

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G. ES. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**PROCEDIMENTO R.G. ES. N. 190/2022**

PROMOSSO DA

*Z*

*(Avv. F. Surdi)*

NEI CONFRONTI DI

*A, B*

**Dott. Ing. MASSIMILIANO DI LIBERTO**

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G. ES. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**PROCEDIMENTO R.G. ES. N. 190/2022**

PROMOSSO DA: *Z*

NEI CONFRONTI DI: *A, B*

**Indice**

1)	<i>Premessa</i> .....	4
2)	<i>Operazioni peritali</i> .....	9
3)	<i>Risposta ai quesiti</i> .....	12
3.1.	“QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento” .....	12
3.2.	“QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto” .....	16
3.3.	“QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato” .....	33
3.4.	“QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto” .....	37
3.5.	“QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di	

	proprietà in relazione al bene pignorato” .....	38
3.6.	“QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico” .....	40
3.7.	“QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile” .....	42
3.8.	“QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene” .....	43
3.9.	“QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale” .....	46
3.10.	“QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo” .....	46
3.11.	“QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso” .....	47
3.12.	“QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni” .....	48
3.13.	“QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota” .....	55

### **Allegati**

<i>Allegato 1</i>	<i>Estratto di mappa e visure storiche catastali aggiornate</i>
<i>Allegato 2</i>	<i>Documentazione ipocatastale aggiornata acquisita</i>
<i>Allegato 3</i>	<i>Planimetria catastale</i>
<i>Allegato 4</i>	<i>Atto di provenienza</i>
<i>Allegato 5</i>	<i>Verbale di accesso</i>
<i>Allegato 6</i>	<i>Documentazione reperita presso lo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Palermo, relativa al complesso edilizio e</i>

*all'immobile pignorato*

*Allegato 7 Comunicazione inviata dall'Amministratore protempore del Condominio di Via del Vespro n. 64*

*Allegato 8 Documentazione estratta dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio*

*Allegato 9 Documentazione acquisita dalle banche dati commerciali delle quotazioni immobiliari*

*Allegato 10 Confronto tra ortofoto ed estratto di mappa catastale tratto dal Servizio web "STIMATRIX® forMaps"*

*Allegato 11 Allegato fotografico*

*Allegato 12 Rilievo planimetrico*

*Allegato 13 Planimetria dello stato di fatto dell'immobile con indicazione delle difformità riscontrate rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale*

*Allegato 14 Visura APE effettuata tramite il portale internet SIENERGIA*

*Allegato 15 Planimetria dello stato di fatto dell'immobile con indicazione delle difformità catastali riscontrate*

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

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

### 1) *Premessa*

Con provvedimento del 02/01/2023, il sottoscritto, ing. Massimiliano Di Liberto, con studio in Palermo, Via dei Pescatori n. 37, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7364, veniva nominato come esperto stimatore per la valutazione del compendio staggito nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 190/2022 promossa dalla società Z nei confronti dei sigg. A e B, disponendone il giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione in calce al provvedimento di nomina.

Prestato giuramento in data 05/01/2023, tramite deposito nel fascicolo telematico del suddetto verbale di accettazione firmato, lo scrivente riceveva l'incarico di verificare preliminarmente la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente *ex artt. 557 e 567 c.p.c.*, depositando apposito "modulo di controllo della documentazione", e di rispondere successivamente ai seguenti quesiti:

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

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.*

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

[...]

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

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

[...]

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

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

*caratteristiche delle zone confinanti.*

[...]

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

[...]

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

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

[...]

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

[...]

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

[...]

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

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

[...]

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

profilo edilizio ed urbanistico.

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

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

[...]

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

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

[...]

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

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

[...]

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

[...]

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

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



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

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

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

[...]

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

[...]

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

pignorati per la sola quota.

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

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

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

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

## 2) Operazioni peritali

A seguito dell'incarico ricevuto, preliminarmente il sottoscritto CTU, in collaborazione con il Custode Giudiziario, provvedeva a controllare la documentazione depositata dal creditore procedente ex artt. 557 e 567 c.p.c., con particolare riferimento alla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 20/06/2022 che ricostruisce la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento. Al fine quindi di procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente acquisiva la

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

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

Contestualmente, il sottoscritto effettuava ulteriori indagini catastali presso l'Ufficio Provinciale di Palermo dell'Agenzia dell'Entrate – Territorio, e richiedeva ed acquisiva copia dell'atto di provenienza dell'immobile (atto di compravendita in Notaio Dario Fogazza di Palermo, rep. n. 205362, racc. n. 4063, del 10/03/2009 – si veda l'*Allegato 4*).

In data 17/04/2023, congiuntamente con l'immissione in possesso da parte del Custode Giudiziario, veniva eseguito un sopralluogo, con rilievo metrico e fotografico, dell'immobile pignorato (si veda il verbale di accesso del Custode, riportato in *Allegato 5*).

Nello stesso periodo, allo scopo di verificare la regolarità dell'immobile pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo scrivente faceva istanza allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e all'Ufficio Condono Edilizio dell'Area Tecnica della Riquilificazione Urbana e della Pianificazione Urbanistica del Comune di Palermo, al fine di prendere visione ed estrarre copia di tutte le

autorizzazioni, concessioni o provvedimenti anche in sanatoria, richiesti o rilasciati in relazione all'unità immobiliare in oggetto. In tale istanza, si richiedeva formalmente anche copia dei provvedimenti autorizzativi originari dell'edificio di Via del Vespro n. 64, in cui è ubicato l'immobile pignorato, e della certificazione di abitabilità/agibilità dello stesso (si veda la documentazione estratta in *Allegato 6*).

Successivamente, si riscontrava inoltre, presso l'Ufficio Condoni Edilizi, ricercando sia i dati toponomastici e catastali dell'immobile, sia i dati anagrafici dei proprietari succedutisi nel tempo, che non risulta agli atti alcuna istanza di condono presentata per l'immobile in oggetto.

Lo scrivente, ancora, per valutare la situazione condominiale dell'unità immobiliare oggetto di stima, contattava l'Amministratore *pro tempore* del Condominio di Via del Vespro n. 64 di cui fa parte l'immobile, che trasmetteva in data 04/10/2023 una *email* con le informazioni richieste (in *Allegato 7*).

Infine, con ulteriori attività, lo scrivente conduceva le indagini di mercato necessarie ad acquisire i dati e i parametri per la corretta applicazione del procedimento di stima che verrà esposto successivamente nell'ambito della risposta al Quesito n. 12. A tal fine venivano consultate le banche dati commerciali delle principali agenzie immobiliari disponibili sia su *internet* che sul territorio e le banche dati delle aste giudiziarie, nonché la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, e venivano altresì richieste informazioni a professionisti che svolgono attività di custode giudiziario e/o delegato alle vendite forzate (si veda la documentazione in *Allegato 8* e in *Allegato 9*).

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

3) *Risposta ai quesiti*

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

Nell’atto di pignoramento immobiliare da cui trae origine il procedimento esecutivo n. 190/2022 oggetto della presente relazione, notificato ai debitori esecutati in data 29/04/2022 e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio in data 31/05/2022 ai nn. 26647/21076, si dichiara di sottoporre ad esecuzione forzata “*la piena proprietà dell’immobile appresso descritto, con tutto quanto vi accede a norma dell’art. 2912 cod. civ. e sul quale è stata iscritta ipoteca di primo grado presso l’Agenzia del Tenitorio di Palermo il 13 marzo 2009 (reg. gen. 22751- reg. part. 4512):*

*A) Immobile di proprietà, dei coniugi A e B: appartamento sito a Palermo (PA), in via Del Vespro n. 64, di quinto piano (sesta elevazione fuori terra), composto da sei vani catastali, confinante con cortile Sciacchitano, con vano scala e con la via Vincenzo Errante, annotato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Palermo al foglio 62, mappale 1317 sub 43 via del Vespro 64, piano 6 cat. A/2 cl 6 vani 6 R.C. Euro 387,34”.*

Dall’esame della relazione notarile prodotta dal creditore procedente, della

documentazione catastale e ipocatastale acquisita dallo scrivente (si vedano l'Allegato 1 e l'Allegato 2), nonché dell'atto di provenienza dell'immobile (si veda l'Allegato 4), si evince, come più nel dettaglio sarà chiarito in risposta al successivo Quesito n. 5, che l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto agli odierni debitori esecutati, nella piena proprietà, in forza di atto di compravendita del 10/03/2009 in Notaio Dario Fogazza di Palermo (rep. n. 66537, racc. n. 18887) da potere dei coniugi Y e X.

Si può dunque concludere che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva) corrisponda a quello in titolarità dei debitori esecutati in virtù dell'atto di acquisto.

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

- immobile ad uso abitativo, sito a Palermo, in Via del Vespro n. 64, piano quinto (in Catasto, piano sesto), attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n. 62, particella 1317 subalterno 43, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 6, consistenza 6 vani catastali, superficie catastale totale 132 mq, rendita catastale € 387,34.

Si osservi che nella visura catastale l'immobile è indicato come ubicato al piano sesto, ma ciò appare legato al fatto che il piano ammezzato dell'edificio è indicato in Catasto come piano primo (si veda anche l'elenco immobili della p.lla 1317 in Allegato 1).

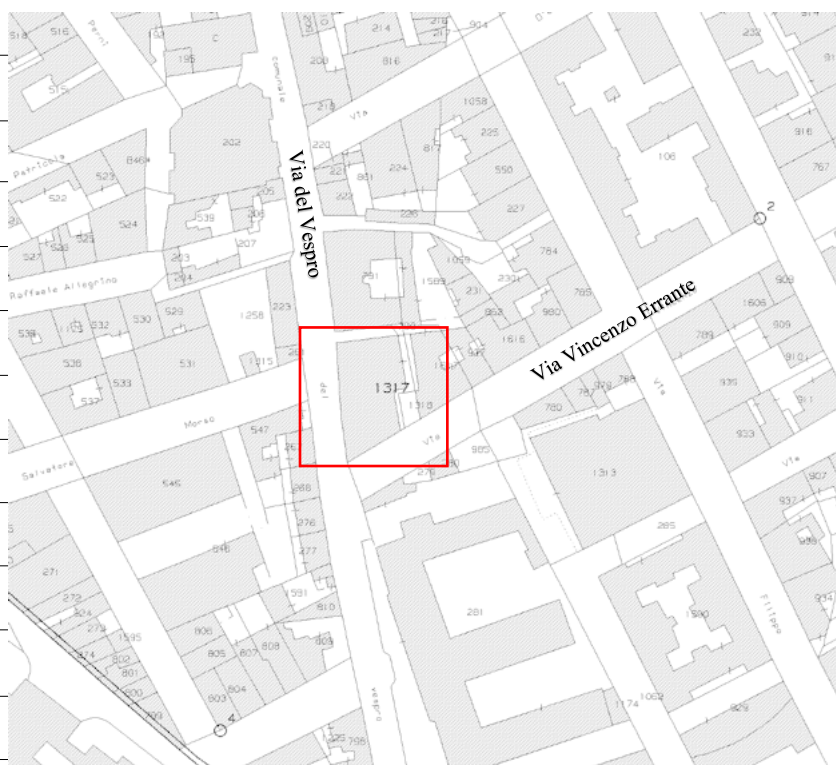
Si evidenziano invece alcune “difformità sostanziali” tra la situazione di fatto e la situazione rappresentata nella planimetria catastale di cui ai dati di identificazione catastale (in particolare, come verrà anche descritto in risposta al quesito n. 3, legate a una veranda realizzata sul balcone della cucina, prospiciente il cortile interno, e a una finestra laterale del vano soggiorno, rappresentata nella planimetria catastale, ma non riscontrata sui luoghi). Per tale ragione si assumerà nel prosieguo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.



*Figura 1: Raffronto tra una ortofoto e l'estratto del foglio di mappa catastale n. 62 del Comune di Palermo, tratto dal servizio web "STIMATRIX® forMaps", in corrispondenza della p.lla 1317 in cui sorge l'edificio cui afferisce l'immobile pignorato.*

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato eseguito un raffronto, tratto dal servizio web "STIMATRIX® forMaps", tra una ortofoto del territorio urbano della città di Palermo ove è ubicato l'immobile (quartiere Oreto-Stazione), e l'estratto del foglio di mappa catastale n. 62 del Comune di Palermo, in corrispondenza all'edificio in cui sorge l'immobile in questione. Il risultato grafico di tale raffronto, riportato anche in *Allegato 10*, è mostrato nella precedente *Figura 1*.

In *Figura 2* è invece riportato un particolare del foglio di mappa catastale n. 62 del Comune di Palermo, in cui è evidenziata la particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento (p.lla 1317).



*Figura 2: Particolare del foglio di mappa catastale n. 62 del Comune di Palermo, in corrispondenza della particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento (p.lla 1317).*



Per quanto attiene alla formazione di uno o più lotti per la vendita sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati, va osservato che nel caso in specie trattasi di un unico immobile, per cui si procederà alla formazione di un unico lotto per la vendita. Tale lotto (si vedano le visure catastali e l'estratto del foglio di mappa n. 62 in *Allegato 1*) è dunque costituito dal seguente immobile:

- Appartamento sito in Via del Vespro n. 64 a Palermo, al piano quinto, oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con il subalterno 43 della particella 1317 del foglio di mappa n. 62. L'immobile confina: a sud con la pubblica Via Vincenzo Errante; a ovest con il vano scala dell'edificio e con il sub 44; a nord con un atrio interno adiacente al cortile Sciacchitano; a est con un'area libera compresa tra edifici confinati.

La p.lla graffata 1317, ove sorge l'edificio, ha estensione catastale pari a 806 mq e confina (si veda anche la precedente *Figura 2*) a sud con la Via Vincenzo Errante, a ovest con la Via del Vespro, a nord con il Cortile Sciacchitano, a est con la p.lla 1318.

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

Come sopra indicato si è proceduto alla formazione di un lotto unico per la vendita costituito dall'unico bene immobile oggetto di pignoramento:

- immobile oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con la p.lla 1317 sub 43 del foglio di mappa n. 62.

Il suddetto immobile fa parte di un edificio situato all'interno del territorio urbano del Comune di Palermo, nel quartiere Oreto-Stazione, ad angolo tra la Via del Vespro e la Via Vincenzo Errante (si vedano le Foto nn. 1 e 2 dell'Allegato II). Tale area è sita in una zona semicentrale della città di Palermo, a breve distanza da Corso Tukory e dal Policlinico "Paolo Giaccone". La zona è completamente inglobata nel tessuto cittadino e del tutto servita sia dalle utenze (acqua, energia elettrica, gas, scarichi fognari, etc.) sia anche dai mezzi pubblici (linee dell'autobus e del tram). Nella zona sono presenti numerose attività commerciali e servizi pubblici di vario genere (negozi, ristoranti, scuole, uffici pubblici, etc.). Inoltre, essa è prossima alla Stazione Centrale e alla Via Oreto. In Figura 3 è riportata una ortofoto della zona, tratta dal servizio Google Earth™, in cui è evidenziato l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato.



Figura 3: Ortofoto, tratta da Google Earth™, che ritrae un particolare del quartiere in cui sorge l'edificio ove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

L'edificio in cui è ubicato l'immobile in questione è costituito da un fabbricato composto da un piano cantinato, in parte destinato a parcheggio, e da 8 elevazioni f.t., in cui le prime due elevazioni f.t. (piano terra e piano ammezzato), più ampie in pianta del resto dell'edificio, sono adibite ad attività commerciali e uffici, mentre le ultime sei elevazioni f.t. sono adibite a civile abitazione (si vedano le Foto nn. 3(a)-(b) dell'*Allegato 11*). Il cespite oggetto di stima è costituito da un appartamento al quinto piano dell'edificio, corrispondente alla settima elevazione f.t. (si vedano la *Figura 4* e le Foto nn. 4 e 5 in *Allegato 11*).



*Figura 4: Ripresa dall'angolo tra la via del Vespro e la via Vincenzo Errante dell'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima (indicato in figura).*

Tutto lo stabile è realizzato con struttura portante in cemento armato e solai

piani in latero-cemento. Le pareti esterne sono intonacate e si presentano in uno stato di conservazione mediocre; allo stesso modo, anche i balconi appaiono in condizioni mediocri.

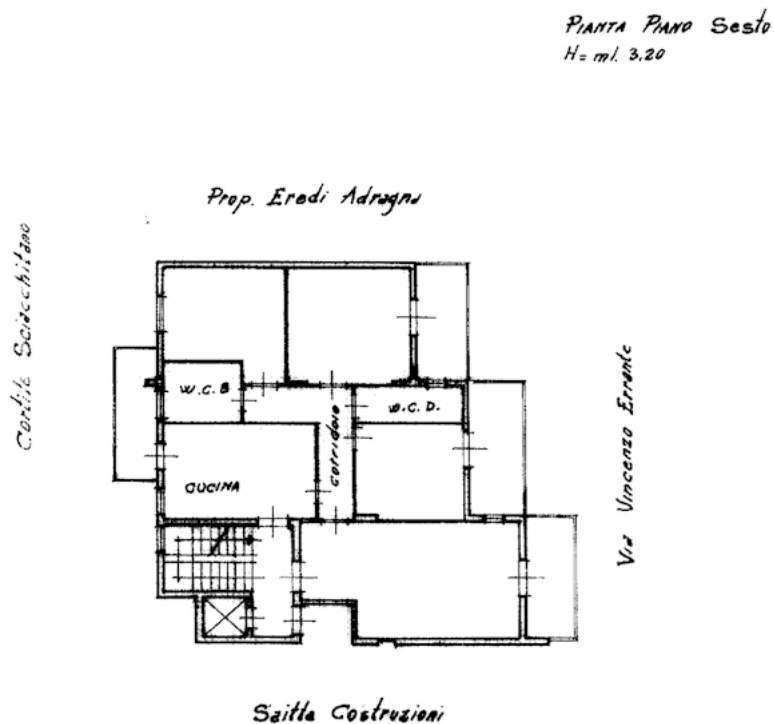
Lo stabile condominiale ha accesso principale dal civico 64 della Via del Vespro, tramite un portone in legno e vetri a quota strada, che immette in un androne condominiale, da cui si diparte il vano scala con ascensore che conduce ai piani superiori del fabbricato (Foto nn. 6(a)-(b) e 7). La scala condominiale conduce al quinto piano ad un pianerottolo sulla sinistra del quale si aprono due porte (Foto n. 8) che consentono di accedere all'immobile oggetto di stima.

Nella tavola planimetrica n. 1 in *Allegato 12*, relativa allo stato di fatto attuale dell'immobile (riprodotta in *Figura 5*), sono evidenziate le distribuzioni spaziali dell'unità immobiliare.



*Figura 5: Planimetria relativa allo stato di fatto attuale dell'immobile pignorato.*

Le suddette distribuzioni risultano coincidenti, a meno di alcune difformità, con quanto riportato nell'attuale planimetria catastale (si confronti con la planimetria catastale in *Allegato 3*, riprodotta in *Figura 6*).



*Figura 6: Planimetria catastale attuale (non in scala) dell'immobile pignorato.*

In particolare, come anche si dirà in risposta al Quesito n. 3, rispetto alla configurazione rappresentata nella planimetria catastale, nel balcone sul prospetto nord, che si affaccia su un atrio interno confinante con il Cortile Sciacchitano, risulta realizzata una veranda con accesso dalla cucina dell'appartamento. Inoltre, nel balcone centrale dell'immobile prospiciente la Via Vincenzo Errante, in planimetria catastale è raffigurata una finestrella laterale del soggiorno che non è in realtà presente sui luoghi.

Nella tavola planimetrica n. 2 in *Allegato 13* sono evidenziate le difformità rilevate tra lo stato di fatto del cespite pignorato e quanto raffigurato nella planimetria catastale (depositata in Catasto in data 28/02/1990).

L'appartamento pignorato presenta affaccio verso l'esterno, in direzione sud, su via Errante e, in direzione nord, sul citato cortile interno; a ovest, il cespite confina con il vano scala e con un altro immobile (sub 44) del quinto piano dell'edificio, mentre a est confina con un'area libera compresa tra edifici confinanti. L'immobile è oggi internamente rifinito, è arredato e appare abitato (si vedano le Foto nn. 9-20 in *Allegato 11*).

Più nello specifico, le porta esterna frontale rispetto al vano scala (Foto n. 8) immette nell'ampio soggiorno dell'immobile (Foto nn. 9(a)-(b)) che si affaccia su un balcone prospiciente il prospetto sud dello stabile, su via Vincenzo Errante, indicato nella planimetria in *Figura 5* come "Balcone 1" (Foto nn. 10(a)-(b)). Dall'angolo nord-est del soggiorno, accanto alla citata porta d'ingresso, si accede al corridoio centrale dell'appartamento, a forma di "L" (Foto nn. 11(a)-(c)), che distribuisce tutti gli altri ambienti. Percorrendo il corridoio, subito sulla sinistra si apre la cucina dell'immobile (Foto nn. 12(a)-(b)), che ha accesso diretto dal pianerottolo condominiale, tramite la seconda porta, sulla sinistra, indicata in Foto n. 8. Da tale cucina si accede ad un balcone che si affaccia su un cortile interno dello stabile, adiacente al Cortile Sciacchitano, in cui è stata edificata una veranda (Foto nn. 13(a)-(b)). Proseguendo lungo il corridoio dell'appartamento, sulla destra troviamo una prima stanza da letto, indicata come "Letto 1" in *Figura 5* (Foto nn. 14(a)-(b)), dotata di un balcone che si affaccia sulla Via Errante ("Balcone 2" in *Figura 5* – Foto n. 15(a)-(b)), e un servizio igienico con doccia, ("W.C 1" in *Figura 5* – Foto n. 16). Sul fondo del primo ramo della "L" del

corridoio si apre una seconda camera (“Letto 2” in *Figura 5* – Foto nn. 17(a)-(c)), anch’essa dotata di balcone prospiciente la Via Errante (“Balcone 3” in *Figura 5* – Foto nn. 18(a)-(b)). Sul secondo ramo della “L” del corridoio, troviamo a destra una terza camera (“Letto 3” in *Figura 5* – Foto nn. 19(a)-(b)), e sul fondo un servizio igienico con vasca (“WC 3” in *Figura 5* – Foto n. 20).

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



(a)



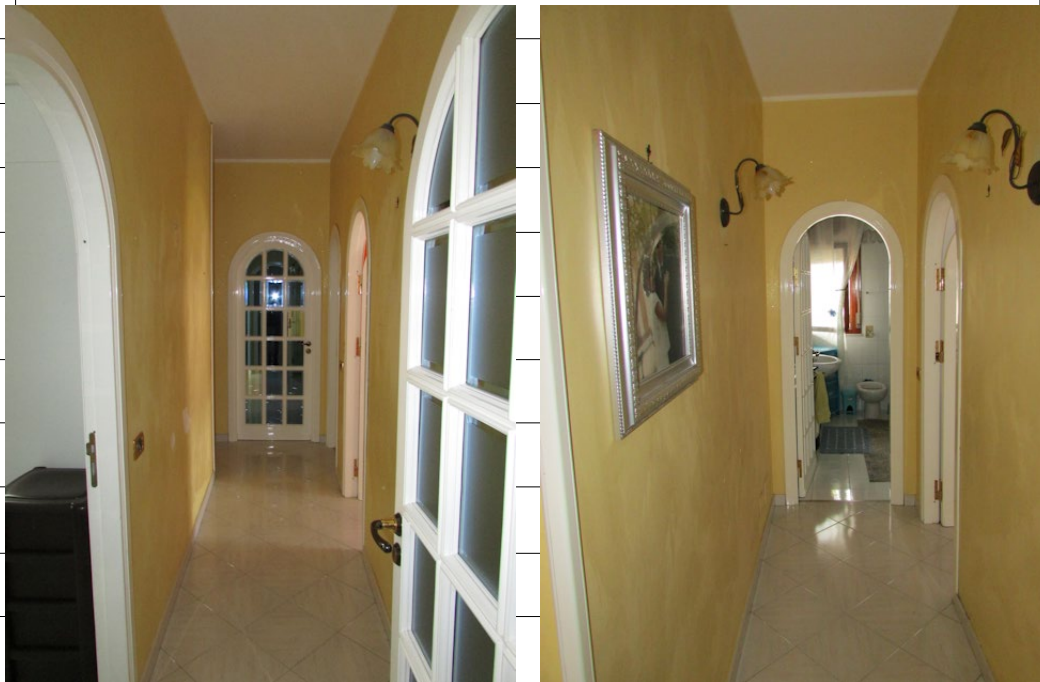
(b)

*Figura 7: Riprese dell'ampio soggiorno all'ingresso dell'immobile pignorato.*





**Figura 8:** Particolare del balcone con accesso dal soggiorno, indicato in planimetria come “Balcone 1”.



(a)

(b)

**Figura 9:** Inquadrature del corridoio centrale di distribuzione a forma di L.



*Figura 10: Fotogramma della cucina.*



*Figura 11: Ripresa della veranda realizzata sul balcone con accesso dalla cucina.*



*Figura 12: Particolare della stanza da letto indicata come "Letto 1" in planimetria.*



*Figura 13: Fotogramma del balcone della camera "Letto 1", indicato in planimetria come "Balcone 2".*



**Figura 14:** Particolare del servizio igienico indicato come “WC 1” in planimetria.



**Figura 15:** Ripresa della stanza da letto indicata come “Letto 2” in planimetria.



*Figura 16: Particolare del balcone della camera "Letto 2", indicato in planimetria come "Balcone 3".*



*Figura 17: Inquadratura della stanza da letto indicata come "Letto 3" in planimetria.*



*Figura 18: Particolare del servizio igienico indicato come “WC 2” in planimetria.*

L’immobile presenta finiture interne di medio livello e da appartamento non di lusso, con porte tamburate in legno e vetri, e infissi esterni con telaio in legno e vetro singolo, riconducibili all’epoca di realizzazione dell’immobile. La zona verandata sul retro-prospetto è invece realizzata con struttura in alluminio e vetro camera.

I bagni e, parzialmente, la zona cucina e la veranda risultano rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli impianti sono posti in massima parte sottotraccia e l’impianto elettrico, per il quale non sono state rinvenute le prescritte certificazioni, appare parzialmente da adeguare alle norme vigenti. È presente un impianto per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia, e si è inoltre riscontrata la presenza di tre pompe di calore, nel soggiorno, nella cucina e nella camera “Letto 2”.

Nel complesso, l'intero immobile si presenta in stato di uso e di conservazione in generale discreto, con la necessità di qualche intervento manutentivo, in particolare, solo in alcuni punti in basso delle pareti delle camere da letto confinanti con i servizi igienici, dove si sono riscontrati segni di ammaloramenti legati ad infiltrazioni pregresse (si vedano ad es. le Foto nn. 21(a)-(c) in *Allegato 11*).

Per quanto riguarda gli impianti, come detto, l'impianto elettrico appare solo parzialmente rispondente alla vigente normativa e i costi necessari al suo adeguamento e alla sua certificazione possono essere quantificati in € 1.500,00 circa, stimati sulla base dei prezzi vigenti alla data odierna.

Si segnala infine che l'appartamento, in base a quanto riferito dall'Amministrazione condominiale, risulta avere come pertinenza un singolo posto auto assegnato al piano cantinato dello stabile (si veda la comunicazione dell'Amministrazione condominiale in *Allegato 7*).

Per quanto attiene alla consistenza del bene in oggetto, va qui osservato che, dall'esame della planimetria catastale dell'immobile (in *Allegato 3*) e dall'analisi dei grafici di progetto dell'edificio (si veda l'*Allegato 6*), si ricava che, rispetto alla configurazione originariamente assentita, risulta essere stata realizzata la citata veranda nel balcone sul retro-prospetto che si affaccia sul cortile interno. Come si dirà più diffusamente in risposta al Quesito n. 6, tale difformità si ritiene sanabile per via c.d. ordinaria.

Con riferimento quindi alla configurazione dell'appartamento urbanisticamente regolarizzata, la superficie utile dell'immobile (calpestable – al netto di murature, pilastri, tramezzi, *etc.*, ed esclusi i balconi e la veranda) è pari a 109 mq circa, mentre l'altezza interna utile nei vani principali è pari a circa

2,90 m.

Per quanto concerne la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, per i fabbricati essa può essere calcolata secondo i dettami della norma UNI 10750:2005 la quale specificamente prevede che per *“il computo della superficie commerciale [...] si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:*

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

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

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

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- c) 35% dei patii e porticati;*
- d) 60% delle verande;*
- e) 15% dei giardini di appartamento;*



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

Nel caso dell’immobile pignorato, sempre con riferimento alla configurazione urbanisticamente regolarizzabile per come sopra specificato, si ha che la superficie interna  $S_i$  (compresi anche i tramezzi) è pari a circa 113,1 mq; la superficie effettiva occupata da strutture perimetrali e portanti  $S_s$  è pari a circa 16,6 mq; la superficie dei balconi  $S_b$  è pari a circa 23,8 mq e la superficie della veranda  $S_v$  è pari a circa 5,5 mq. Dunque, secondo quanto previsto dalla citata norma UNI 10750 (le pareti perimetrali e le strutture portanti verranno computate con una superficie reale pari al 50% del loro valore, essendo nella fattispecie il 50% della loro superficie inferiore al 10% della superficie interna), si ottiene una superficie commerciale arrotondata pari a:

$$S_c = S_i + S_s \times 50\% + S_b \times 25\% + S_v \times 60\% \approx 130,7 \text{ mq.}$$

Per quanto concerne l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell’immobile, da una Visura APE effettuata tramite il portale internet SIENERGIA (<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/>) del Dipartimento dell’Energia della Regione Siciliana (si veda l’*Allegato 14*), si evince che il cespite oggetto di pignoramento risulta iscritto al Catasto Energetico dei Fabbricati. Si evidenzia tuttavia che la regolarizzazione edilizia della veranda, per come sarà indicato al § 3.6, comportando una modifica delle caratteristiche dell’involucro esterno dell’appartamento, renderà obsoleto l’attuale certificato energetico e richiederà la produzione di una nuova certificazione conforme alla normativa. I costi necessari per la redazione di un APE aggiornato sono stimabili in € 350,00 (IVA e cassa professionale compresi) come compenso per il professionista abilitato.

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

Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio (si vedano, in *Allegato 1*, l’estratto catastale storico aggiornato per il bene pignorato, nonché l’estratto del foglio di mappa relativo alla particella su cui esso ricade) è emerso che l’unità immobiliare oggetto della presente procedura (lotto unico per la vendita) risulta attualmente censita in Catasto come segue.

- Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio di mappa n. 62, particella 1317 subalterno 43**. Tali dati identificano un appartamento con indirizzo “*VIA DEL VESPRO n. 64 Piano 6*” a Palermo, classato in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 6, con la consistenza di 6 vani catastali, una superficie catastale totale pari a 132 mq (escluse aree scoperte pari a 124 mq) e una rendita pari a € 387,34, ad oggi catastalmente in testa a *A*, nato a *[omissis]*, con il diritto di “*proprietà ½ in regime di comunione dei beni con B*”, e *B*, nata a *[omissis]*, con il diritto di “*proprietà ½ in regime di comunione dei beni con A*”.

Al fine di ricostruire la storia catastale dei beni in oggetto si è effettuato l’esame congiunto della documentazione catastale (si vedano in particolare l’estratto del foglio di mappa n. 62, le visure storiche al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni in *Allegato 1* e la planimetria catastale in *Allegato 3*), dell’atto di provenienza (in *Allegato 4*) e della documentazione reperita presso l’Ufficio

SUE del Comune di Palermo (in *Allegato 6*), riguardante le autorizzazioni edilizie originarie sulla base delle quali è stato realizzato l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato.

Dalla suddetta documentazione si evince che l'edificio in questione è stato edificato dalla società Saitta Costruzioni S.r.l. tra il 1989 e 1990, sulla base delle concessioni edilizie n. 123 del 05/04/1989 e n. 231 del 09/05/1990, rilasciate dal Municipio di Palermo – Assessorato Edilizia Privata, su un lotto di terreno ricadente, al Catasto Terreni, sulla particella del foglio 62 del Comune di Palermo identificata con il numero 278, di estensione pari a 900 mq e di proprietà della stessa impresa (si veda la documentazione in *Allegato 6*).

In seguito, con atto di aggiornamento "TIPO MAPPALÉ" del 20/06/1990, pratica n. 58922 in atti dal 07/02/2001 (n. 2353.1/1990), la p.lla 278 veniva soppressa e frazionata nelle attuali p.lle 1318, di estensione pari a 94 mq, e 1317, di estensione pari a 806 mq, che veniva identificata al Catasto Terreni come "ENTE URBANO". Le suddette particelle venivano quindi rappresentate nell'odierno foglio di mappa n. 62 (si vedano le visure storiche al Catasto Terreni e l'estratto del foglio di mappa 62 in *Allegato 1*).

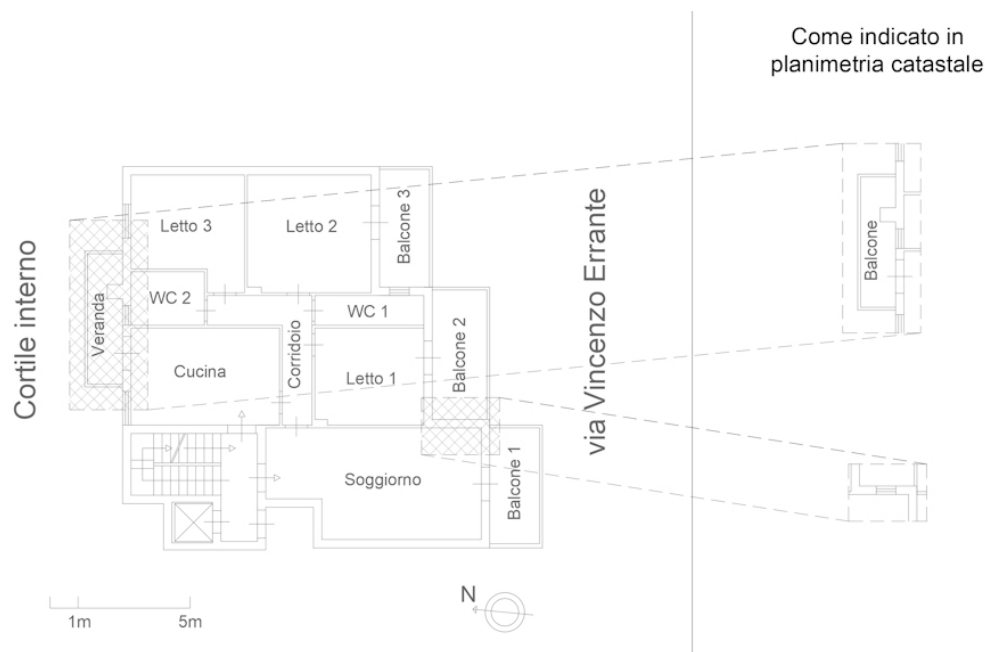
Tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare, tra le quali anche l'immobile pignorato, venivano quindi identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con i vari subalterni della p.lla 1317 (si veda l'Elenco immobili della p.lla 1317 in *Allegato 1*).

Per quanto attiene all'appartamento pignorato, questo è stato costituito al Catasto Fabbricati con atto di aggiornamento "COSTITUZIONE" in atti dal 19/08/1993, e i suoi identificativi catastali essenziali sono rimasti immutati sino ad oggi.

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

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

Si rilevano invece alcune “difformità sostanziali” tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale d’impianto corrispondente, presentata in Catasto il 28/02/1990.



**Figura 19:** Planimetria della situazione reale dei luoghi relativa al bene pignorato, con evidenziate le difformità riscontrate rispetto alla situazione rappresentata nella planimetria catastale.

In *Allegato 13* è riportata la tavola planimetrica n. 2 raffigurante la situazione reale dei luoghi relativa al bene pignorato, nella quale sono evidenziate graficamente le difformità riscontrate rispetto alla situazione dei luoghi rappresentata nella planimetria catastale. Tale tavola planimetrica è riprodotta anche nella precedente *Figura 19*.

Come si vede confrontando detta planimetria con la tavola planimetrica n. 1 in *Allegato 12* e con la precedente *Figura 5* (che raffigurano la situazione attuale dei luoghi), e come descritto in precedenza al § 3.2, le difformità riguardano l'edificazione di una veranda sul balcone della cucina dell'immobile, prospiciente un atrio interno adiacente al Cortile Sciacchitano, non rappresentata nella planimetria catastale, e una piccola finestra laterale nell'angolo sud-est del soggiorno, prospiciente il "Balcone 2", raffigurata nella planimetria catastale, ma non riscontrabile sui luoghi.

Per quanto attiene a quest'ultima difformità, dall'esame degli elaborati grafici di progetto dell'edificio si evince che sulla parete est del soggiorno dell'immobile non era prevista alcuna apertura sul balcone in questione (si veda la documentazione in *Allegato 6*). Si ritiene dunque che, in questo caso, la difformità sia frutto di un'errata rappresentazione dei luoghi nella planimetria catastale.

La prima difformità, relativa alla veranda esistente, risulta invece urbanisticamente sanabile per via c.d. ordinaria mediante una comunicazione di realizzazione di verande.

I costi per eliminare le difformità riscontrate, dal punto di vista catastale, sono quantificabili in € 1.000,00 (IVA e cassa professionale compresi), come compenso per il professionista abilitato, necessari per l'istruzione e la definizione in Catasto della pratica di aggiornamento della planimetria catastale,

a seguito della regolarizzazione urbanistica dell'immobile. I costi per le pratiche catastali sopra indicati esulano in ogni caso dai costi per la sanatoria della veranda, che saranno esposti nel seguito.

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

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

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di un **appartamento** in un edificio a otto elevazioni f.t., ubicato a Palermo, in Via del Vespro n. 64, piano quinto (settima elevazione f.t.); l'appartamento dispone di un doppio ingresso ed è attualmente composto da un ampio soggiorno, un corridoio, una cucina, tre vani e due servizi igienici, e confina a sud con la Via Vincenzo Errante, a nord con un atrio interno, a ovest con il vano scala e un altro immobile. L'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al **foglio** di mappa n. **62, p.lla 1317, sub 43**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente all'identificazione catastale in ordine ad una veranda sul retro-prospetto, con accesso dalla cucina, e a una finestrella del soggiorno, erroneamente rappresentata nella planimetria catastale. L'edificio è stato edificato in forza delle concessioni edilizie n. 123 del 05/04/1989 e n. 231 del 09/05/1990, rilasciate dal Municipio di Palermo, ed è stato dichiarato abitabile con certificato prot. n. 5688 del 08/08/1990. Lo stato dei luoghi per l'appartamento non si

ritiene attualmente urbanisticamente conforme in ordine alla veranda realizzata sul retro-prospetto; tale difformità si reputa comunque sanabile dall'aggiudicatario per via c.d. ordinaria.

PREZZO BASE euro **115.000,00**.

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

Dall'esame del fascicolo in atti della procedura esecutiva (in particolare, della certificazione notarile *ex art 567*, II comma c.p.c., depositata dal creditore precedente in data 05/07/2022), dall'analisi della documentazione catastale e ipocatastale acquisita dallo scrivente (si vedano l'*Allegato 1* e l'*Allegato 2*), nonché dall'esame dell'atto di acquisto dell'immobile (in *Allegato 4*) e dalle indagini compiute presso il SUE del Comune di Palermo (si veda la documentazione estratta in *Allegato 6*), in ordine alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene oggetto di pignoramento (oggi identificato con il sub 43 della p.lla 1317 del foglio di mappa n. 62 del Comune di Palermo), a partire dal primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si può concludere quanto segue.

L'immobile pignorato è pervenuto agli odierni debitori eseguiti sigg. *A* e *B*, giusta atto di compravendita in Notaio Dario Fogazza, rogato a Palermo il 10/03/2009, rep. n. 205362, racc. n. 4063, registrato a Palermo il 12/03/2009 al n. 1786 e ivi trascritto il 13/03/2009 ai nn. 22750 R.gen., 16453 R.part., da potere dei sigg. *Y*, nato a [omissis], e *X*, nata a [omissis], coniugi in regime di comunione legale dei beni e pieni proprietari dell'immobile.

Ai sigg. *Y* e *X*, a loro volta, l'immobile era pervenuto giusta atto di compravendita in Notaio Renato Caruso, rogato a Palermo il **14/02/1991** (rep. n. 33165), registrato a Palermo il 20/02/1991 al n. 2055 e ivi trascritto il 21/02/1991 ai nn. 10040/7942, da potere della società Saitta Costruzioni S.r.l., con sede a Palermo (C.F. 02586320828), piena proprietaria dell'immobile.

Come riferito in risposta al Quesito n. 3, dall'esame della documentazione catastale e degli atti di provenienza si evince che il bene pignorato è censito al Catasto Fabbricati con gli attuali identificativi (p.lla 1317 sub 43 del foglio di mappa 62 del Comune di Palermo) sin dalla sua costituzione in Catasto. Il cespite fa parte di un edificio, realizzato dalla società Saitta Costruzioni S.r.l. tra il 1989 e 1990, sulla base delle concessioni edilizie n. 123 del 05/04/1989 e n. 231 del 09/05/1990, rilasciate dal Municipio di Palermo – Assessorato Edilizia Privata, su un lotto di terreno ricadente, al Catasto Terreni, sulla particella del foglio 62 del Comune di Palermo identificata con il numero 278.

Come sopra riferito, la suddetta particella 278 veniva successivamente soppressa e frazionata nelle attuali p.lle 1318 e 1317, rappresentate nell'odierno foglio di mappa n. 62 (si vedano le visure storiche al Catasto Terreni e l'estratto del foglio di mappa 62 in *Allegato I*). Tutte le unità immobiliari facenti parte dell'edificio, tra le quali anche l'immobile pignorato, sono state censite al Catasto Fabbricati con i vari subalterni della p.lla 1317 (si veda l'Elenco immobili della p.lla 1317 in *Allegato I*).



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

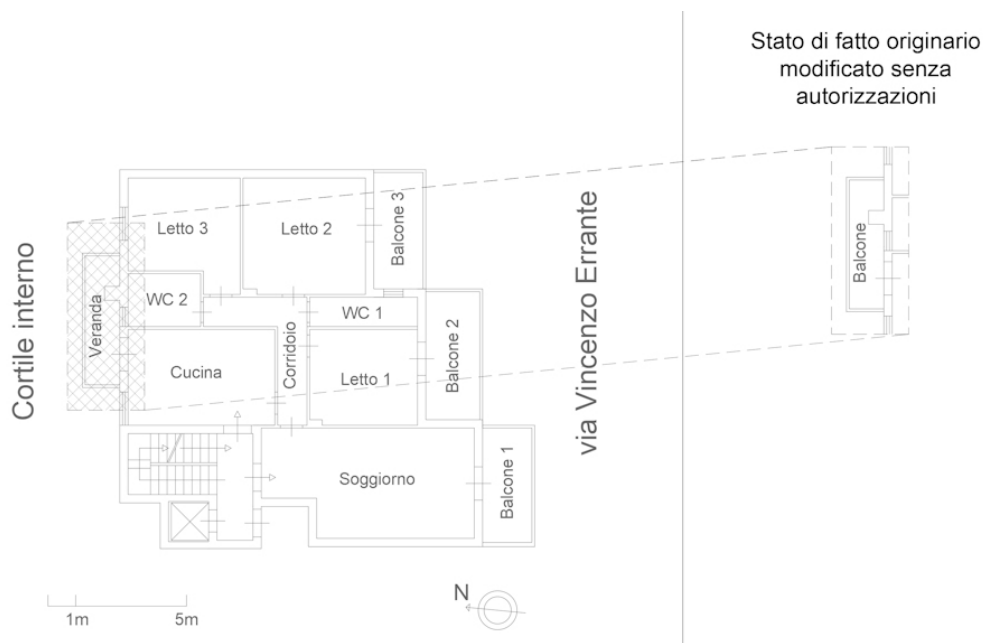
Da una analisi della documentazione già citata in precedenza risulta, come detto, che l’immobile pignorato appartiene ad un edificio a 8 elevazioni f.t. e piano cantinato, edificato dalla società Saitta Costruzioni S.r.l. tra il 1989 e 1990, in forza delle concessioni edilizie rilasciate dal Municipio di Palermo – Assessorato Edilizia Privata n. 123 del 05/04/1989 (sulla base del progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 25/05/1988, relativo alla demolizione dell’edificio preesistente e alla costruzione dell’edificio attuale) e n. 231 del 09/05/1990 (sulla base del progetto di variante approvato dalla C.E. nella seduta del 19/02/1990, relativo ad un lieve aumento del volume autorizzato e una diversa distribuzione degli ambienti interni dell’edificio, con modifica dei prospetti). Per tale complesso edilizio è stata rilasciata dal Municipio di Palermo – Ripartizione di Igiene e Sanità la certificazione di abitabilità/agibilità prot. n. 5688 del 08/08/1990.

Il bene risulta pertanto originariamente regolarmente edificato sotto il profilo edilizio e urbanistico in forza delle concessioni edilizie e del successivo certificato di abitabilità/agibilità.

Dall’esame della documentazione agli atti del Comune di Palermo, si evince inoltre che per l’immobile pignorato è stata presentata all’Assessorato Ambiente ed Edilizia – Settore Edilizia Privata, in data 16/02/1994 dall’allora proprietario, sig. Y, una comunicazione per opere interne ex art. 9 della L.R. 37/85 (prot. n. 5432, si veda l’*Allegato 6*), consistenti nella dismissione della pavimentazione e rifacimento dell’impermeabilizzazione del soprastante lastrico solare e nella

nuova piastrellatura dei servizi dell’immobile, senza modifiche della distribuzione degli ambienti.

Dall’analisi degli elaborati di progetto originali dell’edificio (in *Allegato 6*) e della planimetria catastale d’impianto depositata il 28/02/1990 (in *Allegato 3*), si rileva che, allo stato attuale, l’immobile pignorato si trova nello stato originariamente autorizzato, a meno dell’irregolarità citata in precedenza e relativa alla realizzazione di una veranda nel balcone della cucina, aggettante sul retro-prospetto. Tali evidenze si possono facilmente riscontrare osservando le foto in *Allegato 11* e confrontando la tavola planimetrica n. 1 in *Allegato 12* (si veda anche la precedente *Figura 5*) e la tavola planimetrica n. 3 in *Allegato 15* (riportata nella seguente *Figura 20*), nella quale vengono evidenziati gli elementi di difformità tra la situazione originaria e quanto esistente.



**Figura 20:** Planimetria della situazione reale dei luoghi relativa all’immobile pignorato, con evidenziate le difformità edilizie riscontrate.

La modifica relativa alla chiusura a veranda del balcone, per i materiali utilizzati e le modalità realizzative, è databile nella prima decade degli anni 2000. Considerato che trattasi di opera non facilmente visibile dall'alto, non è possibile effettuare datazioni più precise.

Per la suddetta modifica non risulta richiesta alcuna autorizzazione, né risultano, agli atti del Comune, istanze di condono (sanatoria c.d. speciale). Sul punto si ritiene che tale elemento di difformità sia in ogni caso sanabile per via c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, ricorrendo ad una richiesta di autorizzazione alla chiusura di balcone con veranda ai sensi della Legge Regionale n. 4 del 16/04/03, che è possibile rendere anche tardivamente rispetto al momento della effettiva realizzazione.

Per la regolarizzazione della veranda è possibile stimare un costo di € 1.200,00 (IVA e cassa professionale compresi), quale onorario dovuto ad un tecnico per la definizione della pratica edilizia. A tale costo va aggiunto un costo della pratica amministrativa pari a circa € 300,00. Il costo totale di detta regolarizzazione urbanistica è quindi quantificabile in € 1.500,00 circa, IVA compresa.

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

In base a quanto appurato in occasione del sopralluogo effettuato in data 17/04/2023, il bene pignorato appare nel possesso dei debitori esecutati, che lo occupano attualmente insieme al proprio nucleo familiare, utilizzandolo come propria abitazione (si vedano anche il verbale di accesso del Custode Giudiziario

del 17/04/2023, in *Allegato 5*, la descrizione dell'immobile in risposta al Quesito n. 2 e le Foto nell'*Allegato 11*, nelle quali l'immobile appare arredato e abitato).

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

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

In primo luogo, si specifica che non si è riscontrata l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (trascritto in data 31/05/2022 ai nn. 26647 R.gen., 21076 R.part., a favore della Z e contro A e B).

3.8.1) *Vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente*

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

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

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

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

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

L'immobile in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1) *Iscrizioni ipotecarie:*

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/03/2009 in Notaio Dario Fogazza di Palermo (rep. n. 205363/4064), iscritta a Palermo in data 13/03/2009 ai nn. 4512/22751 per un montante di € 300.000,00 (a garanzia di un capitale di € 150.000,00), a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, e contro *A e B*, gravante sull'immobile pignorato.

2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento Immobiliare del 29/04/2022 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso la Corte di Appello di Palermo (rep. n. 2502), trascritto in data 31/05/2022 ai nn. 26647 R.gen., 21076 R.part., a favore di *Z*, con sede in Napoli, e contro *A e B*, gravante sull'immobile pignorato.

3) *Difformità urbanistico-edilizie:*

Come indicato in risposta al Quesito n. 6, si è riscontrata una difformità urbanistico-edilizia tra lo stato di fatto dell'appartamento pignorato e la configurazione originaria urbanisticamente regolare dello stesso, riguardante la realizzazione della veranda sul balcone prospiciente il cortile interno. Tale intervento, come detto, risulta regolarizzabile per via c.d. ordinaria, per il tramite di una istanza ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/03. Il costo per la regolarizzazione del bene è stato determinato in precedenza, in € 1.500,00 (IVA compresa). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) *Difformità catastali:*

Come indicato in risposta al Quesito n. 3, si sono riscontrate delle difformità catastali tra lo stato di fatto dell'appartamento pignorato e la situazione raffigurata nella planimetria catastale. Tali difformità sono legate alla veranda nel balcone del retro-prospetto, non rappresentata nella planimetria catastale, e a una piccola finestra laterale del soggiorno, erroneamente raffigurata nella planimetria catastale. Il costo per la regolarizzazione catastale è stato determinato in precedenza in € 1.000,00 (IVA compresa), necessari per l'istruzione e la definizione in Catasto della pratica di aggiornamento della planimetria catastale a seguito della regolarizzazione urbanistica dell'immobile. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

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

Dall’analisi dell’atto di provenienza dell’immobile pignorato, della documentazione catastale e ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio e della documentazione urbanistica reperita presso il SUE del Comune di Palermo, nonché dall’esame dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

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

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

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

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

Come sopra anticipato, inoltre, il bene pignorato fa parte del Condominio di Via del Vespro n. 64. Al fine di valutare la situazione condominiale dell’unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha preso contatto con l’Amministratore *pro tempore* del Condominio, sig.ra W. Dalla nota trasmessa da quest’ultima in data 04/10/2023 in risposta alla richiesta di informazioni del sottoscritto (si veda, in *Allegato 7*, la comunicazione dell’Amministratore condominiale), si ricava quanto segue.

- L’importo delle spese condominiali ordinarie ammonta a circa € 40,00-45,00 al mese (la ripartizione delle spese avviene a consuntivo e non a preventivo, sulla base delle spese effettivamente sostenute dal Condominio, e varia di mese in mese).
- Al momento, l’assemblea condominiale non ha deliberato spese straordinarie.
- Per quanto attiene a spese condominiali scadute non pagate e ad azioni intraprese dal Condominio per il recupero delle morosità, l’Amministratore riferisce che nel 2020, a seguito di Decreto Ingiuntivo, è stato stipulato tra il Condominio e i debitori esecutati un accordo scritto con il quale questi ultimi si sono impegnati ad un pagamento mensile di € 400,00,



tuttora in essere, fino all'estinzione del debito nei confronti del Condominio. Ad oggi, il debito residuo ammonta a € 4.856,05, per consumi idrici dal VI bimestre 2020 al II bimestre 2023, e a € 833,17, per spese condominiali da gennaio 2022 a luglio 2023, per un totale di € 5.689,22.

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

Nel seguito sarà eseguita la determinazione del valore economico del bene immobile oggetto di stima, previa definizione del criterio e del procedimento di stima adottati.

*3.12.1) Criterio e procedimento di stima*

Per determinare il valore di un immobile, conformemente agli scopi del presente giudizio di stima, l'aspetto economico più idoneo da prendere in considerazione è senza dubbio quello del “più probabile valore di mercato”, cioè di quel valore che il bene tende ad assumere in un mercato ordinario, in quanto rappresenta l'equivalenza tra il suo grado di utilità e una determinata quantità di denaro ed è funzione delle curve di domanda e offerta [cfr. Forte C. e De Rossi B., *Principi di economia ed estimo*, Etas Libri, Milano, 1974].

La stima dovrà quindi condurre alla determinazione del valore “più probabile”, cioè di quel valore che si realizzerebbe con maggiore probabilità allorché l'immobile venisse posto in vendita in regime di libero mercato e scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi bene informati, interessati alla

transazione e non vincolati da particolari rapporti [cfr. IVSC – *International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition*, 2003].

Secondo quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, il bene considerato deve avere un mercato, almeno potenziale, e il giudizio di stima, per essere valido e oggettivo, deve essere formulato in regime di "ordinarietà", ossia facendo riferimento a condizioni ritenute normali e continuative, ed escludendo condizioni eccezionali transitorie, delle quali si dovrà tenere conto tramite aggiunte o detrazioni al valore stimato [cfr. Michieli I. e Michieli M., *Trattato di estimo*, Edagricole-New Business Media, Milano, 2010].

Per quanto attiene ai fabbricati, tra i diversi procedimenti dettati dalla tecnica estimativa, il più idoneo, nella fattispecie, a determinare il valore di mercato degli immobili è senza dubbio il metodo di stima sintetico-comparativa per confronto con i valori di mercato [cfr. Castello G., *Stima degli Immobili*, Flaccovio, Palermo, 2001]. Infatti, in tale metodo di stima del valore di un immobile, oltre all'ubicazione e all'estensione dell'immobile stesso si può avere specifico riguardo per il contesto nel quale l'immobile si trova.

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

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

dove:

- $V_{um}$  è il valore *unitario* (ossia per unità di superficie, valutato in € al metro quadro) *medio* di riferimento di un immobile per immobili simili a quello in questione, della stessa tipologia e nella stessa zona del territorio

comunale;

- $k_1$ ,  $k_2$  e  $k_3$  sono dei coefficienti correttivi al suddetto valore di riferimento (ottenuti quali prodotto di altri sub-coefficienti), che tengono conto degli aspetti peculiari dell'immobile oggetto di stima rispetto alla media degli immobili simili della zona; essi prendono in considerazione rispettivamente:

$k_1$  le caratteristiche *posizionali* (o estrinseche), *funzionali* (in termini di dotazione di strutture), *estetiche* e *sociali* della zona, all'interno del quartiere, immediatamente circostante l'edificio ove è situata l'unità immobiliare;

$k_2$  le caratteristiche *funzionali* (in termini di dotazione di impianti), *estetiche*, *sociali* e *di conservazione* dell'edificio nel suo complesso;

$k_3$  le caratteristiche *funzionali* (in termini di vivibilità degli ambienti), *estetiche*, *dimensionali*, *posizionali* (all'interno dell'edificio) e *di conservazione* dell'unità immobiliare considerata;

- $S_c$ , infine, è la superficie commerciale dell'immobile, calcolata secondo i dettami della norma UNI 10750:2005 (già enunciata alla fine del precedente § 3.2, nella risposta al Quesito n. 2).

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

Allo scopo di identificare il valore unitario medio ( $V_{um}$ ) dell'immobile oggetto di analisi, è stata esperita un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale del territorio comunale dove insiste il bene immobile, con riferimento alla tipologia del cespite interessato nella valutazione e alla zona dove lo stesso è ubicato.

Tale ricerca è stata condotta, da una parte, esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio per l'anno 2023 primo semestre (le ultime quotazioni disponibili – si veda il risultato di tale consultazione per l'immobile pignorato in *Allegato 8*).

Dall'altro lato, si sono consultate le banche dati commerciali delle principali agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Fiaip, Immobiliare.it, Idealista.it, etc.) e le banche dati delle aste giudiziarie, nonché si è ricorso all'esame diretto delle offerte di compravendita per immobili simili nella stessa zona (si vedano alcuni risultati di tali indagini in *Allegato 9*). Nell'ambito di tali ricerche di mercato, si sono anche acquisite informazioni presso operatori professionali operanti sul territorio, che hanno indicato, per immobili della stessa tipologia di quello oggetto di stima e ubicati nella stessa zona, dei valori minimi e massimi in linea con quelli ricavati dalle banche dati *online*.

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

3.12.2) *Determinazione del valore di mercato dei beni immobili*

Con riferimento alla descrizione dell'immobile eseguita al § 3.2 in risposta al Quesito n. 2, in relazione al valore unitario medio ( $V_{um}$ ) dell'immobile, la tabella seguente riassume i risultati dell'indagine compiuta, riportando, per ciascuna delle due tipologie di fonti esaminate, i valori minimo e massimo rilevati e il valore medio di acquisto calcolato per unità di superficie (in €/mq), per immobili ubicati in aree limitrofe, analoghi a quello in oggetto come ubicazione rispetto all'abitato e come tipologia di immobile residenziale (comune di Palermo, zona OMI: C4 - Semicentrale/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE CENTRALE-ORTO BOTANICO, tipologia: abitazioni civili, inserita da P.R.G. in Zona Territoriale Omogena "B0a" (Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo).

Fonte	Min	Max	Valore Medio
Banche dati commerciali (II sem. 2023)	€ 913,00	€ 1.362,00	€ 1.137,50
Osservatorio – Ag. Terri- torio (I sem. 2023)	€ 880,00	€ 1.250,00	€ 1.065,00

Come base di partenza per la stima del prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, si può quindi utilizzare, alla data odierna, un valore unitario di riferimento pari alla media aritmetica dei valori medi desunti dalle due tipologie di fonti esaminate, e precisamente si può assumere  $V_{um} \approx 1.101,25$  €/mq.

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

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

- Il coefficiente  $k_1$ , considerando che le caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali dell’area dove si trova l’immobile sono nella media della zona, si può stimare pari a 1,00.
- Il coefficiente  $k_2$  (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, sociali e di conservazione dell’edificio) si può considerare leggermente inferiore all’unità dal momento che, sebbene il fabbricato presenti caratteristiche estetiche e dotazioni (presenza di ascensore, *etc.*) superiori rispetto alla media della zona, questo si mostra in uno stato di manutenzione mediocre. Il valore realisticamente più corretto per il coefficiente  $k_2$  appare allo scrivente essere pari a 0,90.
- Il coefficiente  $k_3$  (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, dimensionali e di conservazione dell’unità immobiliare) si può invece stimare pari all’unità in quanto, sebbene l’unità immobiliare necessiti di qualche intervento di manutenzione e l’impianto elettrico non è a norma, essa è dotata di posto auto al piano cantinato. Il valore realisticamente più corretto per il coefficiente  $k_2$  appare allo scrivente essere pari a 1,00.

Relativamente al calcolo della superficie commerciale ( $S_c$ ), come indicato al § 3.2, sempre con riferimento alla configurazione regolarizzabile, si ha che la

superficie interna  $S_i$  (compresi anche i tramezzi) è pari a circa 113,1 mq; la superficie effettiva occupata da strutture perimetrali e portanti  $S_s$  è pari a circa 16,6 mq; la superficie dei balconi  $S_b$  è pari a circa 23,8 mq e la superficie della veranda  $S_v$  è pari a circa 5,5 mq. Dunque, secondo quanto previsto dalla citata norma UNI 10750 (le pareti perimetrali e le strutture portanti verranno computate con una superficie reale pari al 50% del loro valore, essendo nella fattispecie il 50% della loro superficie inferiore al 10% della superficie interna), si ottiene una superficie commerciale arrotondata pari a:

$$S_c = S_i + S_s \times 50\% + S_b \times 25\% + S_v \times 60\% \approx 130,7 \text{ mq.}$$

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

Valore venale dell'immobile,  $V$ , riferito al 2023, nel caso in oggetto:

$$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c = 1.101,25 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 130,7 \approx \mathbf{\text{€}130.000,00}$$

### 3.12.3) *Adeguamenti e correzioni della stima*

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

- Spese per la regolarizzazione urbanistica: ~ € 1.500,00
- Spese per la regolarizzazione catastale: € 1.000,00

- Decurtazioni per lo stato d'uso e manutenzione: € 0,00 (già tenute in conto mediante i coefficienti correttivi  $k$  nella formazione del valore venale)

- Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

- Decurtazioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: € 0,00

- Spese condominiali insolute: € 5.689,22

- Spese per redazione APE: € 350,00

Detraendo dal valore stimato il totale di questi adeguamenti ( $V_{ad} \approx € 8.500,00$ ) si ottiene il seguente valore di mercato, corretto, per i beni pignorati (lotto unico):

$$V_{lotto} = V - V_{ad} = 130.000,00 - 8.500,00 \approx \mathbf{€ 121.500,00}$$

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

$$\mathbf{Prezzo base d'asta} = 121.500,00 \times 0,95 = \mathbf{€ 115.425,00}$$
 arrotondabile a  $\mathbf{€ 115.000,00}$ .

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

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



Palermo, 17 – 10 – 2023

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