stabile in cui si trova.

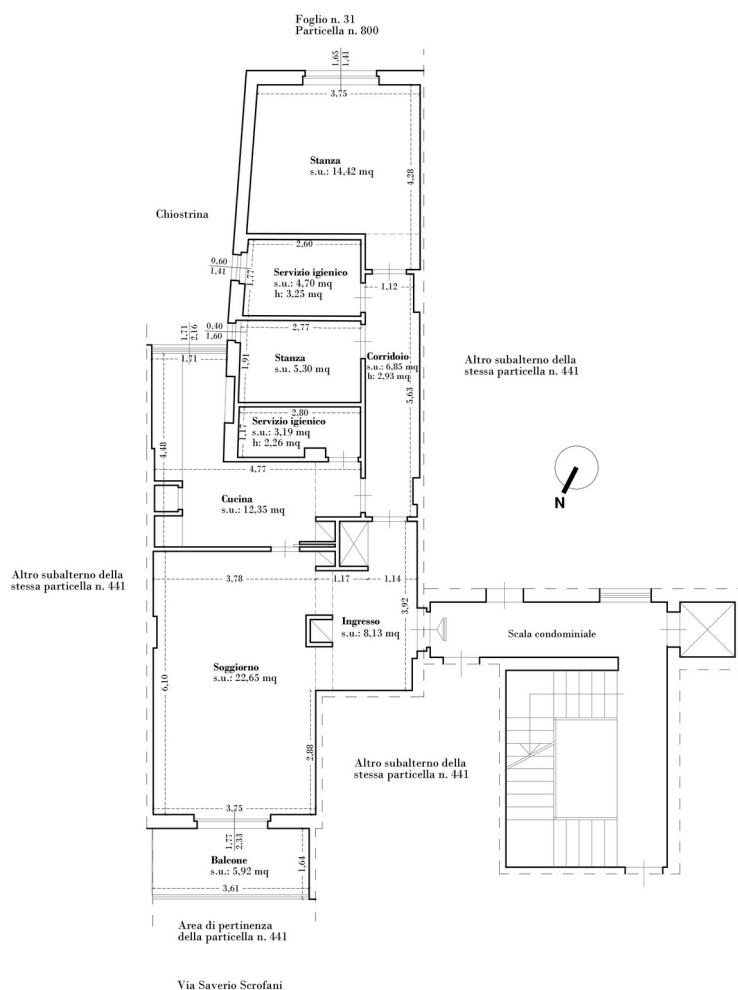
Realizzato negli anni Cinquanta dello scorso secolo, il fabbricato è composto da sette elevazioni oltre al piano terra ed ha, in prevalenza, destinazione residenziale. L'ala in cui si trova il bene in esame ha impianto distributivo articolato attorno ad un unico vano scala baricentrico, a cui si accede dal civico n. 60 di via Scrofani, dotato di ascensore e da cui hanno accessi, in ciascun piano, tutte le unità (v. **All. 4: foto da n. 1 a n. 4 - All. n. 5: ortofoto**).



Ogni singolo immobile ha affacci sia nello spazio di pertinenza dell'edificio confinante con la strada pubblica antistante, sia nel retrospetto.

In considerazione della sua epoca di realizzazione e di quanto constatato sui luoghi, l'edificio ha struttura portante intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, e prospetti sono rivestiti con intonaco. Le aperture di ogni elevazione sono dotate di infissi con avvolgibili esterni, che si aprono negli antistanti balconi. I parapetti sono metallici con forge semplici. Dalla aerofoto inserita nel fascicolo con gli allegati 5 si evince che la copertura è del tipo piano. Lo stato complessivo di conservazione e di manutenzione del fabbricato può essere ritenuto buono.

L'immobile d'interesse del procedimento si trova al secondo piano dello stabile; si affaccia sulla via Scrofani a nord-ovest, e confina a sud-est con la particella n. 800, a sud-ovest e a nord-est rispettivamente con la scala condominiale e con altri subalterni dello stesso edificio condominiale in cui si trova. È destinato ad abitazione ed è composto: ingresso; soggiorno con balcone; cucina con affaccio nella chiostrina nel retrospetto; corridoio; due servizi igienici e due stanze da letto (v. **All. 4**: foto da n. 5 a n. 14 - **All. 5**: planimetria di rilievo).



PLANIMETRIA DI RILIEVO DELL'IMMOBILE  
scala 1/100



Inoltre, nell'immobile si trova un solaio sovrastante il servizio igienico con ingresso dalla cucina, in cui si trova un serbatoio idrico. La superficie utile complessiva è pari a 77, 60 mq, mentre quella del balcone è pari a 5,90 mq. L'altezza interna utile massima dell'unità immobiliare è pari a circa 3,25 mt, ad eccezione di quella del servizio igienico contiguo alla cucina pari a circa 2,26 mt.

Lo stato attuale del bene è quello rappresentato nelle seguenti planimetrie e ripreso nella documentazione fotografica, rispettivamente inserite anche nei fascicoli con gli allegati 4 e 5.



Inoltre, il bene in esame ha le seguenti caratteristiche:

- i pavimenti sono in prevalenza in legno, ad eccezione di quelli della cucina, dei servizi igienici e del balcone composti da piastrelle in materiale ceramico;
- le pareti dei servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in materiale ceramico. La parete retrostante il piano di lavoro della cucina è rivestita anch'essa con piastrelle in ceramica. Le superfici murarie soprastanti a quelle appena descritte e quelle degli altri ambienti, hanno finiture ad intonaco tinteggiato analoghe a quelle dei soffitti;
- i soffitti e i controsoffitti presenti in alcuni ambienti sono intonacati e tinteggiati;
- i servizi igienici sono dotati dei necessari sanitari (lavabo, bidet, tazza, piatto doccia o vasca da bagno). L'aerazione del servizio con accesso dal cucina avviene artificialmente per mezzo di un elettroaspiratore;
- i vani con aperture esterne hanno finestre o porte-finestre dotate di avvolgibili in materiale plastico ed infissi interni in legno con vetri. Invece, i serramenti esterni della cucina e del servizio igienico contiguo alla stanza da letto hanno telai in alluminio;
- la porta d'ingresso all'unità e quelle degli altri ambienti sono legno;
- l'impianto idrico è con tubazioni sottotraccia per l'erogazione dell'acqua fredda e calda. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'acquedotto comunale;
- lo scarico delle acque bianche e nere avviene in fognatura dinamica comunale;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro collegato al contatore dell'ente fornitore dell'energia elettrica;
- l'impianto di adduzione del gas è alimentato dal contatore situato nel retrospetto in prossimità della cucina;
- l'impianto di climatizzazione è costituito da unità situate in alcuni ambienti dell'abitazione.

L'immobile non presenta all'interno segni di dissesto strutturale o degradi di particolare rilievo. Lo stato complessivo di conservazione e manutenzione del bene è da ritenersi buono.

## 2.2 *Calcolo della superficie commerciale*

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata con riguardo alle *Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*, ed è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti aventi altezza utile superiore a 1,50 mt, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi) computata nella misura del 30%. Si precisa

che per il calcolo della stessa superficie non si è tenuto conto delle opere in ampliamento indicate nell'apposito paragrafo 6.2 di questa relazione, in quanto irregolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Pertanto, la superficie è stata calcolata in considerazione dello stato dell'immobile desunto, per le motivazioni precisate nel citato paragrafo 6.2, con riguardo a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

La superficie commerciale del compendio immobiliare, arrotondata al metro quadrato, è pari complessivamente a circa 91,00 mq ed è stata determinata, attraverso software cad, con riguardo ai dati dimensionali desunti dalle planimetrie di rilievo e di raffronto inserite nel fascicolo con gli allegati n. 5, e con le modalità specificate nella seguente tabella:

Vani e pertinenze esclusive	Superfici Lorde (mq)		Coefficienti di omogeneizzazione	Superfici commerciali (mq)	Totale in c.t. (mq)
Vani principali	87,62		100%	87,62	
Balcone in prospetto	5,92	10,28	30% fino a 25 mq	3,08	
Balcone nel retroprospetto	4,36				
<b>Totali</b>				<b>90,70</b>	<b>91,00</b>

### 2.3 *Attestato di prestazione energetica*

Previa visura del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA) effettuata attraverso il servizio on line "SIENERGIA" del Dipartimento Energia della Regione Siciliana è stato constatato che l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) non è presente nell'archivio elettronico (v. **All. 3**). Dunque, l'aggiudicatario del bene dovrà depositare il predetto A.P.E. per mezzo di un tecnico abilitato. Il costo per la predisposizione e la trasmissione dell'attestato ammonta a circa € 250,00. Tale costo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

### 3. **Identificazione catastale del bene pignorato**

L'immobile pignorato è attualmente identificato al Catasto Fabbricati come segue (v. **All.3: visura storica CF**):

Foglio	P.lla	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
31	441	31	3	A/3	5	5,5 vani	Totale: 91 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 88 m <sup>2</sup>	Euro 482,89
<b>Indirizzo</b>			Via Saverio Scrofani n. 60, Piano 2					
<b>Intestati catastali</b>			Dritto di: abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni					
			Dritto di: Proprietà 1/1					

Dalla stessa visura risulta che la particella in cui è ubicato lo stabile

condominale corrisponde con quella censita al Catasto Terreni nel foglio 31 col n. 441.

### 3.1 Ricostruzione della storia catastale

La storia catastale del bene in esame, ricostruita sulla base dell'aggiornata visura del catasto fabbricati inserita nel fascicolo con gli allegati n. 3, è la seguente:

	Dallo impianto	05/05 1988		01/01 1992		09/11 2015		24/06 2022		Immobile attuale
		Al	Dal	Al	Dal	Al	Dal	Al	Dal	
<b>Dati identificativi</b>	<b>Foglio 31 Particella 441, Subalterno 31</b>									
<b>Indirizzo</b>	Via Saverio Scrofani n. 60 Piano 2									
<b>Dati di classamento</b>	Rendita: L. 2.893 Zona censuaria: 3 Categoria: A/3 Classe: 5 Consistenza: 5,5 vani					Rendita: € 482,89 Zona censuaria: 3 Categoria: A/3 Classe: 5 Consistenza: 5,5 vani				
<b>Dati di superficie</b>						Totale: 91 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 88 m <sup>2</sup>				
<b>Storia degli intestati</b>	██████████ ██████████		██████████ Diritto di proprietà pr 1/1				██████████ Diritto di abitazione per 1/1 ██████████ Proprietà per 1/1			

### 3.2 Rispondenza formale dei dati catastali

I dati catastali attuali sopra trascritti sono formalmente rispondenti sia a quelli specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, sia a quelli indicati nel citato *Atto di donazione del 24/06/2022 n. 11839 di rep. n. 7955 di racc.* - depositato nel fascicolo del procedimento - rogato dal Notaio Giovanna Falcone con sede a Palermo e trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 27/06/2022 ai reg. gen n. 31898, reg. part. n. 25302 (v. **All. 3: ispezione ipotecaria**).

Gli stessi dati non hanno subito variazioni richieste dal terzo proprietario o dalla debitrice o disposte di ufficio, intervenuti in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Pertanto, le stesse risultanze sono idonee all'esatta individuazione del bene.

### 3.3 Eventuali difformità tra la situazione dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale

I dati d'identificazione catastale del compendio immobiliare sopra trascritti riguardano l'unità rappresentata nell'ultima planimetria in atti del catasto dal 10/02/1966 (v. **All. 3**). Tuttavia, a seguito del raffronto della predetta planimetria con quella dello stato attuale dell'immobile predisposta in risposta al quesito n. 2

(v. **All. 5**), sono state riscontrate le stesse difformità indicate nel successivo capitolo 6. Pertanto, nel fare salvo quanto riferito in merito a tali difformità nel citato capitolo, l'aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a un professionista abilitato (architetto, ingegnere, geometra, ecc.) per il deposito all'Agenzia delle Entrate della planimetria aggiornata e dei relativi dati catastali. Il costo presunto per il suddetto aggiornamento con procedura DOCFA, che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile, ammonta complessivamente a € 650,00.

#### 4. **Schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO UNICO:** - proprietà di appartamento gravato da diritto di abitazione ubicata in Palermo nella via Saverio Scrofani n. 60 piano 2; è composta ingresso; soggiorno con balcone; cucina con affaccio nel retroprospetto; corridoio; due servizi igienici e due stanze da letto. Prospetta a nord-ovest verso la predetta strada pubblica e a sud-est con la particella n. 800, e confina a sud-ovest e a nord-est rispettivamente con la scala condominiale e con altri subalterni della stessa particella. È riportata in **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 31 particella 441 sub. 31**. L'immobile è da ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico ed edilizio, in quanto l'edificio in cui si trova è stato realizzato previo rilascio di Licenza edilizia n. 87 del 30/01/1953. Per lo stesso edificio vi sono dichiarazioni di abitabilità n. 10.525 del 30/12/1953 e n. 2.900 del 03/04/1954. Lo stato dell'immobile non è conforme alla planimetria ultima in atti del catasto, indicativamente in ordine a: ampliamento della superficie utile e della volumetria dell'appartamento, realizzato mediante chiusura del balcone con infisso e demolizione del fronte con l'ingresso alla stessa pertinenza; modifica della distribuzione interna e dei fronti verso la chiostrina (realizzazione di una nuova finestra e chiusura dell'apertura della cucina indicata nella planimetria catastale); realizzazione di un solaio nel servizio igienico contiguo alla cucina. Tali opere sono da ritenersi irregolari e, nel complesso, non sanabili. Per tali motivi dovrà procedersi con la riduzione in pristino dello stato originario dell'immobile - **PREZZO BASE: euro € 100.287,15.**

#### 5 **Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

L'atto di pignoramento rep. n. 1509 notificato il 08/11/2022 è stato trascritto il 25/11/2022 ai nn. 56554/45077, a favore di [redacted] nata a Palermo il [redacted] cod. fisc. [redacted], contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Ad esito della ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi allo stesso bene, effettuata con l'ausilio sia della *Certificazione notarile sostitutiva* depositata in atti del procedimento sia della documentazione ulteriore acquisita dall'esperto inserita in allegato n. 3, sono stati riscontrati i seguenti passaggi:

1. la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Palermo censito al Catasto Fabbricati nel foglio 31, particella 441 sub. 31, è pervenuta al terzo proprietario per *Atto di donazione accettata del 24/06/2022* numero di

repertorio 11839/7955 Notaio Falcone Giovanna Sede Palermo trascritto il 27/06/2022 ai n.ri 31898/25302, da potere [REDACTED] a [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], la quale si è riservata il diritto di abitazione per sé e per il proprio coniuge [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];

2. alla [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà del predetto immobile è pervenuta per *atto di compravendita del 05/05/1988* rep. 37698 Notaio Purpura Adriana trascritto il 27/05/1988 nn. 23426/17935 da potere di Bertolino Rosaria nata a Palermo il 09/12/1963.

## 6. Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

### 6.1 *Certificato di destinazione urbanistica*

Nel certificato di destinazione urbanistica prot. n. AREG/1437148/2023 del 31/10/2023 (v. **All. 6**), rilasciato dalla preposta unità operativa del Comune di Palermo, è specificato che la particella n. 441 del foglio di mappa n. 31/B, in cui si trova il bene pignorato:

- ricade in “zona territoriale omogenea A2” (artt. 5-2-25-23bis-27 delle N. di A.);
- ricade all'interno delle Aree caratterizzate da “cave storiche a fossa”; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (artt. 3 delle N. di A.);
- ricade all'interno del “Sito di Attenzione”, della carta della Pericolosità e del Rischio Geomorfologico, secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27/03/2007.

Tra le avvertenze di carattere generale è specificato che:

- ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del T.U. in materia di espropriazione (n. 327/2001) i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti. I servizi, ove ai sensi dell'art. 19 delle N.T. di A. è consentita la realizzazione delle opere anche per iniziativa privata (vincoli conformativi), non sono soggetti a decadenza;
- nelle more che venga effettuata la visualizzazione delle fasce di rispetto delle sedi stradali ai sensi del Nuovo Codice della strada di cui al D. Leg. 285/92 del 30/04/1992, l'interessato potrà richiedere con separata istanza la fascia di rispetto delle sedi stradali comunali;
- i vincoli riportati nel certificato sono quelli elaborati dalla Presa d'Atto del Consiglio Comunale n. 7 del 21/01/2004 e successivi aggiornamenti che sono stati comunicati al Settore Urbanistica dagli Enti preposti.

## 6.2 *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica*

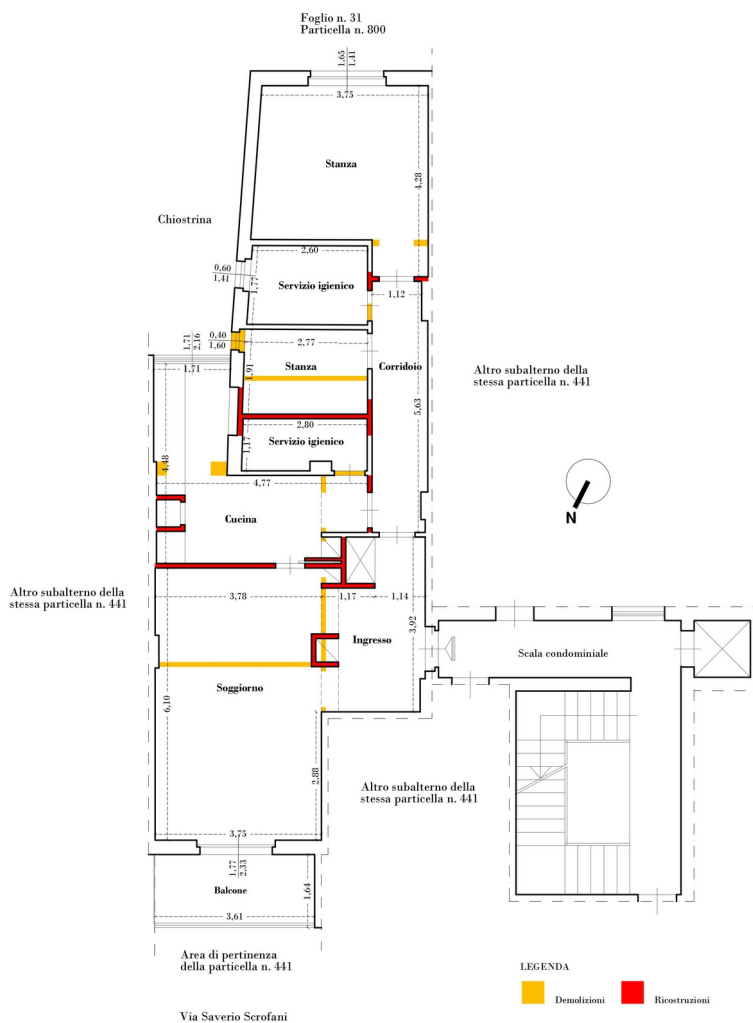
Per l'edificio in cui si trova l'immobile d'interesse della esecuzione e, quindi, per lo stesso immobile vi è *Licenza edilizia n. 87 del 30/01/1953* rilasciata per le opere di costruzione di piano terra, sei piani soprastanti ed un piano ritirato. Inoltre lo stesso edificio è stato dichiarato abitabile con provvedimenti n. 10525 del 30/12/1953 e n. 2900 del 03/04/1954. Gli atti fin qui citati sono stati inseriti in copia nel fascicolo con gli allegati n. 6, unitamente sia al *Decreto del Prefetto di Palermo n. 81511 del 12/12/1953* con cui è stata ammessa all'uso la costruzione in cemento armato dell'edificio, sia alle dichiarazioni di abitabilità nulle contenute nel fascicolo edilizio. Si evidenzia che alla data di consultazione del predetto fascicolo presso il preposto ufficio tecnico comunale, non sono stati rinvenuti i grafici di progetto allegati alla citata licenza edilizia (v. **All. 2**: verbale del C.T.U.). Per tali motivi, chi scrive ha inoltrato apposita richiesta di visione atti all'Ufficio del Genio Civile di Palermo, al fine di consultare gli atti indicati nel citato Decreto del Prefetto e gli elaborati contenuti nell'eventuale fascicolo dell'immobile. In riscontro a tale richiesta, il citato ufficio ha comunicato, con nota n. 9715 del 24/01/2024 inserita nel fascicolo con gli allegati n. 6, che il fascicolo relativo all'immobile sito in Palermo via Saverio Scrofani non è reperibile presso il loro archivio in quanto trattasi di pratiche con competenza Prefettizia.

Ciò constatato e non essendo stata reperita copia dei grafici di progetto, la planimetria di rilievo dell'immobile è stata raffrontata con quella catastale ultima in atti, depositata il giorno 10/02/1966 ed inserita in allegato n. 3. Ad esito di tale raffronto è stato constatato che, ad esclusione di alcune difformità riconducibili ad inesatta rappresentazione grafica (per es.: sagoma dell'immobile, diversa conformazione della scala condominiale), quelle indicate nella pianta n. 5.4 inserita nell'allegato 5 derivano, in generale, dai seguenti interventi: ampliamento della superficie utile e della volumetria dell'appartamento, realizzato mediante chiusura del balcone con infisso e demolizione del fronte con l'ingresso alla stessa pertinenza; modifica della distribuzione interna e dei fronti verso la chiostrina (realizzazione di una nuova finestra e chiusura dell'apertura della cucina indicata nella planimetria catastale); realizzazione di un solaio nel servizio igienico contiguo alla cucina.

Non essendo stati ritrovati altri titoli edilizi oltre quelli prima indicati, le modifiche prima indicate sono da ritenersi irregolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio, in quanto realizzate in assenza dei necessari titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente in materia edilizia nella Regione Siciliana. Le stesse modifiche non potranno essere regolarizzate con sanatoria cd. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/20021 recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2106 e ss.mm.ii. in quanto, nel complesso, doppiamente non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia (aumento della superficie utile e del volume in aggiunta a quello assentito; altezza del servizio igienico contiguo alla cucina inferiore a m 2,40 prevista dal D.M. 5 luglio 1975; nuova cucina con affaccio nella chiostrina; superficie della stanza tra i due servizi igienici inferiore alla superficie minima indicata dal citato decreto; realizzazione del nuovo solaio senza le opportune

autorizzazioni dell'Ufficio del Genio Civile). Inoltre, ad esito della verifica effettuata in via subordinata in osservanza a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, è stato accertato che l'aggiudicatario non potrà beneficiare di una delle sanatorie c.d. speciali (ai sensi dell'art. 31 ss. della L. 47/ del 1985, o dell'art. 39 della L. 724 del 1994, o dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003) in quanto la data delle ragioni del credito che è stato fatto valere nella procedura esecutiva è successiva all'entrata in vigore dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Per tutti questi motivi, l'aggiudicatario dovrà eseguire, mediante impresa di fiducia, gli interventi di riduzione in pristino dell'immobile in conformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale, da cui si evince lo stato del bene prima delle trasformazioni sopra descritte. Tali interventi, rientranti tra le attività in edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016, potranno essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo in quanto, ai sensi del comma 1 lettera ad), opere necessarie al



PLANIMETRIA DI RAFFRONTO  
scala 1/100



recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. L'importo presunto dei lavori, che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile, ammonta a circa € 30.000,00 ed è stato determinato forfaitariamente con riguardo alle sole parti dell'abitazione che saranno interessati dai predetti interventi di ripristino. Tale costo comprende, indicativamente ma non esaustivamente, gli interventi di rimozione e di demolizione degli infissi interni ed esterni, dei tramezzi, del solaio, ecc; il ripristino dei tramezzi e la modifica degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, ecc.); gli intonaci, le pavimentazioni, i rivestimenti e le finiture in genere; i serramenti esterni e le porte interne. Si precisa che l'importo prima indicato potrebbe variare in considerazione sia di situazioni imprevedute e imprevedibili nell'ambito degli accertamenti condotti in questa fase, sia della quantificazione più accurata dei costi effettivi valutati in ragione di scelte specifiche dell'aggiudicatario.

## **7. Stato di possesso attuale dell'immobile**

L'appartamento è occupato dal [REDACTED] insieme ai propri genitori e alla propria sorella.

## **8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

### **8.1 *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente***

Sulla base dell'ispezione ipotecaria inserita nel fascicolo con gli allegati 3 e sulla scorta di quanto riportato nella *Certificazione notarile sostitutiva*, depositata in atti del procedimento, prodotta dal Notaio dott. Giulia Messina Vitrano con sede a Palermo, è stata verificata l'assenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

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

Sulla base della stessa documentazione indicata nel paragrafo precedente, è stata verificata l'assenza sul bene di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Per le motivazioni esposte in risposta del quesito 3, l'aggiudicatario dovrà depositare la planimetria catastale aggiornata con procedura DOCFA all'Agenzia delle Entrate, attraverso apposito incarico a tecnico di fiducia abilitato (architetto, ingegnere, geometra, ecc.). Il costo presunto per il suddetto aggiornamento ammonta a € 650,00 inclusi l'onorario del tecnico e il tributo catastale. Questo costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base di vendita. Lo stesso aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a tecnico abilitato, per la predisposizione e la trasmissione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il cui costo presunto ammonta a circa € 250,00 oltre cassa di previdenza e i.v.a. Anche tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base di vendita. Inoltre, per le motivazioni esposte nel paragrafo 6.2, l'aggiudicatario dovrà provvedere con la riduzione in pristino dell'immobile nello stato rappresentato nella planimetria ultima in atti del catasto. Il costo presunto degli interventi, che

sarà detratto dalla stima, ammonta in cifra tonda a circa € 30.000,00 oltre i.v.a. ed altri oneri di legge.

**9 Eventuale ubicazione del bene su suolo demaniale**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

**10 Pesi od oneri di altro tipo**

Sul bene pignorato non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico. In merito a quest'ultimo aspetto, previa richiesta dell'esperto, il preposto ufficio regionale con nota prot. n. 105733 del 14/11/2023, inserita in copia nel fascicolo con gli allegati n. 6, ha attestato che l'immobile sito in Palermo in via Saverio Scrofani n. 60 censito al foglio 31 part. 441 sub. 31, non ricade in area gravata da usi civici.

**11 Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'unità immobiliare pignorata ricade in uno stabile soggetto a gestione condominiale. In riscontro ad apposita richiesta dell'esperto estimatore, l'amministrazione del condominio ha comunicato a mezzo p.e.c., inserita nell'allegato n. 6 unitamente alla tabella riepilogativa delle spese riferite al mese di dicembre 2033, quanto segue:

- che non ci sono spese straordinarie deliberate;
- che non ci sono spese condominiali non pagate in quanto ad oggi tutte le spese risultano pagate sino alla quota relativa al mese di dicembre;
- che non è a conoscenza di procedimento giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**12 Valutazione del bene**

**12.1 Criterio di stima**

Per la stima del bene pignorato è stato utilizzato il *metodo del confronto di mercato* (sintetico comparativo), che consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sulla base di prezzi noti riferiti a beni simili a quello da stimare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, caratteristiche costruttive, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, ecc.). Il parametro tecnico assunto per la stima è il metro quadrato riferito, secondo l'uso locale, alla *superficie commerciale* calcolata con le modalità già indicate in risposta al quesito 2. In dettaglio, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stato determinato applicando la seguente formula:

$$V_v = V_{.u.m.} \times K_i \times S.C.$$

dove:

$V_{.u.m.}$  è il valore medio unitario (€/mq) riferito a beni simili a quello da stimare;

$K_i$  è il coefficiente di differenziazione globale, ovvero un numero moltiplicatore attraverso cui sono pesate numericamente le specifiche caratteristiche del bene che lo discostano da quelle normali e ordinarie della stessa zona;

$S_c$  è la superficie commerciale del bene pignorato ( $mq$ ).

Successivamente, al valore stimato sono stati detratti i costi presunti di seguito indicati.

## 12.2 Valore unitario medio e fonti delle informazioni

Per la stima del bene l'esperto ha condotto opportune indagini di mercato, volte ad individuare le quotazioni riferibili a beni simili a quello da valutare. In dettaglio la stessa indagine è stata condotta con l'ausilio delle seguenti fonti:

- quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Sono esclusi, quindi, gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza;
- quotazioni pubblicate nel portale "www.borsinoimmobiliare.it" che, analogamente a quelle precedenti, sono relative ad un intervallo di valori di mercato minimo e massimo per unità di superficie, riferiti ad abitazioni residenziali in stabili in fascia media ubicate nella stessa zona;
- quotazioni pubblicate nel portale web "www.immobiliare.it", riferite ad immobili residenziali situati nella stessa via in cui si trova l'immobile da stimare.

Per il caso in esame, le più recenti quotazioni riferite ad immobili simili a quelli da stimare per tipologia (abitazione di tipo economico) e destinazione, e ubicati nella stessa zona in cui si trova il bene pignorato sono le seguenti (v. **All. 7**).

Fonte	Zona	Periodo di riferimento	Quotazioni		
			min	max.	medio
OMI	Semicentrale/Sciuti, Notarbartolo, Villabianca, De Gasperi, Giotto, Nebrodi, Galileo Galilei	Semestre I 2023	€ 1.200,00	€ 1.450,00	€ 1.325,00
Borsino immobiliare	Sciuti, Notarbartolo, Villabianca, De Gasperi, Giotto, Nebrodi, Galileo Galilei	Gennaio 2024	€ 1.245,00	€ 1.731,00	€ 1.488,00
Immobiliare.it	Via Saverio Scrofani	Gennaio 2024	€ 1.600,00	€ 2.050,00	€ 1.825,00
<b>Valore medio unitario: (€ 1.325,00 + € 1.488,00 + 1.825,00) / 3 =</b>					<b>€ 1.546,00</b>

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, per la stima si ritiene congruo assumere il valore medio di riferimento pari € 1.546,00. Tuttavia, allo stesso valore è stato applicato il coefficiente di differenziazione pari a 0,97 - determinato con le modalità precisate nel paragrafo 12.4 - attraverso cui sono state pesate, attraverso specifici coefficienti desunti da pubblicazioni in materia di estimo immobiliare, le precipue caratteristiche del bene in ordine al piano, al suo stato di conservazione, alle condizioni dell'edificio in cui si trova e alle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento. Pertanto, il valore medio unitario dell'immobile da stimare è pari a €/mq 1.499,62 calcolato con le modalità riportate nel successivo paragrafo 12.4.

### 12.3 *Costi da detrarre dalla stima*

Al valore di stima dell'immobile, saranno detratti i seguenti costi presunti già indicati nei precedenti capitoli:

#### **Detrazioni per:**

- Aggiornamento DOCFA:	€	650,00
- Attestato di prestazione energetica (A.P.E.):	€	250,00
- Interventi per la riduzione in pristino:	€	30.000,00
<b>Totale detrazioni:</b>	<b>€</b>	<b>30.900,00</b>

### 12.4 *Probabile valore di mercato*

Sulla base di quanto sopra esposto, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata ammonta a € 105.565,42 ed è stato determinato con le seguenti modalità:

Valore unitario medio di mercato ( $V_{u.m.}$ ):	€/mq 1.546,00
Coefficienti di differenziazione:	
<i>Livello di piano</i> (secondo con ascensore): 0,97	
<i>Stato di manutenzione dell'immobile</i> (buono): 1,00	
<i>Luminosità</i> (mediamente luminoso): 1,00	
<i>Esposizione e vista</i> (mista): 1,00	
<i>Stato di conservazione dell'edificio</i> (buono): 1,00	
Coefficiente di differenziazione globale ( $K_i=0,97 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$ ) =	0,97
Valore unitario medio dell'immobile: ( $V_{u.m.} \times K_i$ ) = €/mq 1.546 x 0,97 =	€/mq 1.499,62
Superficie commerciale ( $S_c$ ):	mq 91,00
<b>Probabile valore di mercato</b> ( $V_v = V_{u.m.} \times K_i \times S_c$ ) = €/mq 1.546,00 x 0,97 x mq 91,00 =	<b>€ 136.465,42</b>
Totale detrazioni:	-€ 30.900,00
<b>Probabile valore di mercato attuale:</b>	<b>€ 105.565,42</b>

Tuttavia, in osservanza a quanto disposto nel decreto di nomina dell'esperto, per il bene in esame si propone il prezzo base d'asta pari, in cifra tonda, a €

100.287,00 che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Lo stesso importo è stato ottenuto per arrotondamento del prezzo, a seguito dell'applicazione al predetto valore di mercato della riduzione nella misura del 5%.

**Prezzo a base d'asta:** € 105.565,42 - € 5.278,27 = € 100.287,15  
In c.t. **€ 100.287,00**

**13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Per l'immobile non vi sono quote indivise da valutare.

Ad esaurimento dell'incarico ricevuto, l'esperto rassegna la presente relazione di stima unitamente a n. 7 fascicoli con gli allegati, e si conferma a disposizione per ogni eventuale chiarimento od integrazione che dovesse rendersi necessario ai fini del procedimento.

Palermo, 12/02/2024

*Arch. Carmelo Cipriano*

