TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 485/2023 R.G.ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

[redacted]

contro

[A]

LOTTO UNICO – Unità immobiliare sita nel Comune di Palermo (PA), Località Bellolampo, C.da Pizzo Capra, via Menfi n.10, piani terra e primo, 13 vani catastali, in catasto identificato al Foglio 37, p.lla 137, sub. 3, categoria A/7.

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Valentina Imperiale
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

INDICE ANALITICO

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA 3

2. RISPOSTE AI QUESITI 5

QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. 5

QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 6

QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. 30

QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. 21

QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato 22

QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 23

QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. 42

QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene. 42

QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale. 43

QUESITO 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 43

QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 43

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni. 43

QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 32

3. SCHEDA RIASSUNTIVA 49

4. ELENCO ALLEGATI 52

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Arch. Carlo Giannone professionista con studio in Palermo, via Empedocle Restivo n.9, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio di codesto Tribunale

PREMESSO

- che la S.V. Ill.ma, con provvedimento notificato in data 10.09.2024, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es n.485/2023 – promossa da [redacted] contro [A] – invitandolo a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- che, in data 03.10.2024, lo scrivente, accettato l'incarico conferitogli, depositava telematicamente il ***modulo di controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*** redatto in comunione con il Custode Giudiziario, Avv. L. Tristano;
- che, a seguito delle osservazioni rappresentate in ordine alla compilazione del modulo di controllo preliminare della documentazione redatto in comunione con il Custode Giudiziario, la S.V. Ill.ma, con provvedimento notificato in data 10.10.2024, rilevata che la documentazione prodotta a corredo dell'istanza di vendita fosse incompleta, sospendeva le operazioni di stima e di immissione in possesso del bene e assegnava termine di gg 30 al creditore procedente per integrare la documentazione;
- che, in data 17.12.2024, nel rispetto dei termini prorogati, il creditore provvedeva ad integrare solo parzialmente la documentazione e, pertanto, a seguito delle deduzioni depositate in data 04.01.2025 dal Custode Giudiziario, la S.V. Ill.ma con provvedimento dell'08.01.2025 provvedeva ad assegnare un nuovo termine di 30 gg al creditore procedente per integrare ulteriormente la documentazione;
- che, in data 15.03.2025, entro il termine prorogato, il creditore integrava ulteriormente la documentazione e, pertanto, la S.V. Ill.ma, con provvedimento del 19.03.2025, rimetteva gli atti agli ausiliari per la prosecuzione delle operazioni di stima e di immissione in possesso;
- che, alla luce di quanto rappresentato e considerati i tempi ristretti prossimi alla scadenza per la consegna della relazione peritale[1], si rendeva necessario, da parte del sottoscritto, richiedere una proroga dei termini per il deposito della medesima relazione, a seguito della quale la S.V. Ill.ma, con provvedimento del 07.05.2025, revocava la già fissata udienza del

[1] Considerato che l'esperto deve provvedere, entro 30 gg prima dell'udienza, fissata in data 14.05.2025, a depositare la perizia di consulenza tecnica, come da provvedimento di nomina.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

14.05.2025 e disponeva la comparizione delle parti all'udienza del 26.11.2025;

- che, lo scrivente, dopo un primo infruttuoso tentativo di accesso del 12.06.2025, a seguito di accordo con le parti, in data 02.07.2025, unitamente con il Custode Giudiziario, Avv. Tristano Licia, e successivamente in data 11.07.2025 accedeva ai luoghi oggetto della procedura e dava seguito alle operazioni peritali relativamente all'immobile pignorato operando i rilievi metrici e fotografici necessari (*v. allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*);
- che, in entrambe le circostanze, le suddette operazioni peritali avvenivano in presenza continua dei sig.ri [B] e [C], coniugi attualmente abitanti l'immobile, insieme al proprio nucleo familiare, in forza di contratto di comodato d'uso gratuito del 17.02.2014, registrato in data 25.02.2014 da potere del sig.re [A], proprietario esecutato del bene;

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

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

2. RISPOSTE AI QUESITI

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

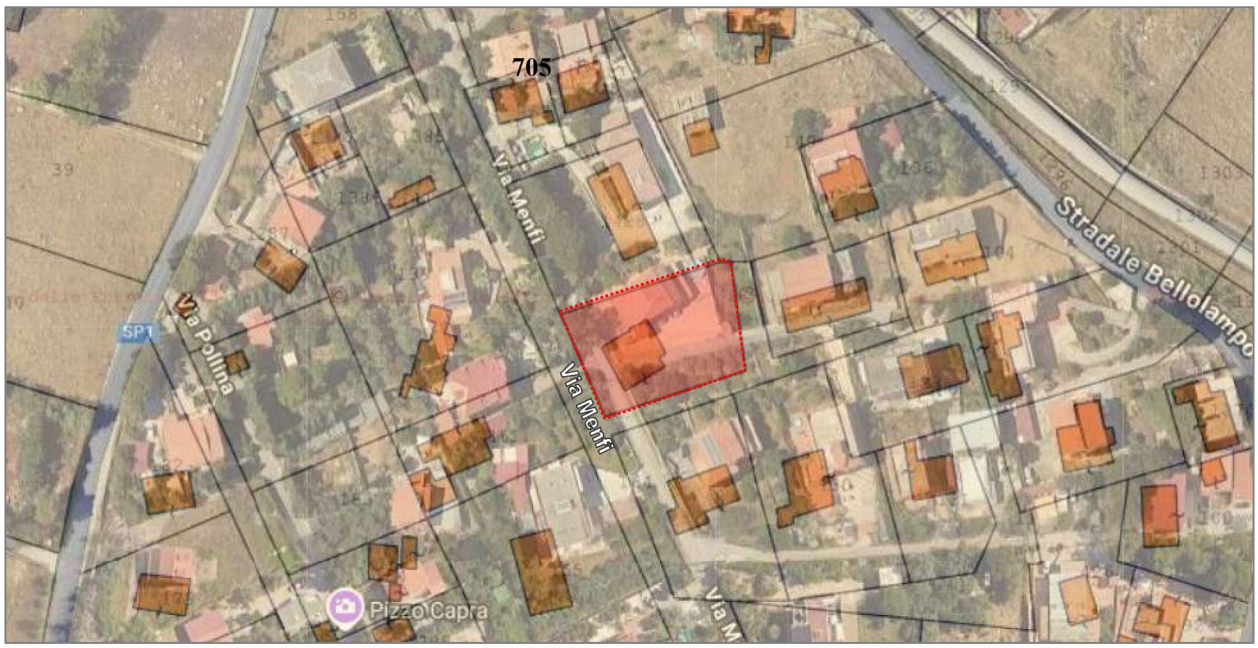
Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello indicato nell'atto di compravendita, Notaio Castellana Francesco Paolo di Palermo (PA), del 15.01.2014 rep. n. 6889 racc. n. 3237 trascritto a Palermo il 17.01.2014 ai nn. 1929/1600, per effetto del quale la parte esecutata ha acquisito la piena proprietà del bene oggetto della procedura.

Si elenca, di seguito, il **bene oggetto del pignoramento**:

> **IMMOBILE UNICO**: Unità immobiliare sita in Palermo (PA), Località Bellolampo, Contrada Pizzo Capra, via Menfi n.10, a piano terra e primo di tredici vani catastali identificato al N.C.E.U. con il **foglio 37, particella 127, sub 3**, via Menfi n.10, P.T. -1, zona censuaria 2, cat. A/7, classe 5, consistenza vani 13, superficie catastale totale 363 m^2, R.C. 1.342,79 €.

Rispetto alla planimetria catastale, il bene presenta diverse *difformità sostanziali*, riguardanti una diversa distribuzione planimetrica degli spazi interni su entrambi i piani, la collocazione *ex novo* di una scala interna a chiocciola di collegamento fra i due livelli, la modifica dei prospetti – con particolare riferimento a quelli esposti a sud-est e sud-ovest –, la dismissione della veranda sul prospetto sud-est, con conseguente ridistribuzione della scala di accesso al piano rialzato, e, infine, la realizzazione di una nuova zona verandata sul prospetto rivolto a nord- est (la trattazione di tali difformità è rimandata alla risposta al QUESITO n. 3).

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato effettuato il raffronto fra l'estratto di mappa catastale e la foto satellitare (*v. allegato n.2 - Sovrapposizione con foto satellitare*) il cui esito positivo è rappresentato nella sovrapposizione sottostante.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

Dopo avere esaminato la consistenza, le caratteristiche e lo stato di fatto, del bene oggetto del procedimento, sul quale non risultano insistere procedure di espropriazione per pubblica utilità, lo scrivente ritiene opportuno, al fine di assicurare la maggiore appetibilità su mercato, di procedere alla formazione di un unico lotto indipendente per la vendita, al fine della quale, si precisa quanto segue:

LOTTO UNICO

Unità immobiliare indipendente adibita a civile abitazione sita nel Comune di Palermo (PA), Località Bellolampo, Contrada Pizzo Capra, via Menfi n.10, composta da piano seminterrato e piano rialzato e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 37**, **particella 127**, **sub 3**, cat. A/7, cl.7, consistenza 13 vani, R.C. 1.342,79 €.

Detto immobile confina a nord-ovest con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 37, part.lla 1428, a sud-ovest e a sud-est con via Menfi e, infine, a nord-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 50, part.lla 166.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da un'unità immobiliare unifamiliare indipendente articolata su due livelli – un piano rialzato e un piano seminterrato – ubicata nel Comune di Palermo, in località Bellolampo, a circa 10 km dal centro urbano. L'edificio, di forma pressoché rettangolare e libero su tutti i lati, sorge su un lotto di terreno, di pertinenza esclusiva, di circa 1.500 mq, interamente recintato e dotato di due accessi distinti, entrambi su via Menfi, rispettivamente pedonale e carrabile. Data la naturale morfologia del terreno, degradante verso est e caratterizzata da pendenze variabili, il piano rialzato risulta sopraelevato rispetto alla quota della strada pubblica di accesso, mentre il piano inferiore, si presenta parzialmente interrato.

Quasi tutta l'area esterna, parte della quale adibita a parcheggio a cielo aperto, si mostra pavimentata, ad eccezione di una piccola porzione lungo il lato ovest e di una zona retrostante, rivolta a nord-est, interamente a verde ed estesa circa 300 mq, che, più bassa rispetto al piano di calpestio di circa 2,00 metri, è accessibile tramite una rampa.

Il bene, così come sopradescritto, ricade urbanisticamente all'interno di un'area identificata con la lettera "E2"[2] della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo (*v. allegato n.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica),* ed è situato in via Menfi, località Bellolampo, contrada Pizzo Capra nella periferia occidentale della città.

[2] "Parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo"

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

Più precisamente, ci troviamo in una località collinare caratterizzata, oltre che dalla presenza della discarica, anche da un tessuto edilizio residenziale sparso, costituito prevalentemente da abitazioni unifamiliari e bifamiliari inserite in un contesto paesaggistico a bassa densità. Tale settore comunale è stato interessato, nel corso degli anni, da un modesto processo edificatorio che ha visto la realizzazione di fabbricati civili a più piani fuori terra, generalmente analoghi per tipologia a quello in analisi, in diversi casi realizzati in assenza di regolare titolo abilitativo e successivamente oggetto di procedimenti di sanatoria edilizia.

L'accessibilità viabilistica della zona, condizionata dalla una morfologia irregolare e dalla parziale carenza di servizi pubblici di trasporto, è garantita da una rete stradale secondaria che si innesta sulla Strada Provinciale 1 (Palermo – Montelepre), principale arteria di collegamento con il centro urbano. Da essa si diramano altre arterie locali, come via Castellana, via Scala di Carini e via Bellolampo, che consentono il collegamento con i quartieri periferici cittadini di Borgo Nuovo e Passo di Rigano.



Visione d'insieme della villetta, località Bellolampo, Contrada Pizzo Capra, via Menfi n.10

L'edificio, oggetto della presente relazione, mostra una struttura costruttiva intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri portanti, solai realizzati in latero-cemento e copertura con tetto a padiglione con tegole in cotto. I prospetti, intonacati, tinteggiati e arricchiti da una fascia basamentale a giro in pietra artificiale, si presentano complessivamente in buone condizioni. Tuttavia, lungo il prospetto laterale rivolto a sud-est, in corrispondenza del corpo scala di accesso al piano rialzato, si rilevano alcuni fenomeni localizzati di ammaloramento e di degrado dell'intonaco con fessurazioni, efflorescenze e rigonfiamenti dello strato superficiale.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

Sul prospetto posteriore, in continuità con il corpo dell'edificio e alla quota del piano seminterrato, è stata realizzata una ampia zona verandata, delimitata da un muretto perimetrale di circa 50 cm di altezza e realizzata con struttura in alluminio verniciato, ampie superfici vetrate e una copertura in tegole su orditura lignea a vista.

Completano il lotto alcuni corpi accessori isolati, entrambi collocati in prossimità dell'area retrostante a verde. Si tratta, in particolare, di un piccolo servizio igienico di circa 4,00 mq, realizzato lungo il lato nord del fondo, addossato al muro di cinta, e di un locale di sgombero, di circa 8,00 mq, posto a ridosso del terrapieno che delimita la porzione del lotto non pavimentata, lasciata a verde.

Lungo il passetto che costeggia il fronte nord-ovest dell'edifico, caratterizzato da alcuni salti di quota dovuti alla conformazione irregolare del terreno, è stata, inoltre, realizzata un'area barbecue munita di tettoia anch'essa realizzata con struttura in legno e copertura in tegole.

Tutti gli spazi e gli ambienti fin qui descritti, compresi i muretti e la cancellata di recinzione, i passetti, le pertinenze scoperte e i corpi accessori si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

La villa che sviluppa una superficie complessiva di ingombro di poco inferiore a 200 mq, comprensiva della zona verandata sul prospetto posteriore ma al netto dei corpi accessori isolati, è, come già anticipato, articolata su due livelli, di seguito meglio descritti.



Estratto di mappa e planimetria di rilievo del fondo su cui insiste il fabbricato. Piano delle coperture.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



I due cancelli, pedonale e carrabile, di accesso alla villetta sulla via Menfi.



Vista dall'ingresso carrabile del prospetto principale rivolto a sud-ovest.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



Vista del prospetto principale rivolto a sud-ovest.



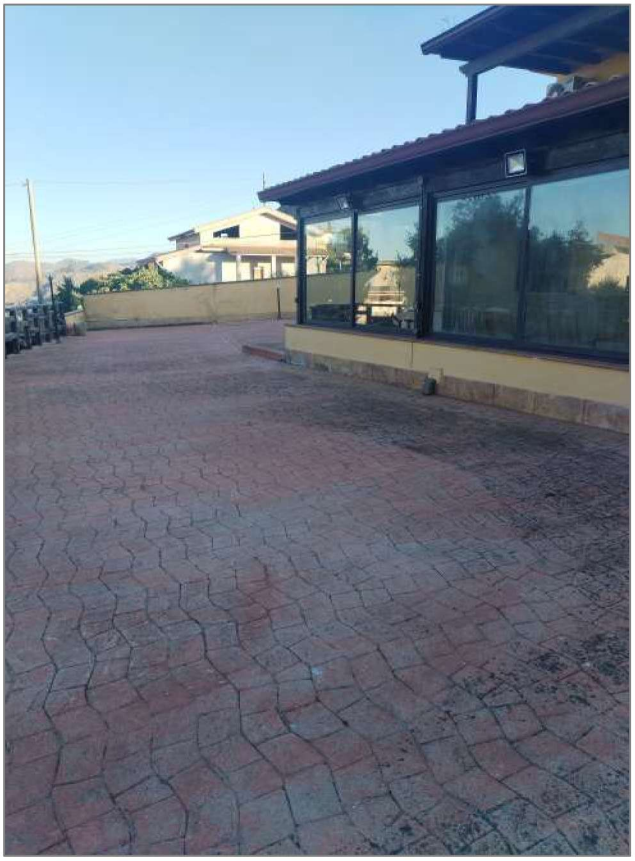
Vista del prospetto rivolto a sud-est.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



Vista del retro prospetto rivolto a nord-est.



Vista del piano davanti l'area verandata.



Vista del corpo accessorio adibito a servizio igienico.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



Vista dell'area retrostante a verde .





Viste del corpo accessorio abito a locale di sgombero e magazzino.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



La rampa di accesso all'area a verde e sullo sfondo il corpo accessorio adibito a servizio igienico.



L'area barbecue con il passetto che costeggia il fronte esposto a nord-ovest.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com





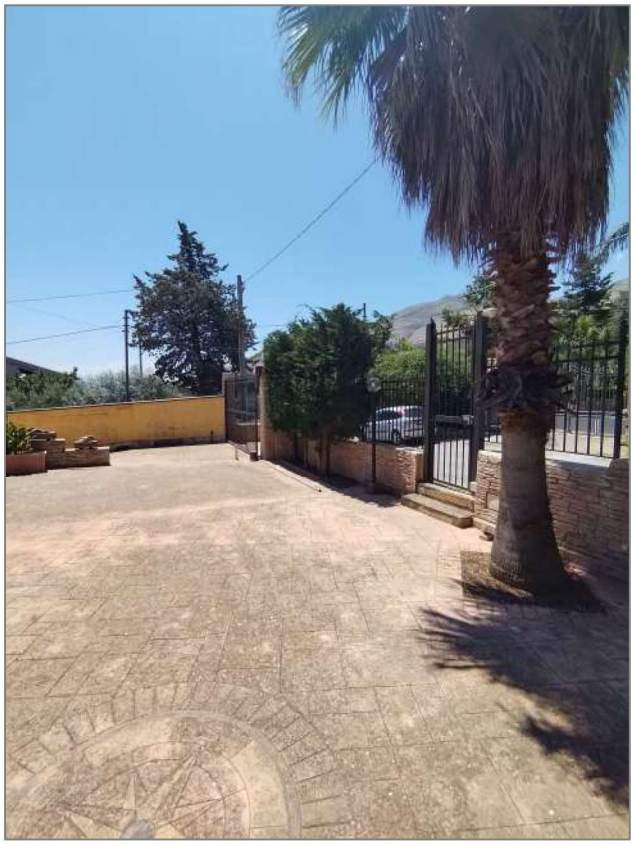
Viste del prospetto rivolto a nord-ovest.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



Vista del passetto dal prospetto nord-ovest.



Area libera antistante l'ingresso alla villetta.

Piano rialzato

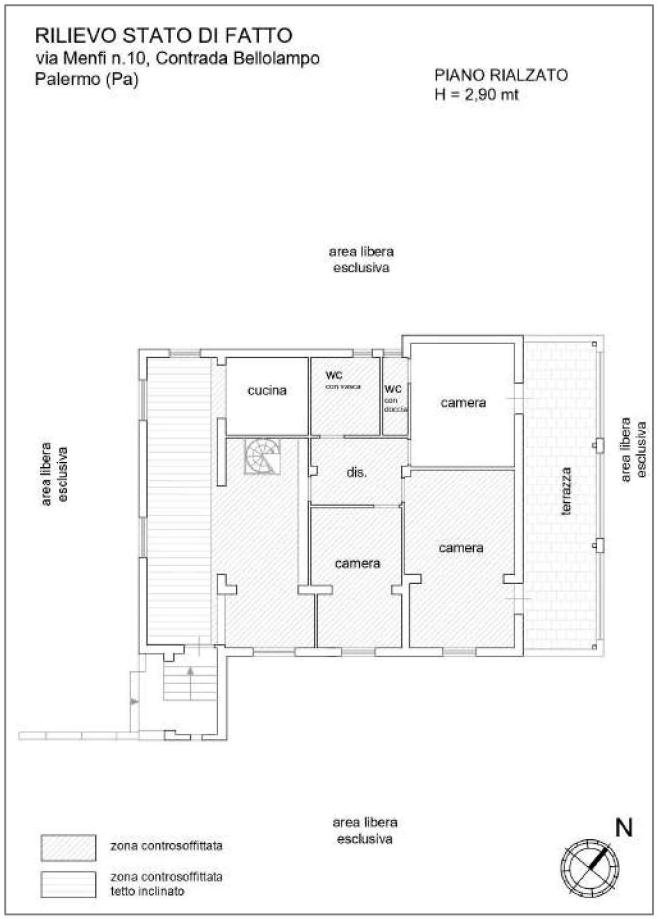
L'accesso al piano rialzato della costruzione avviene mediante due brevi rampe di gradini, disposte ortogonalmente fra di loro e raccordate da un piccolo pianerottolo di sosta, e si realizza attraverso una piccola zona porticata coperta, dalla quale si accede all'unità immobiliare tramite una porta blindata con rivestimento ligneo.

Oltrepassata la soglia di ingresso si perviene direttamente nel salotto che, ricavato in gran parte dall'ampliamento realizzato sulla preesistente zona verandata, a seguito dell'abbattimento del tompagno esterno (vedi risposta ai QUESITI nn. 3 e 6), ne subisce la preesistenza risultando come articolato in due parti. Una parte, di forma allungata, da cui si sviluppa in continuità, la zona soggiorno-cucina, collocata in fondo a destra; l'altra, invece, che consente l'accesso sia al livello sottostante, attraverso la presenza di una scala a chiocciola con struttura autoportante, sia alle tre camere da letto.

Queste ultime, anticipate da un comodo spazio centrale adibito a disimpegno e su cui si apre anche un servizio igienico dotato di vasca, si mostrano molto ampie. Una delle tre camere, inoltre, dispone di un piccolo bagno pertinenziale, a cui si accede tramite una porta scorrevole, completo di box doccia ma privo di bidet. Tutti gli ambienti descritti, ad eccezione del vano centrale di disimpegno, sono dotati di affacci esterni che garantiscono aria e luminosità. E', inoltre, presente al piano e rivolto sul lato esposto a nord est, un ampio terrazzo di circa 33 mq,

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



Planimetria di rilievo. Stato di fatto piano rialzato .



Ingresso piano rialzato

coperto da una struttura aggettante con orditura in legno a vista e fruibile da due delle tre camere da letto.

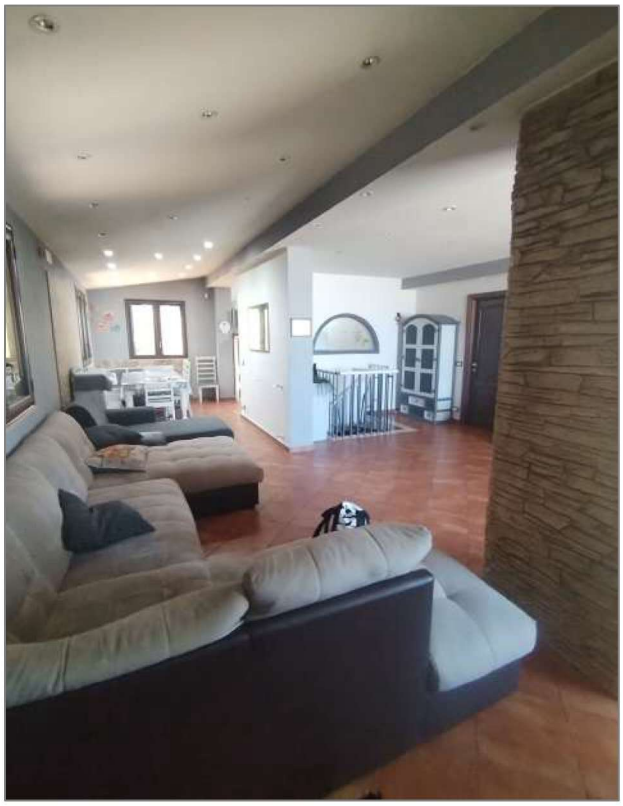
Il piano, corrispondente all'abitazione principale del fabbricato, presenta una **attuale superficie interna netta complessiva di circa 132 mq** e si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione. I pavimenti e i battiscopa di tutte le stanze sono in piastrelle di gres porcellanato mentre le pareti risultano per la maggior parte intonacate e tinteggiate, ad eccezione di alcune porzioni rivestite. In particolare, entrambi i bagni, presentano un rivestimento a giro con piastrelle in gres porcellanato che, nel bagno principale, si sviluppa fino a circa 2,15 mt di altezza lungo tutto il perimetro, mentre nel bagno in camera la finitura si estende fino a circa 1,30 mt raggiungendo quota 2,25 mt in corrispondenza della doccia. Nello specifico il bagno principale è attrezzato con n.4 pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet e vasca angolare) mentre quello in camera, come già anticipato, è dotato solo di n.3 elementi (lavabo, vaso e doccia).

La zona soggiorno presenta una fascia di rivestimento in pietra artificiale fino a quota sottofinestra in prossimità dell'area pranzo mentre l'ambiente della cucina risulta piastrellata, su due delle quattro pareti, con una fascia sottopensile alta circa 50 cm. Completano le finiture interne alcuni elementi decorativi in pietra artificiale tra cui il pilastro angolare in prossimità dell'ingresso e una porzione della parete che conduce alla zona notte.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

Le porte interne, in ottimo stato manutentivo, sono in legno tamburato con finitura effetto noce scuro, mentre gli infissi esterni, con oscuranti a persiana, anch'essi in ottimo stato di conservazione, sono in alluminio con vetrocamera. L'altezza utile interna del piano è di 2,90 mt. sebbene quasi tutti gli ambienti sopradescritti, ad eccezione della camera da letto dotata di bagno in camera e della cucina, risultino controsoffittati con altezze variabili fra i 2.60 e i 2,75 mt. E' controsoffittata anche la parte del salotto, con tetto leggermente inclinato, ricavata sulla preesistente veranda (*v. allegato n.5 – Planimetria di rilievo dello stato di fatto – piano rialzato*).
Sebbene l'unità immobiliare risulti dotata della predisposizione per l'impianto di riscaldamento a radiatori, è attualmente priva dell'istallazione delle piastre radianti, pertanto il riscaldamento degli ambienti, così come il raffreddamento, è garantito dalla presenza di pompe di calore in tutte le stanze.
Gli impianti, sia quello elettrico, protetto a monte da interruttore generale differenziale, che quello idrico e igienico sanitario risultano realizzati mediante rete di distribuzione interna sottotraccia e sottopavimento. Entrambi appaiono privi della documentazione attestante la loro conformità alle normative vigenti al momento della loro esecuzione. La fornitura del gas è garantita dalla presenza di un serbatoio fuori terra, collocato nell'angolo ovest dell'area esterna pertinenziale. Lo scarico dei reflui avviene a mezzo di un sistema statico-dinamico costituito da una fossa settica di tipo Imhoff e successiva dispersione del refluo chiarificato nel terreno di pertinenza.
Il fabbricato non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione si stima, fin da adesso, un costo presuntivo di € 300,00 (trecento/00) da detrarre al valore di stima.



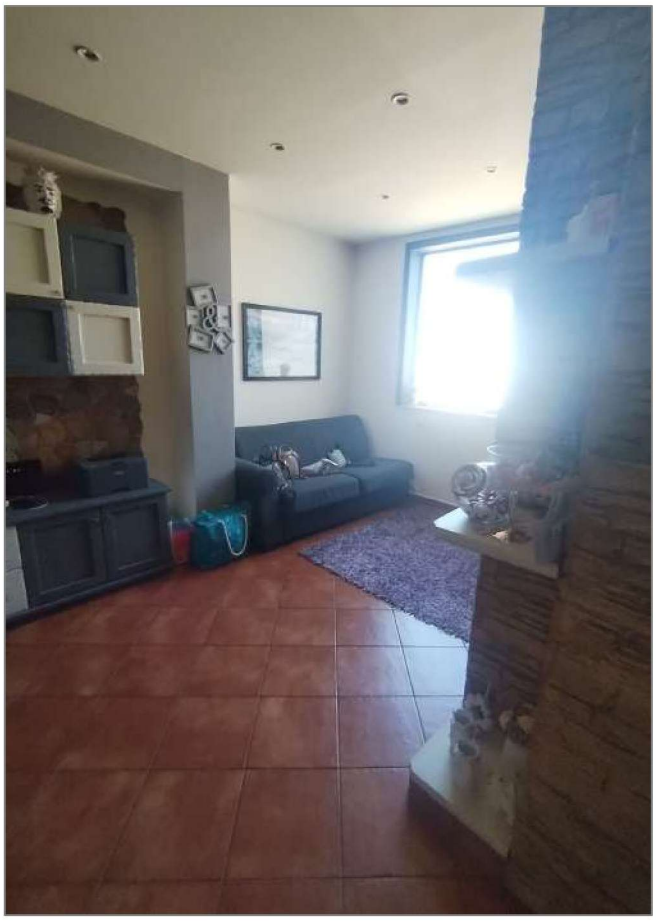

Viste della zona salotto con, in continuità, la zona soggiorno-pranzo.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



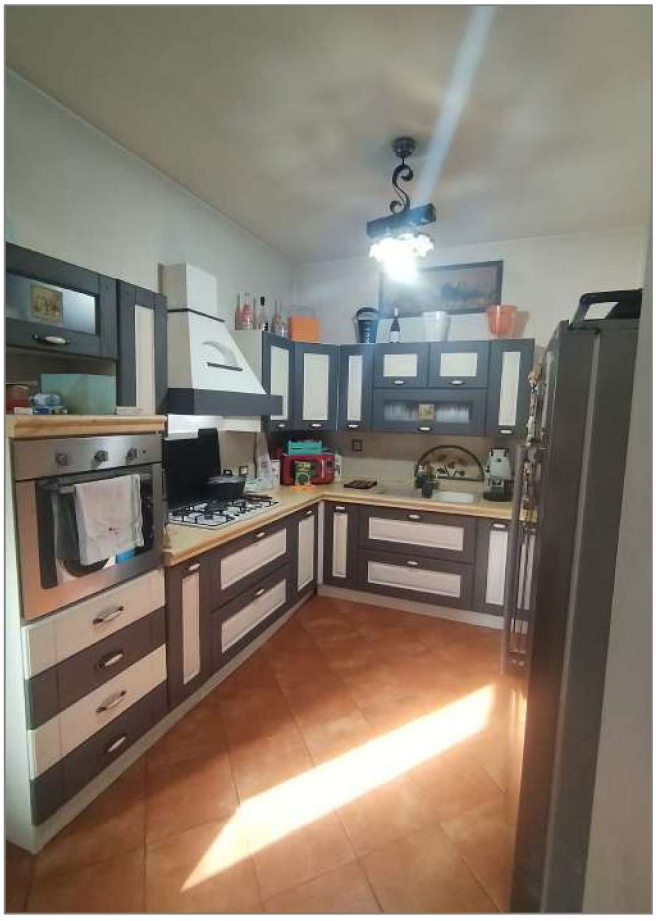
La scala a chiocciola, collegamento con il livello inferiore.



Vista del salotto.



Porta di ingresso al piano.



La cucina.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



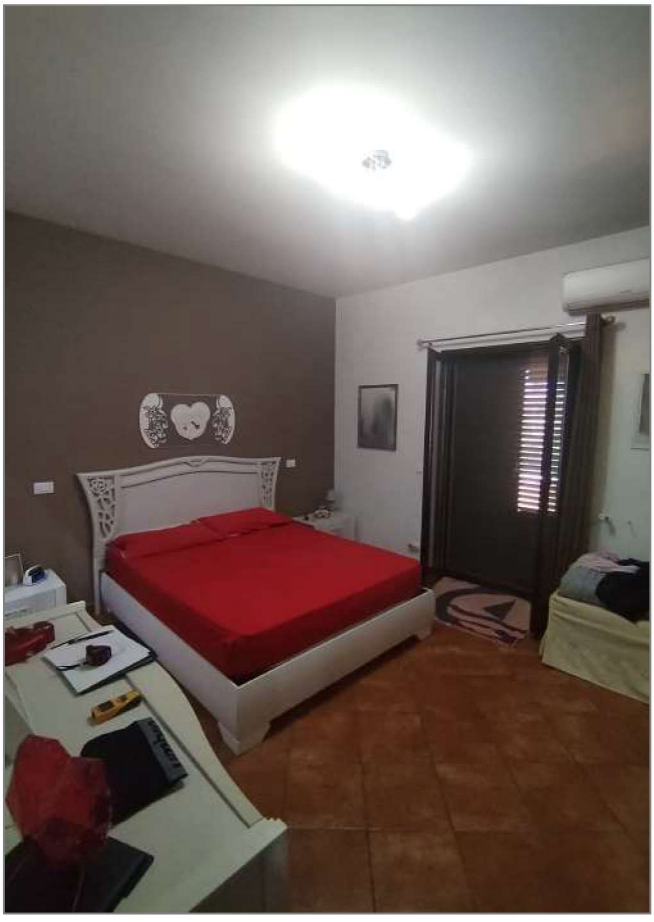
Vista dalla cucina verso la zona pranzo.



Ambiente di disimpegno.



Bagno principale.

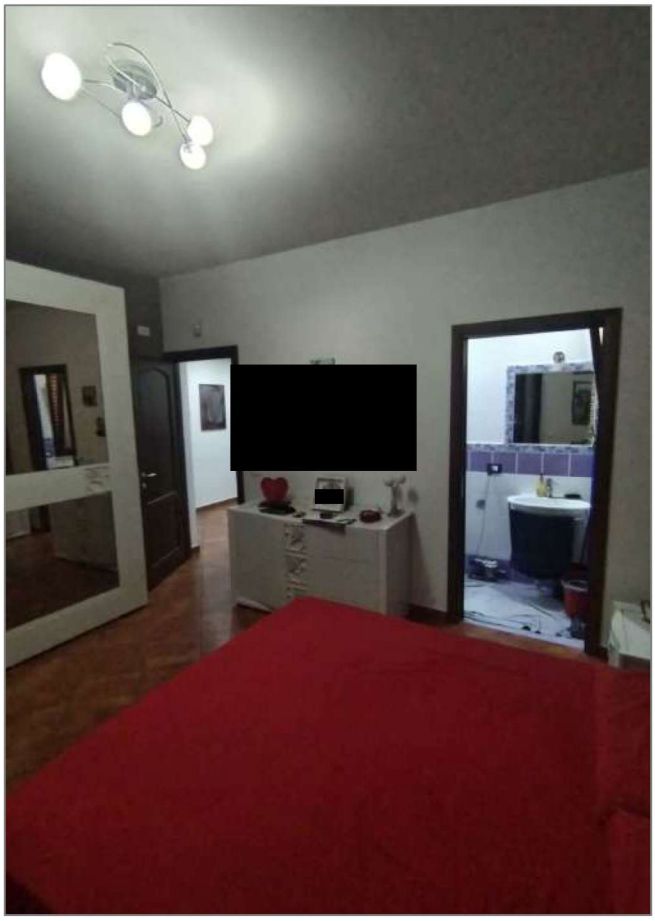


Camera n.1 con bagno privato.

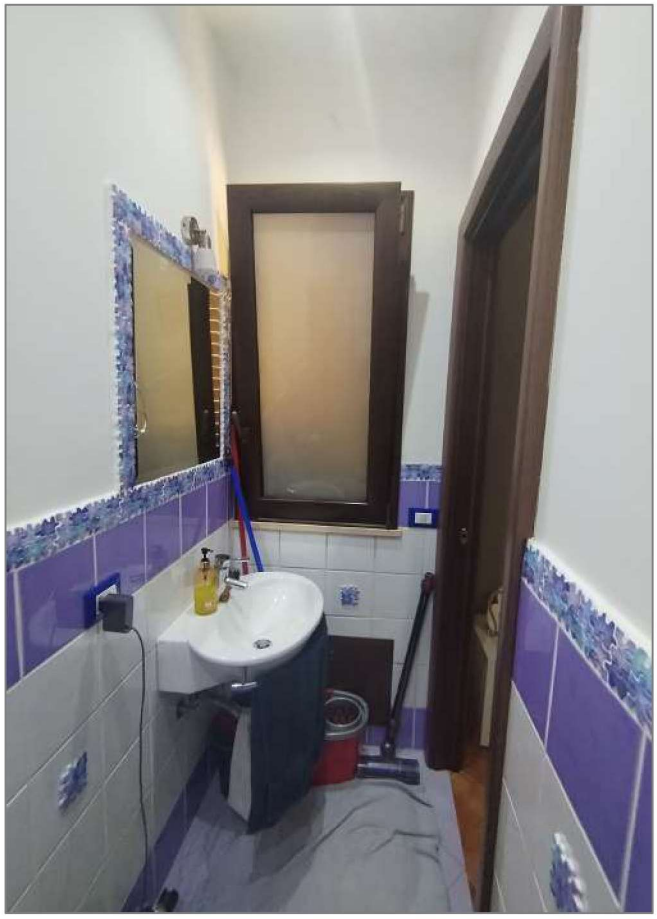
Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

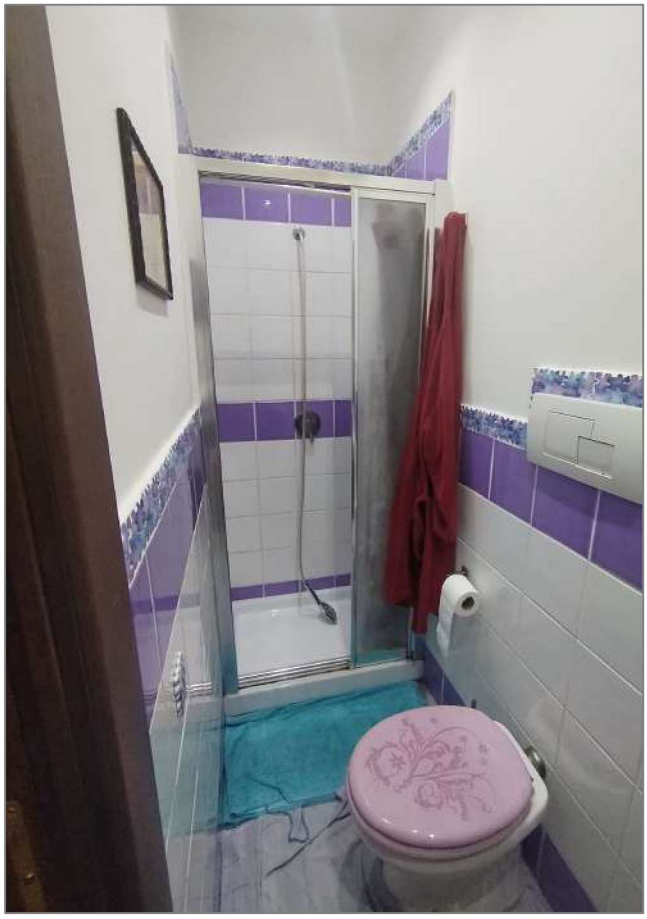
Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com





Viste della camera n.1 con bagno privato.

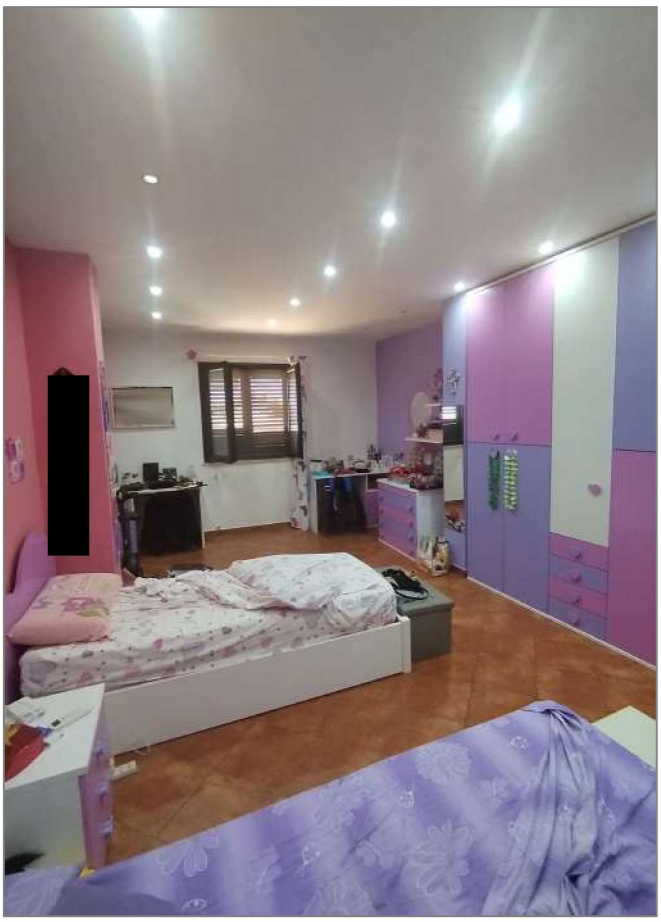




Viste del bagno privato.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com





Viste della camera n.2.



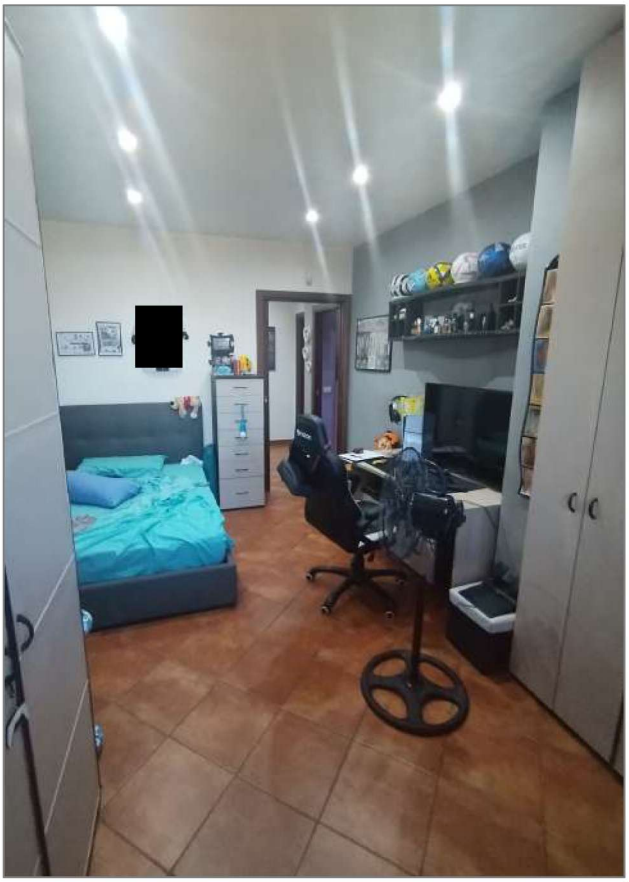
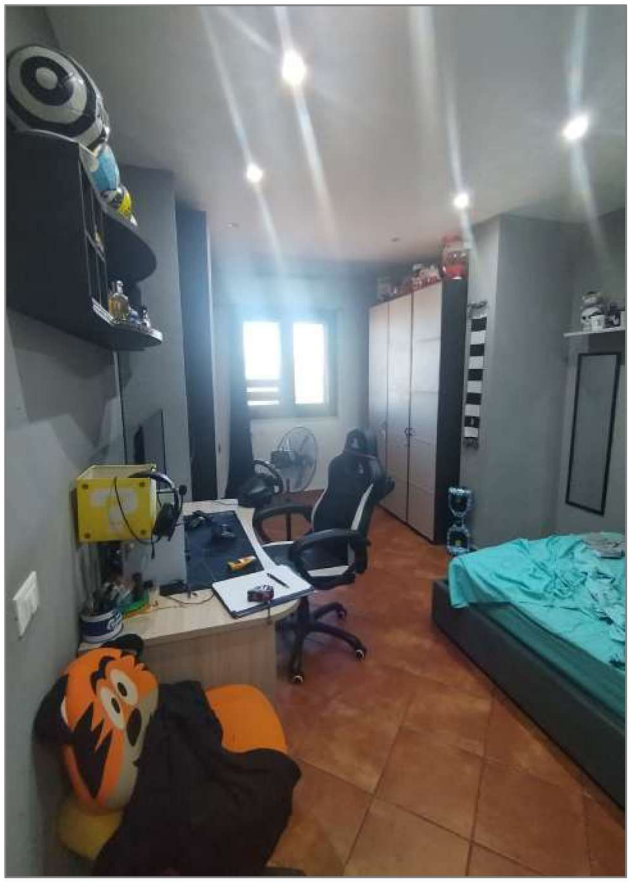
Il terrazzo coperto.



Affaccio sull'area privata di pertinenza.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

Viste della camera n.3.

Piano seminterrato

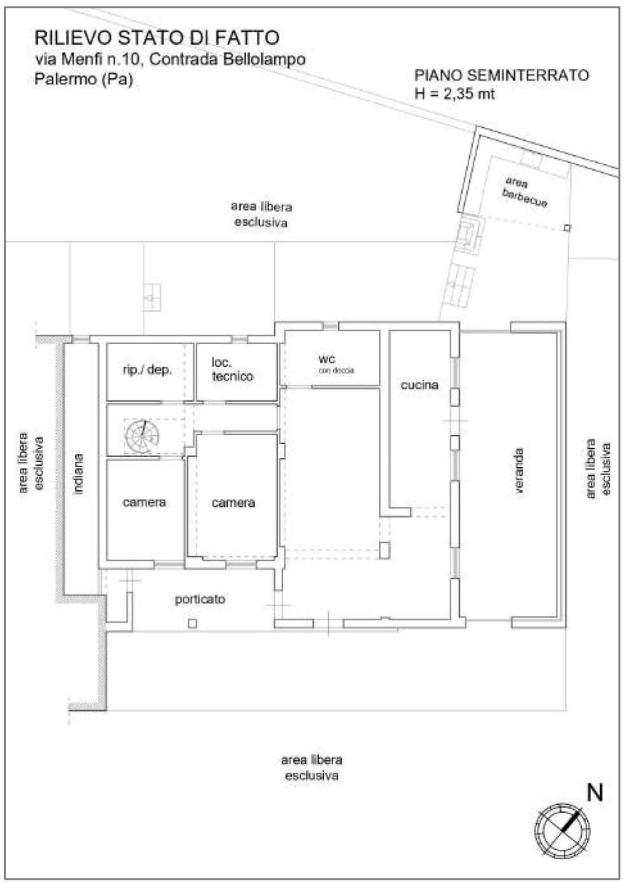
Data la natura scoscesa del terreno, il piano seminterrato, fuori terra sui lati sud-est e nord-est, è accessibile, oltre che dall'interno tramite la scala a chiocciola già menzionata, anche dall'esterno, attraverso due porte finestre – una delle quali affaccia sulla zona verandata – e una porta blindata collocata sotto la piccola area porticata del prospetto laterale sud est.

Il piano, che sviluppa una **superficie interna netta complessiva di circa 115 mq**, è composto da un ampio ambiente principale con annessa una cucina in muratura, due camere, un servizio igienico munito di box doccia, un locale adibito a ripostiglio/deposito, un vano tecnico e un corridoio che disimpegna i vari ambienti e conduce alla scala interna a chiocciola di collegamento con il piano superiore. Ad eccezione dei locali destinati a bagno e cucina, che risultano utilizzati, gli altri vani si presentano privi di qualsiasi tipo di arredo e non utilizzati.

Gli affacci del piano si concentrano principalmente sui prospetti sud-est e nord-est, corrispondenti alle porzioni del fabbricato che risultano pienamente fuori terra. Sul fronte sud-est si aprono le due camere e parte del grande ambiente principale, mentre quest'ultimo, insieme alla cucina, dispone di ulteriori aperture sul fronte nord-est, dove è collocata l'ampia zona verandata di circa 46 mq. I restanti lati, parzialmente interrati, sono dotati unicamente di due piccole finestrelle sul lato nord-ovest, rispettivamente a servizio del bagno e del vano tecnico, con la sola funzione di garantire il ricambio d'aria e un limitato apporto di luce naturale.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



Planimetria di rilievo. Stato di fatto piano seminterrato



Ingresso piano seminterrato

Tutte le pareti si presentano intonacate e tinteggiate. Le finiture di rivestimento (pavimenti, battiscopa, paramenti murari) e gli infissi, sia esterni che interni, sono della stessa tipologia – e in alcuni casi identici – a quelli già utilizzati al piano soprastante. Il bagno, provvisto di n.4 pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet e doccia), mostra un rivestimento perimetrale in piastrelle di gres porcellanato fino ad un'altezza di circa 2,05 mt, mentre sia la cucina che il locale tecnico sono rifiniti con rivestimenti in pietra artificiale. In particolare, nella cucina è presente una fascia angolare sottopensile alta circa 70 cm e una basamentale di 1,30 mt, mentre nel locale tecnico il rivestimento interessa circa metà del perimetro, sempre fino a 1.30 mt. Lo stesso materiale e alla stessa quota, è stato riproposto nell'angolo opposto alla cucina, in un area verosimilmente destinata ad accogliere un tavolo da pranzo.

Tutti gli ambienti sopra descritti si presentano in buone condizioni d'uso e manutentive. Così come al piano rialzato, anche in questo caso l'unità risulta predisposta per l'impianto di riscaldamento a radiatori ma priva dell'istallazione dei corpi scaldanti. Non sono presenti pompe di calore.

Gli impianti, sia quello elettrico, protetto a monte da interruttore generale differenziale[3], che quello idrico e igienico sanitario, risultano realizzati mediante rete di distribuzione interna

[3] Autonomo rispetto a quello del piano rialzato.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

sottotraccia e sottopavimento e appaiono privi della documentazione attestante la conformità alle normative vigenti al momento della loro esecuzione. Lo smaltimento dei reflui avviene attraverso fossa Imhoff, mentre la fornitura del gas attraverso il serbatoio collocato all'esterno.

L'altezza utile interna del piano è pari a 2,35 mt.



Vista d'insieme dell'ambiente principale



Vista della cucina dall'ambiente principale





Viste della cucina

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



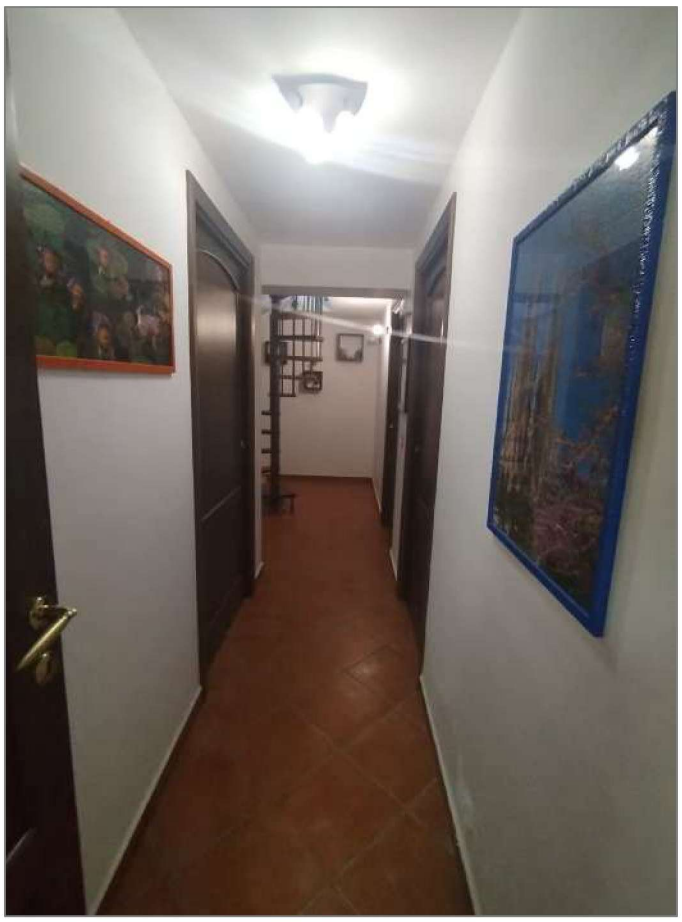

Viste dell'ambiente principale



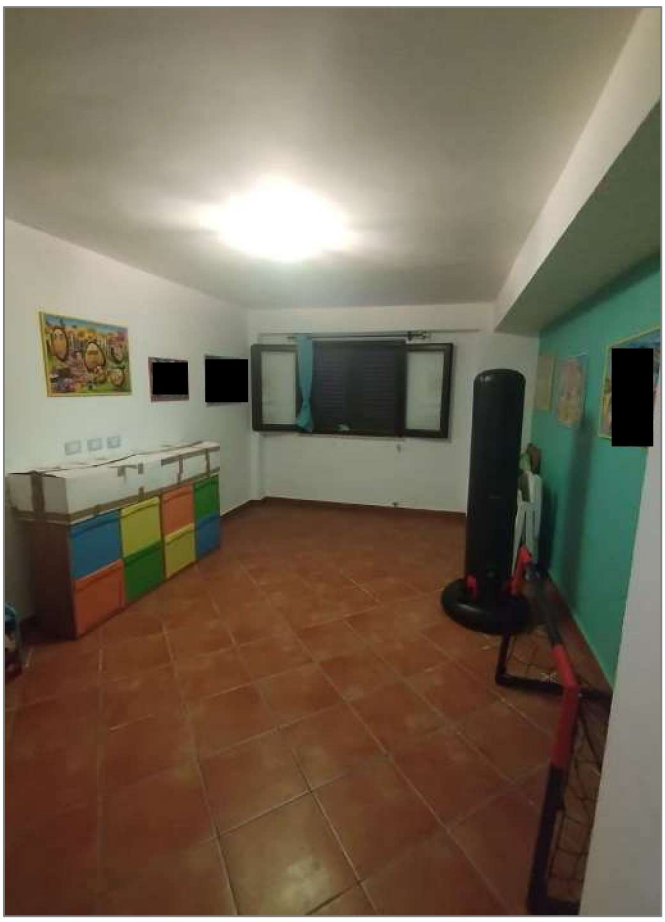

Il bagno

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



Il corridoio di accesso alle camere e alla scala a chiocciola



Vista della camera n.1



Vista della camera n.1



Locale tecnico

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com





Viste della camera n.2



Deposito/ ripostiglio



Scala a chiocciola

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



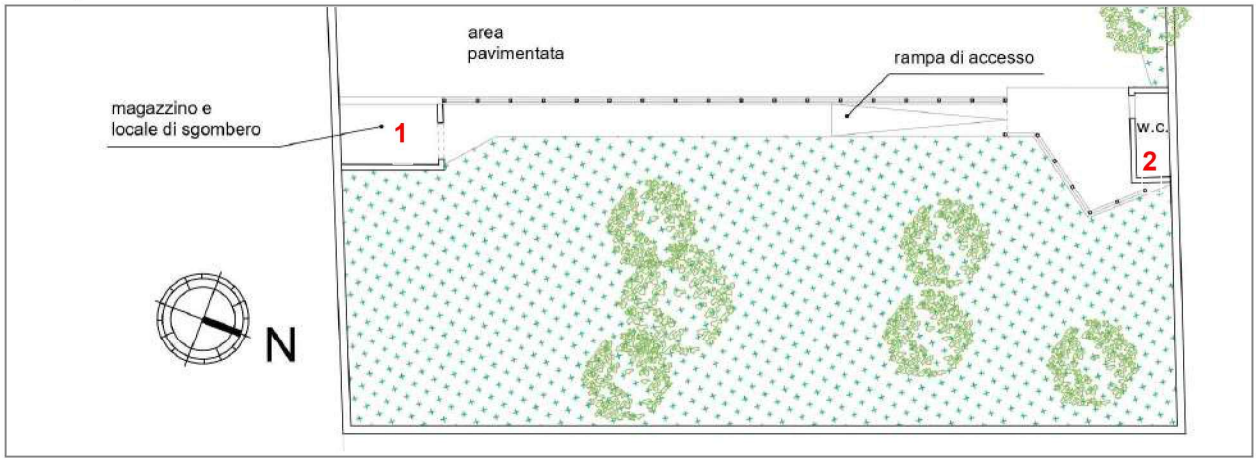
Porta di accesso alla intercapedine di ventilazione



Intercapedine di ventilazione

Corpi accessori

Come già precisato, all'interno del terreno di pertinenza del fabbricato sono presenti due corpi accessori isolati, non dotati di un proprio e autonomo identificativo catastale, entrambi realizzati in muratura portante e collocati in prossimità dell'area retrostante a verde. Il primo, di circa 8 mq, adibito a magazzino, presenta copertura in latero-cemento, mentre il secondo, di circa 4 mq, destinato a servizio igienico, è caratterizzato da una copertura con orditura in travi di legno e sovrastante manto in tegole. Quest'ultimo è dotato di un piccolo scaldabagno elettrico e di n.3 pezzi sanitari (lavabo, vaso e doccia) e mostra un rivestimento perimetrale in piastrelle di gres porcellanato alto circa 1,25 mt, che raggiunge la quota di poco più di 2,00 mt circa, in corrispondenza della doccia.



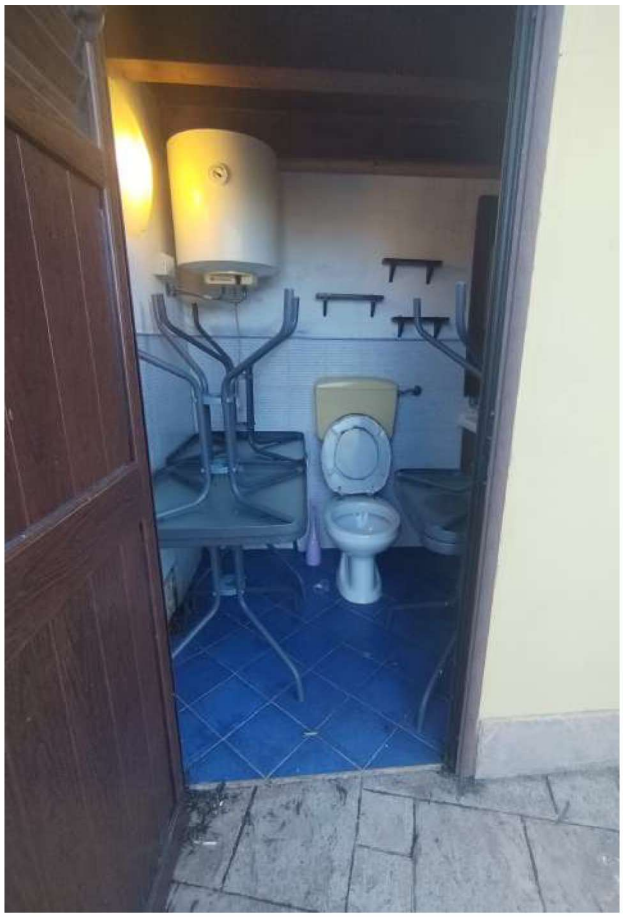
Planimetria di rilievo. Corpi accessori

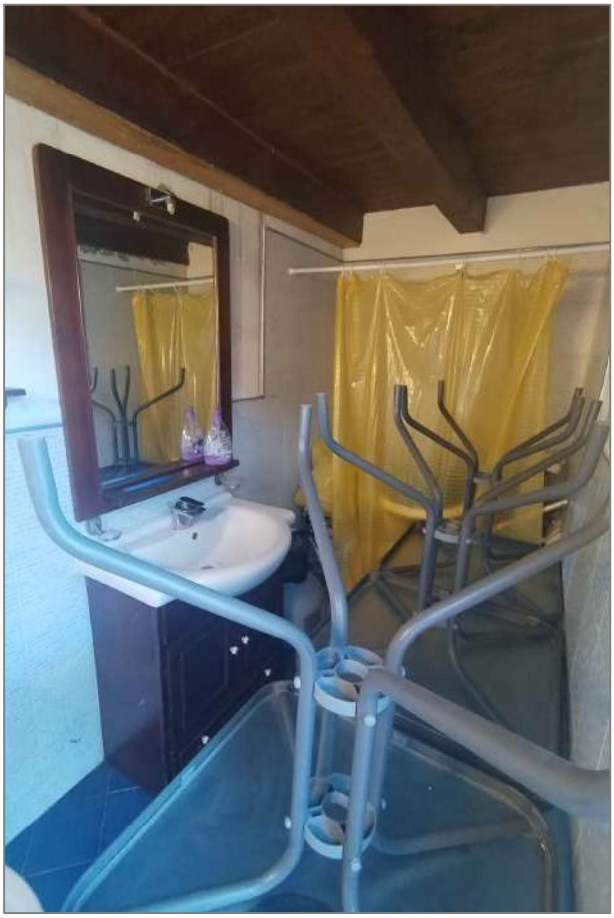
Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



Corpo accessorio n.1. Magazzino





Corpo accessorio n.2. Servizio igienico

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

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

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	*Superficie netta calpestabile*	*Superficie lorda coperta*[4]	*Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale*	***Superficie commerciale***
Residenziale h = 2.90 m (piano rialzato)	132,00 mq	153,00 mq	1,00	**153,00 mq**
Terrazza coperta (piano rialzato)		33,00 mq	0,30[5]	**8,30 mq**
NON residenziale h = 2.35 m (piano seminterrato)	116,00 mq	138,00mq	0,50	**69,00 mq**
Veranda (piano seminterrato)		46,00 mq	0,60	**27,60 mq**
Zona porticata (piano seminterrato)		12,00 mq	0,30	**3,60 mq**
Corpi accessori (deposito e servizio igienico)		16.50 mq	0,25	**4,13 mq**
Lotto di terreno	1.300,00 mq		10%[6]	**87,20 mq**
Totale				**352,83 mq**

QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali (*v. allegato n.4 - Documentazione catastale*), il bene oggetto della presente relazione, alla data del 19.10.2025 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo secondo i seguenti dati:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
37	127	3	2	A/7	6	13 vani	Totale:363 m^2 Totale escluse aree scoperte:355 m^2	Euro 1.342,79
indirizzo: via Menfi n.10 Piano T-1								

[4] La **superficie coperta lorda** (come da indicazioni OMI e del DPR.23.03.1998 n.138) è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali calcolate al 100% e la somma delle superfici delle pareti perimetrali in comunione calcolate al 50%. Relativamente al terrazzo le superfici sono state considerate fino al contorno esterno.
[5] Il coefficiente di 0,30 viene applicato fino a 25 mq superati i quali l'eccedenza viene calcolata con un coefficiente pari a 0,10 (come da indicazioni OMI e del DPR.23.03.1998 n.138)
[6] Il coefficiente di 0,10 viene applicato fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti, superato tale valore, le eccedenze viene calcolata con un coefficiente pari a 0,02 (come da indicazioni OMI e del DPR.23.03.1998 n.138)

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

Di seguito si riportano i passaggi catastali, elencati in ordine cronologico discendente, di cui l'immobile è stato oggetto fino alla data del primo atto di acquisto anteriore al ventennio:

- **09.11.2015** – VARIAZIONE – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **25.02.2011** – VARIAZIONE – Variazione nel classamento. Pratica n. PA0108825 in atti dal 25.02.2011 (n. 16127.1/2011);
- **26.04.2010** – VARIAZIONE – Fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di toponomastica. Pratica n. PA0228847 in atti dal 26.04.2010 (n.22677.1/2010);

Trattandosi di un immobile riportato nel Catasto Fabbricati, lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, precisa ulteriormente che, dalle indagini effettuate, il fabbricato oggetto di procedura, è stato **edificato sul terreno** identificato al Catasto Terreni del Comune di Palermo al **foglio 37 particella 127** (*v. allegati n.4 – Documentazione Catastale*).

Successivamente alla realizzazione del fabbricato è stato effettuato un aggiornamento tramite una variazione di "Tipo Mappale" del 09.03.1984 pratica n. 473492 in atti dal 28.08.2000 T.M. 151/84 (n.151.1/1984) per mezzo del quale la particella terreni **127** (pari a 15,00 are) manteneva la propria "Superficie" e variava la "Classe" in "Ente Urbano".

Alla luce di quanto sopra esposto, l'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione insiste oggi sull'area identificata dalla **particella 127 del foglio 37 del Catasto Terreni** (*v. allegato n.4 – Documentazione catastale – Estratto di mappa catastale*).

Corre l'obbligo di precisare, inoltre, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali nonché l'assenza di successive variazioni dei dati identificativi essenziali rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

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

Più precisamente:

- Una **diversa distribuzione degli spazi interni** che ha coinvolto entrambi i piani del fabbricato. Relativamente al piano seminterrato, l'ampio vano adibito a cantina è stato suddiviso in tre ambienti, di cui quello centrale ospita la scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore; è stato, inoltre, creato un corridoio di distribuzione ed è stato ampliato il bagno a discapito dell'iniziale ripostiglio. Al piano rialzato, invece, è stato eliminato il corridoio che originariamente disimpegnava i vari ambienti che, di conseguenza,

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

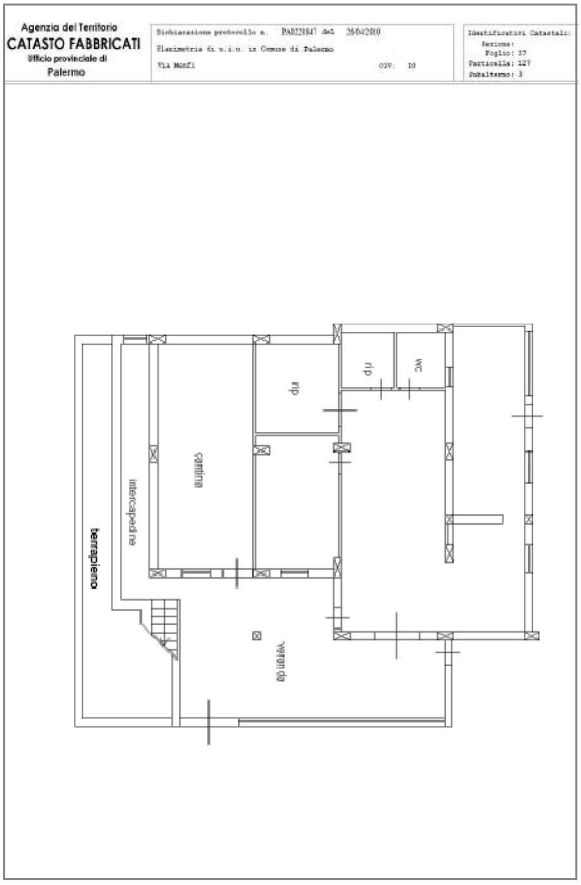
Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

hanno modificato i loro relativi accessi; l'iniziale salone doppio è stato frazionato per ricavare un nuovo disimpegno, una camera aggiuntiva e una diversa articolazione del salotto e della zona soggiorno-cucina;

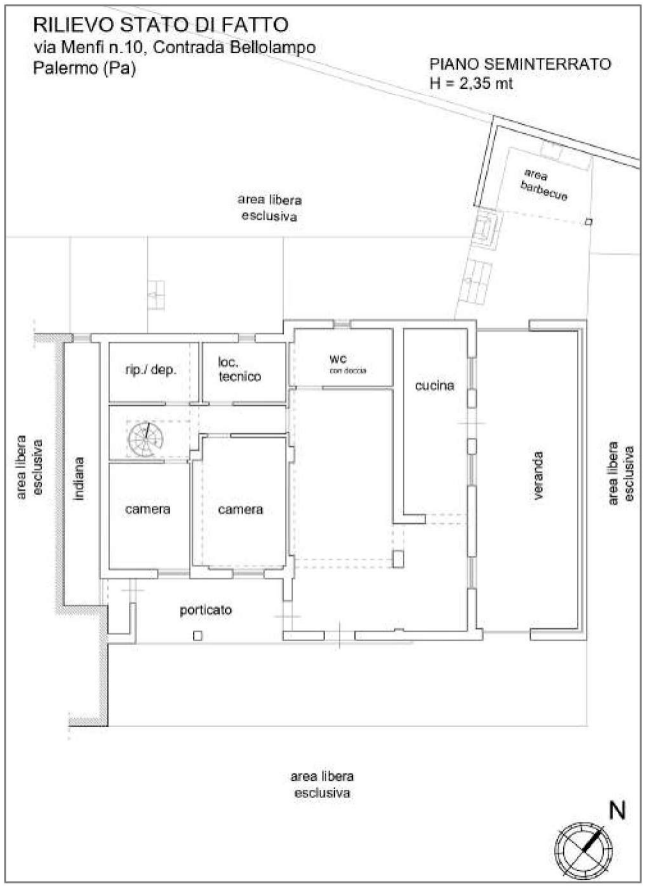
- **collocazione *ex novo* di una scala interna a chiocciola**, con struttura autoportante, destinata al collegamento fra i due livelli del fabbricato;
- **variazione dei prospetti,** con particolare riferimento ai due prospetti esposti rispettivamente a sud-est e sud-ovest. In particolare, al piano rialzato, la zona verandata preesistente è stata annessa al piano con conseguente demolizione del tompagno esterno ed **ampliamento della superficie residenziale utile** e dei relativi ambienti interni;
- **dismissione della zona verandata** al piano seminterrato afferente al prospetto sud-est, con conseguente ridefinizione dell'accesso al piano rialzato dell'unità unifamiliare e **demolizione della rampa di scale** che dal piano seminterrato conduceva al piano superiore;
- **realizzazione *ex novo* di una veranda** sul prospetto posteriore, esposto a nord-est ;

Al fine di eliminare le difformità evidenziate e alla luce di quanto meglio precisato in risposta al QUESITO n.6, in ordine alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio e urbanistico, considerata, inoltre, la piena sovrapponibilità tra le attuali planimetrie catastali e quanto rappresentato nella documentazione di progetto allegata alla istanza di sanatoria, sarà necessario realizzare le seguenti opere:

piano seminterrato



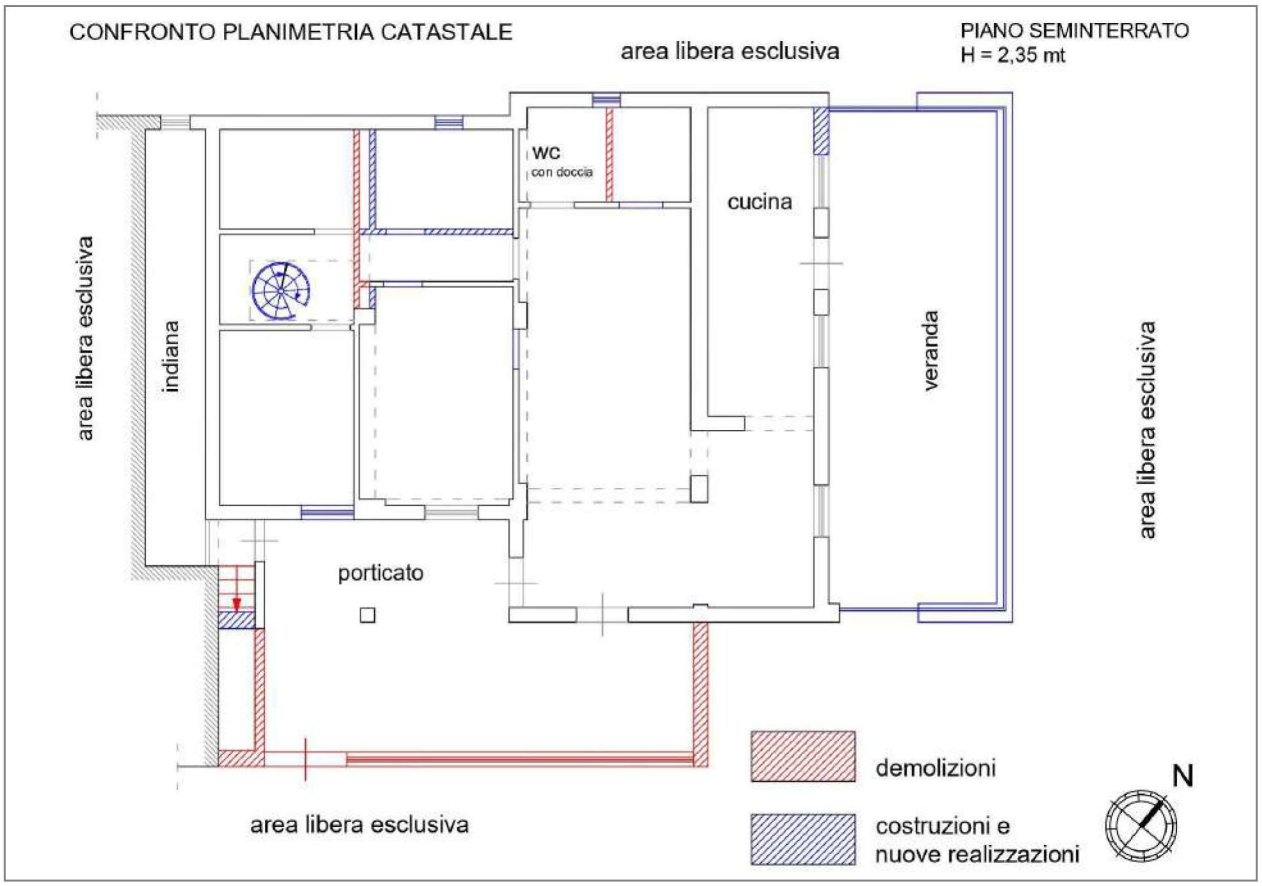
Planimetria catastale .Piano seminterrato



Stato di fatto. Piano seminterrato

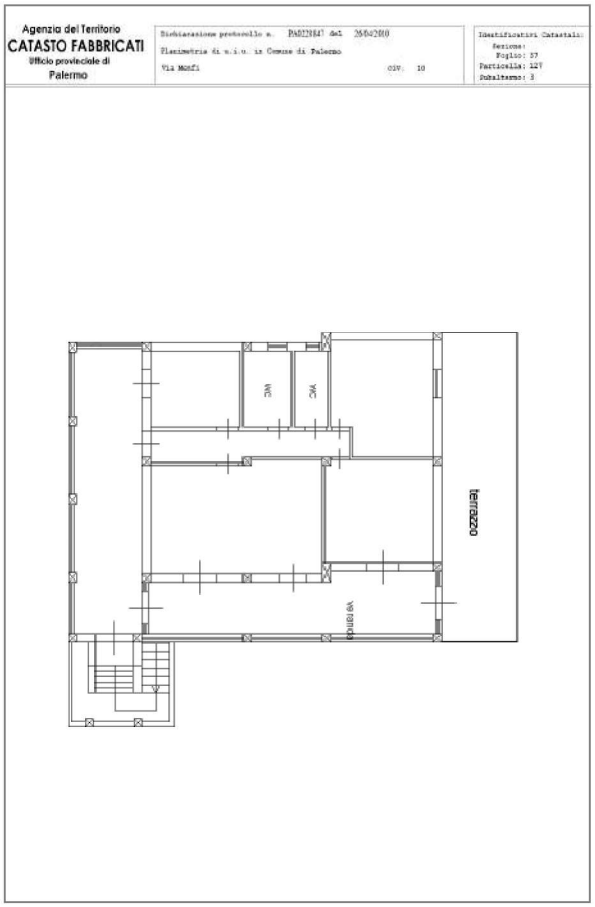
Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

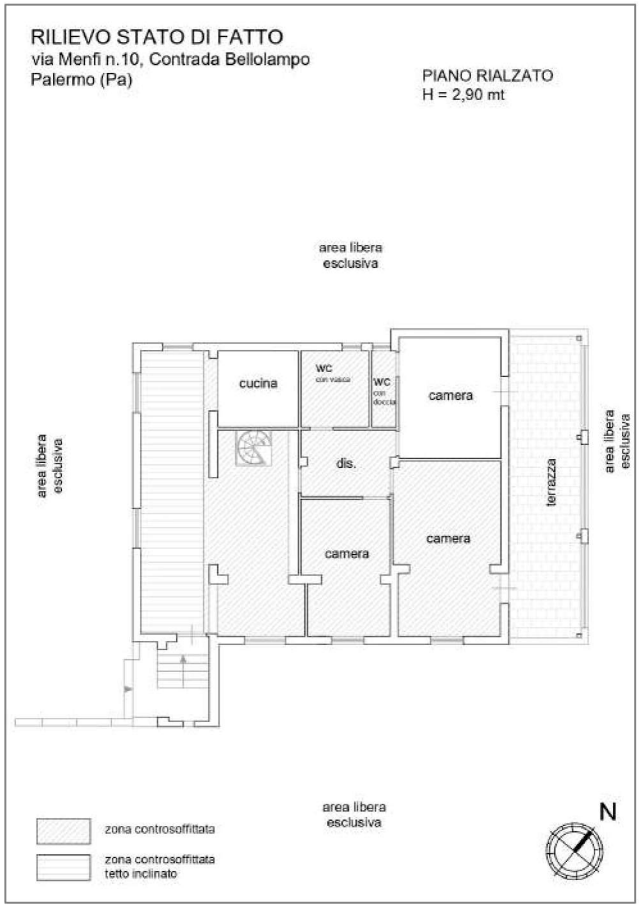


Confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Piano seminterrato

piano rialzato



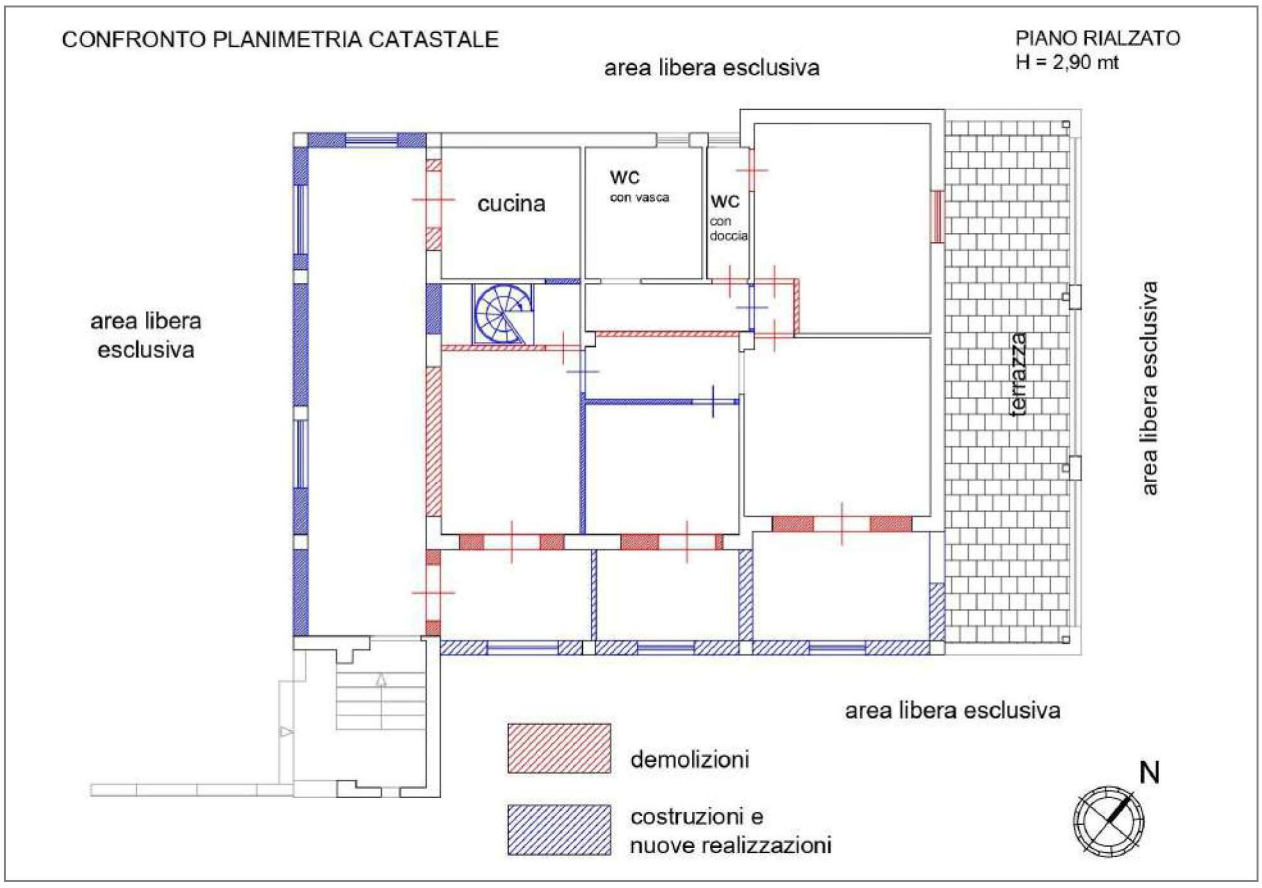
Planimetria catastale. Piano rialzato



Stato di fatto. Piano rialzato

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



Confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Piano rialzato

- Ripristino della configurazione progettuale rappresentata nelle planimetrie allegate alla pratica di sanatoria, da attuarsi mediante la demolizione delle opere eseguite in difformità (quali ampliamenti, verande e modifiche prospettiche), la ricostruzione delle partizioni interne secondo la distribuzione originariamente prevista, il ripristino dei prospetti nella loro configurazione progettuale depositata al fine di riportare il fabbricato allo stato legittimabile rappresentato nella planimetria di sanatoria.

I costi connessi alle suddette operazioni, comprensivi delle spese tecniche, competenze professionali, oneri fiscali e contributivi, nonché delle somme necessarie alla chiusura della procedura di sanatoria, saranno, per i motivi sopra esposti, stimati ed indicati in sede di risposta al QUESITO n.6 ed andranno detratti dal valore di stima del fabbricato.

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

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di **edificio residenziale** del tipo **unifamiliare** ubicato nel Comune di Palermo, località Bellolampo, C.da Pizzo Capra, in via Menfi n.10, piani rialzato e seminterrato; il fabbricato, che sorge su un terreno di pertinenza esclusiva della superficie complessiva di circa 1.500,00 mq è così composto: **piano rialzato** da un salotto, una zona

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

cucina soggiorno, tre camere, due bagni di cui uno in camera, rispettivamente dotati di vasca e doccia, e disimpegno. Completa il piano un ampio terrazzo coperto accessibile da due delle tre camere. **Piano seminterrato** da un ampio ambiente principale con annessa una cucina in muratura, due camere, un servizio igienico con box doccia, un locale adibito a ripostiglio/deposito, un vano tecnico e un corridoio che disimpegna i vari ambienti. In continuità con il retroprospetto è presente una veranda di ampie dimensioni. Completano il lotto un due corpi accessori isolati, collocati in prossimità dell'area retrostante a verde: un magazzino e un piccolo servizio igienico; confina a nord-ovest con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 37, part.lla 1428, a sud-ovest e a sud-est con via Menfi e, infine, a nord-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 50, part.lla 166; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Palermo** al **foglio 37**, **p.lla 127**, **sub 3**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine: ad una diversa distribuzione degli spazi interni che ha coinvolto entrambi i piani del fabbricato, all'ampliamento della superficie residenziale, alla collocazione *ex novo* di una scala interna a chiocciola, alla variazione dei prospetti con particolare riferimento ai prospetti esposti a sud-est e sud-ovest, alla dismissione di una zona verandata sul prospetto sud-est e successiva realizzazione ex novo di una veranda sul retroprospetto e, infine, alla demolizione della rampa di scale che dal piano seminterrato conduceva al piano soprastante; l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia, per cui è stata presentata una prima istanza di concessione in sanatoria in data 14.05.1986 prot. n. 4055/bis, cui ha fatto seguito, a causa di ulteriori abusi, una seconda istanza in data 10.05.1995 prot.n. 5605/S entrambe a nome di Savarino Mariano ed oggi non ancora definite; lo stato attuale dei luoghi non risulta conforme al progetto allegato alla domanda di sanatoria in ordine a quanto già rappresentato relativamente alle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali e, a parere dell'esperto stimatore, può ottenersi sanatoria a patto che venga ripristinata la configurazione progettuale rappresentata nelle planimetrie allegate alla pratica di sanatoria.

PREZZO BASE euro 184.585,00 (centottantaquattromilacinquecentoottantacinque/00).

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

Al fine della ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato, si considera, quale data di riferimento, la trascrizione del pignoramento avvenuta il 02.01.2024.

15.01.2014 – L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla parte esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà, da potere dei signori [B] nat---------- il --------

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

----------, per i diritti di ½ di piena proprietà, e [C] nat---------- il ---------- per i diritti di ½ di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita del 15.01.2014 rep. n. 6889/3237 in Notaio Castellana Francesco Paolo di Palermo (PA), trascritto il 17.01.2014 al n. 1600 di formalità (*v. allegato n.7 – Atto di provenienza*);

20.05.2010 – Ai sig.ri [B] e [A] ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà, l'immobile era pervenuto, da potere dei signori ---------- nat---------- (PA) il ----------, ---------- nat---------- (PA) il ----------, ---------- nat---------- (PA) il ----------, ---------- nat---------- il ---------- e ---------- nat---------- (PA) il ---------- per i diritti di 1/5 ciascuno di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita del 20.05.2010 rep. n. 17913/6566 in Notaio Lunetta Maurizio di Palermo (PA), trascritto il 25.05.2010 al n. 19789 di formalità;

13.08.2004 – Ai sig.ri ----------, ----------, ----------, ---------- e ----------, per i 2/3 della piena proprietà, il bene era pervenuto, per successione alla madre signora ----------, nata a ---------- (TP) il ---------- e deceduta il ----------, giusta dichiarazione di successione, devoluta per legge, del 19.04.2005 al n. 31/220, trascritta il 01.04.2009 al n. 21617 di formalità[7];

09.03.1988 – Alla sig.ra ---------- e ai figli ----------, ----------, ----------, ---------- e ----------, la quota di ½ della piena proprietà del bene, di cui 1/3 trasferita a favore del coniuge e 2/3 in favore dei figli, per averla ereditata dal marito e padre ---------- nato a ---------- il ---------- e deceduto il ----------;

09.11.1978 – Ai sig.ri ---------- e ----------, ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà, era pervenuto il lotto di terreno su cui sarà edificato il bene oggetto della procedura, in assenza di titolo edilizio, da potere del signor ---------- nato a ---------- il ----------, in forza dell'atto di compravendita del 09.11.1978 rep. n. 178239 in Notaio Scoma Lucia di Palermo (PA), trascritto il 27.11.1978 al n. 20783 di formalità

[7] Risulta trascritto atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott.re Maurizio Lunetta del 20.05.2010 rep. 17913/6566, trascritto presso l'Agenzia delle Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Palermo il 25.05.2010 al n.19790 di formalità

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

Il lotto di terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato oggetto della procedura, era ed è a tutt'oggi iscritto al Catasto Terreni al foglio 37 particella 127 *(v. allegati n.4 – Documentazione Catastale*).

Successivamente alla realizzazione del fabbricato è stato effettuato un aggiornamento tramite una variazione di "Tipo Mappale" del 09.03.1984 pratica n. 473492 in atti dal 28.08.2000 T.M. 151/84 (n.151.1/1984) per mezzo del quale la particella terreni **127** (pari a 15,00 are) variava la "Classe" in "Ente Urbano", mantenendo inalterata la propria "Superficie". (*v. allegato n.4 – Documentazione catastale – Estratto di mappa catastale*).



Stralcio foglio di mappa catastale con in giallo la particella di terreno sui cui insiste il fabbricato oggetto della procedura .

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

In merito alla legittimità edilizio-urbanistica del fabbricato oggetto della procedura, alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti effettuati presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, è emerso che l'immobile, realizzato intorno agli inizi degli anni '80, è stato **edificato** su un terreno di circa 1500,00 mq, (acquistato con atto di compravendita del 09.11.1978 rep. n. 178239, notaio Dott.ssa Scoma Lucia), **in assenza di concessione edilizia**.

A seguito della realizzazione del corpo principale, costituito dal piano rialzato destinato a residenza e dal piano seminterrato adibito a cantina, è stata presentata, a nome di Savarino Mariano (all'epoca proprietario dell'immobile), una prima **istanza di concessione in sanatoria** al Comune di Palermo, in data **14.05.1986** con **prot. n. 4055/bis**, ai sensi della L.N. 47/85 e della L.R. 37/85. In relazione a tale istanza, sono stati regolarmente versati per intero gli importi,

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

autodeterminati e dovuti, sia a titolo di oblazione che a titolo di oneri concessori.

Successivamente, tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90, sono stati eseguiti degli ampliamenti al corpo principale costituiti principalmente da una zona adibita a cucina e da una veranda coperta al piano seminterrato, nonchè dalla costruzione di un corpo accessorio isolato all'interno del terreno di pertinenza, nella zona a verde. Per tali ampliamenti abusivi è stata presentata una ulteriore **istanza di concessione in sanatoria** ai sensi dell'art.39 della L.N. 724/94, assunta a **prot.n. 5605/S del 10.05.1995**, sempre a nome di Savarino Mariano. Anche in questo caso furono regolarmente versate per intero le somme, autodeterminate e dovute, sia a titolo di oblazione che a titolo di oneri concessori.

Entrambe i procedimenti, riuniti e facenti capo ad un unico immobile, non risultano ad oggi definiti e, pertanto, la costruzione non ha ancora conseguito il relativo rilascio del titolo edilizio abilitativo necessario alla sua regolarizzazione edilizio-urbanistica.

Dallo studio della documentazione reperita presso gli Uffici Comunali (*v. allegato n.8 – Documentazione istanza sanatoria*) e allegata ai procedimenti di sanatoria, è emerso che, allo stato attuale, per definire con celerità l'iter istruttorio relativo, è necessario presentare perizia giurata, ai sensi dell'art.28 della L.R. 16/2016, a firma di un tecnico abilitato corredata dal pagamento dei diritti di segreteria o istruttoria pari a 170,00€. Il costo complessivo di detta operazione può, quindi, essere complessivamente stimato in circa € 1.200,00 (milleduecento/00).

Tuttavia, dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione e negli elaborati grafici di progetto allegati alla istanza di sanatoria, sono emerse **significative difformità edilizie** che coincidono con quelle già rilevate ed evidenziate dal sottoscritto in sede di risposta al QUESITO n.3 e che, di seguito, si riportano.

- Una **diversa distribuzione degli spazi interni** che ha coinvolto entrambi i piani del fabbricato. Relativamente al piano seminterrato, l'ampio vano adibito a cantina è stato suddiviso in tre ambienti, di cui quello centrale ospita la scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore; è stato, inoltre, creato un corridoio di distribuzione ed è stato ampliato il bagno a discapito dell'iniziale ripostiglio. Al piano rialzato, invece, è stato eliminato il corridoio che originariamente disimpegnava i vari ambienti che, di conseguenza, hanno modificato i loro relativi accessi; l'iniziale salone doppio è stato frazionato per ricavare un nuovo disimpegno, una camera aggiuntiva e una diversa articolazione del salotto e della zona soggiorno-cucina;
- **collocazione *ex novo* di una scala interna a chiocciola**, con struttura autoportante, destinata al collegamento fra i due livelli del fabbricato;
- **variazione dei prospetti,** con particolare riferimento ai due prospetti esposti rispettivamente a sud-est e sud-ovest. In particolare, al piano rialzato, la zona verandata preesistente è stata

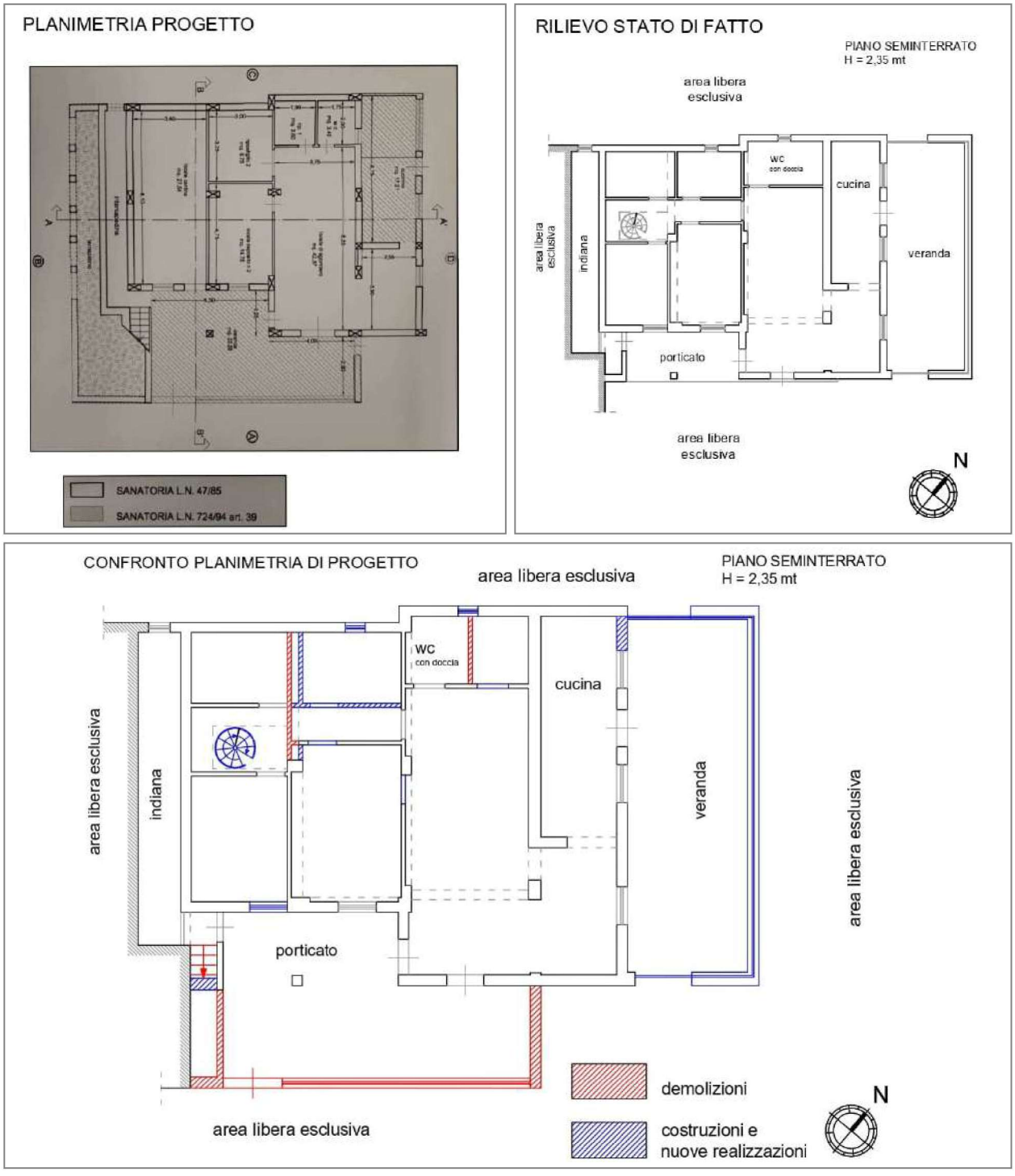
Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

annessa al piano con conseguente demolizione del tompagno esterno ed **ampliamento della superficie residenziale utile** e dei relativi ambienti interni;

- **dismissione della zona verandata** al piano seminterrato afferente al prospetto sud-est, con conseguente ridefinizione dell'accesso al piano rialzato dell'unità unifamiliare e **demolizione della rampa di scale** che dal piano seminterrato conduceva al piano superiore;
- **realizzazione *ex novo* di una veranda** sul prospetto posteriore, esposto a nord-est ;

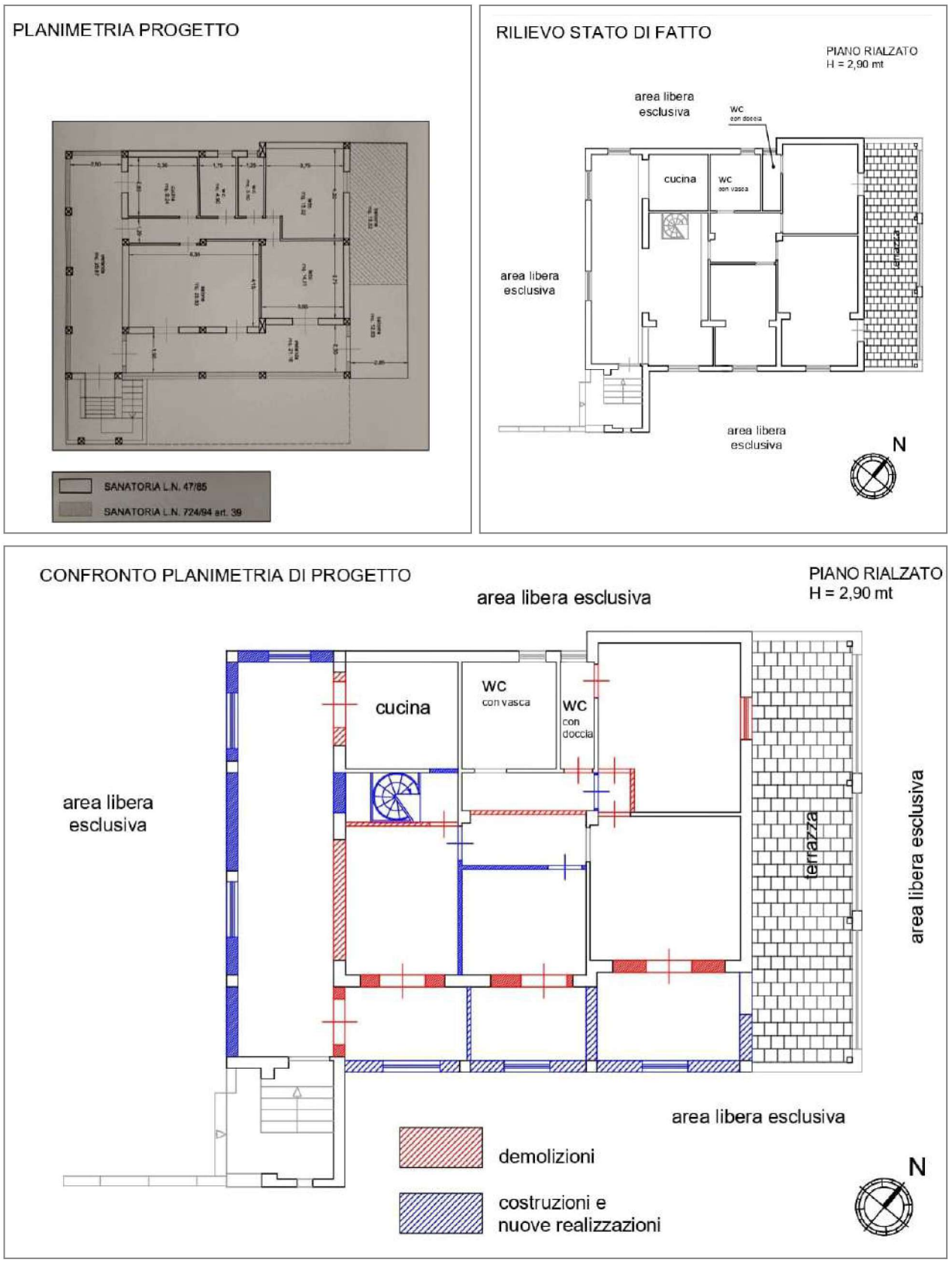
A seguire, le planimetria di confronto fra quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati all'istanza di sanatoria e lo stato reale dei luoghi con le indicazioni grafiche delle difformità riscontrate e sopra descritte.



Confronto tra la planimetria di progetto e lo stato di fatto. Piano seminterrato

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com



Confronto tra la planimetria di progetto e lo stato di fatto. Piano seminterrato

Alla luce di quanto fin qui esposto, considerato che relativamente alle opere edilizie oggetto dell'istanza di sanatoria tuttora in corso di definizione, non è consentito procedere ad interventi

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

di modifica, ampliamento o adeguamento[8] fino al rilascio del relativo provvedimento di concessione in sanatoria da parte dell'Amministrazione Comunale[9], e che, inoltre, dalle indagine effettuate presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, non risultano ulteriori pratiche edilizie presentate in riferimento all'immobile in oggetto e, infine, constatato, che le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto allegate alle istanze di condono coincidono pienamente con quanto già indicato nella presente relazione in risposta al QUESITO n.3, il sottoscritto rappresenta che, ai fini della definizione dell'iter amministrativo finalizzato alla regolarizzazione edilizio-urbanistico del fabbricato, si rende necessario procedere all'eliminazione delle difformità segnalate, e, conseguentemente, al:

- Ripristino della configurazione progettuale rappresentata nelle planimetrie allegate alla pratica di sanatoria, da attuarsi mediante la demolizione delle opere eseguite in difformità (quali ampliamenti, verande e modifiche prospettiche), la ricostruzione delle partizioni interne secondo la distribuzione originariamente prevista, il ripristino dei prospetti nella loro configurazione progettuale depositata al fine di riportare il fabbricato allo stato legittimabile rappresentato nella planimetria di sanatoria;
- Presentazione della perizia giurata prevista dall'art. 28 della L.R. n.16/2016, attestante la conformità dell'immobile allo stato progettuale oggetto di regolarizzazione;

I costi presunti per l'esecuzione delle opere necessarie al ripristino e regolarizzazione dell'immobile, da detrarre dal suo valore di stima, possono, quindi, essere sommariamente stimati e quantificati come descritto nella seguente tabella riassuntiva:

Tipo di intervento		
A. Opere di ripristino e adeguamento	**Procedura**	**Costi Stimati**
▪ Demolizione e rimozione delle opere non conformi ▪ Ricostruzione e ripristino della configurazione progettuale interna ▪ Adeguamenti impiantistici ▪ Ripristino e rifacimento prospetti esterni ▪ Sistemazioni accessorie ▪ Competenze tecniche complessive	Opere murarie	……..€ 82.000,00
▪ Imprevisti e arrotondamenti sulle opere edili 10%		...……..€ 8.200,00
B. Spese tecniche e ammnistrative	**Procedura**	**Costi Stimati**
▪ Diritti e oneri amministrativi per definizione sanatoria ▪ Spese tecniche complessive e competenze professionali	art.18 L.R.16/2016	……€ 1.200,00
TOTALE		**……..…€ 91.400,00**

[8] Ad eccezione delle opere e/o attività di manutenzione ordinaria strettamente necessaria per la conservazione della stabilità e sicurezza dei manufatti, senza poter apportare modifiche strutturali o planimetriche.
[9] Pena il decadimento dell'istanza in sanatoria stessa.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

In definitiva, pertanto, l'importo complessivo stimato per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla **regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** dell'immobile (anche in funzione di quanto già esposto in risposta al QUESITO n.3) risulta pari a ca **€ 91.400,00** (novantunmilaquattrocento/00) così come riportato.

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

In occasione dei sopralluoghi effettuati nella date del 02.07.2025 (*v. allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*) e dell'11.07.2025, è emerso che l'immobile oggetto della procedura, è occupato dai sig.ri coniugi [B] e [C], che abitano l'immobile insieme al proprio nucleo familiare, in forza di contratto di comodato d'uso gratuito del 17.02.2014, registrato in data 25.02.2014 (*v. allegato n.9 – Contratto di comodato d'uso gratuito*). Tale contratto è stato concesso da potere del sig.re [A], proprietario esecutato del bene per averlo acquistato dalla [C] e dal [B] con atto di compravendita del 15.01.2014.

A seguito delle circostanze sopra rappresentate, e considerato che il titolo in forza del quale i comodatari detengono il bene, per sua natura, non è opponibile alla procedura esecutiva, lo scrivente ha provveduto a quantificare l'indennità di occupazione da versare alla Custodia determinandola in € 720,00 mensili, come riportato nella relazione tecnica depositata in data 14.07.2025.

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

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta dal Dott. Notaio Nicolò Tiecco di Perugia, in data 17.01.2024 e dalle successive integrazioni del 17.12.2024 e del 14.03.205 (quest'ultima depositata dal creditore procedente in data 15.03.2025), si evince che, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 02.01.2024, sull'immobile gravano le seguenti formalità ipotecarie:

- **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**
  Non sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente
- **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

  Pignoramento Immobiliare n.2 del 02.01.2024 notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Palermo il 06.11.2023, rep. 989/2023, a favore di [redacted] con sede a Conegliano (TV) e contro [A], nat----------(PA) il ----------.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

Ipoteca volontaria n.6964 del 25.05.2010 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile del 20.05.2010, Dott. Notaio Lunetta Maurizio, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), in rep. 17914/6567, a favore di B@NCA 24-7 SpA con sede in Bergamo (domicilio ipotecario eletto: Bergamo Piazza V. Veneto n.8) e contro [C] nat ---------- (PA) il ---------- e [B] nat ---------- (PA) il ----------.

ADEMPIMENTI Difformità urbanistico-edilizie e catastali – E' fatto d'obbligo allo scrivente di precisare che l'importo complessivo dei costi stimati per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, pari complessivamente a € 91.400,00 (novantunmilaquattrocento/00), cosi come meglio specificato in risposta ai QUESITI nn. 3 e 6, saranno detratti dal valore del bene e, pertanto, **l'onere di provvedere alla regolarizzazione di dette difformità graverà sull'acquirente**.

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

Il bene pignorato, non ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.
Il diritto sul bene della parte debitrice esecutata è di piena proprietà per la quota pari a 1/1.

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

Il bene, come già specificato, è costituito da un'unità immobiliare unifamiliare indipendente, articolata su due livelli e realizzata su un lotto di terreno pertinenziale esclusivo di circa 1.500 mq. L'immobile, pertanto, non risulta inserito in alcun contesto condominiale.

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

Si procederà adesso a determinare il valore di mercato a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del bene medesimo. Com'è noto, la ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

Per determinare tale valore **Vms** (valore di mercato stimato) dell'immobile in esame, e alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi attualmente in commercio (per tipologia, appetibilità, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (€/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.
Dall'importo ottenuto, quindi, verranno detratti i costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile.

Determinazione della superficie commerciale

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella con il calcolo della superficie commerciale del bene così come specificato nella risposta al QUESITO n.2.

Destinazione	*Superficie lorda*	*Coefficienti per la determinazione delle superficie commerciale*	***Superficie commerciale ragguagliata***
Residenziale h=2.90 m (piano rialzato)	153,00 mq	1,00	**153,00 mq**
Terrazza coperta (piano rialzato)	33,00 mq	0,30[10]	**8,30 mq**
NON residenziale h=2,35 m (piano seminterrato)	138,00 mq	0,50	**69,00 mq**
Veranda (piano seminterrato)	46,00 mq	0,60	**27,60 mq**
Zona porticata (piano seminterrato)	12,00 mq	0,30	**3,60 mq**
Corpi accessori (deposito e servizio igienico)	16.50 mq	0,25	**4,13 mq**
Lotto di terreno	1.300,00 mq	10%[11]	**87,20 mq**
Totale superficie commerciale			**352,83 mq**

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Per una corretta determinazione del valore del lotto, il sottoscritto ha consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)[12] e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it, www.immobiliare.it e www.requot.com (*v. allegato n. 10* -

[10] Il coefficiente di 0,30 è stato applicato fino a 25 mq superati i quali l'eccedenza è stata calcolata con un coefficiente pari a 0,10 (come da indicazioni OMI e del DPR.23.03.1998 n.138)
[11] Il coefficiente di 0,10 viene applicato fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti, superato tale valore, le eccedenze viene calcolata con un coefficiente pari a 0,02 (come da indicazioni OMI e del DPR.23.03.1998 n.138)
[12] I valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti al primo semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo disponibile)

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

Documentazione dati Valutazioni Immobiliari).

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

VALORI							
O.M.I. Agenzia delle Entrate		**Borsinoimmobiliare.it**		**Immobiliare.it**		**Requot.com**	
Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
700,00 €/mq	930,00 €/mq	588,00 €/mq	896,00 €/mq	1.030,00 €/mq	1.463,00 €/mq	680,00 €/m	900,00 €/mq

Pertanto si può assumere che i prezzi per immobili analoghi per consistenza e posizione a quello oggetto del procedimento oscillino mediamente tra i 781,00 e 1.150,00 €/mq.

MEDIA VALORI MININI	MEDIA VALORI MASSIMI
749,50 €/mq	1.047,25 €/mq

Il prezzo medio di mercato sarà, dunque, pari a € 898,38 (ottocentonovantotto/38).

Tale valore è opportuno, tuttavia, che venga adeguato mediante coefficienti di differenziazione "Kn" che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione, sono stati applicati dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento sulla scorta delle caratteristiche riscontrate sia nell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare che nell'unità immobiliare vera e propria.

Si è proceduto a considerare nello specifico i seguenti coefficienti Kn:

- **Coefficiente di qualità edilizia/architettonica K_1**. Esprime la *qualità dell'edificio rispetto a quelli medi degli immobili della zona*. Il fabbricato oggetto di pignoramento, rispetto agli edifici della zona, presenta caratteristiche tipologiche e architettoniche analoghe a quelle degli immobili circostanti, all'interno di un contesto residenziale tranquillo e riservato.

  K_1 = 1,00

- **Coefficiente di standard dei servizi K_2**. Esprime apprezzamento per la *presenza di servizi non ordinari rispetto a quelli medi degli immobili di zona*. L'immobile dispone di un lotto di terreno pertinenziale esclusivo di circa 1.300 mq, al netto dell'area di sedime del fabbricato, che costituisce una dotazione superiore rispetto alla media delle unità residenziali limitrofe, generalmente caratterizzate da corti o giardini di minore estensione. In ragione di tale circostanza si assume un valore positivo. **K_2 = 1,03**

- **Coefficiente di dimensione dell'immobile K_3**. Esprime la *possibile richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni*. L'unità immobiliare presenta dimensioni proporzionate e un buon equilibrio tra le aree edificate e quelle esterne di pertinenza. Il lotto del terreno,

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

sebbene caratterizzato da una certa pendenza a degradare verso est, risulta ben organizzato e coerente rispetto alla tipologia edilizia e al contesto residenziale di riferimento. **K_3 = 1,00**

- **Coefficiente di posizione dell'immobile K_4**. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione*. L'unità immobiliare, libera sui quattro lati e inserita in un contesto residenziale tranquillo, gode di buona esposizione e adeguata privacy, con affacci su aree aperte e gradevoli. In ragione di tali caratteristiche, si attribuisce un apprezzamento positivo. **K_4 = 1,03**

- **Coefficiente delle caratteristiche del manufatto K_5**. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame e del suo stato di manutenzione complessivo e delle sue condizioni di utilizzo*. Trattandosi di una villetta unifamiliare, la valutazione è riferita all'intero edificio, comprendendo sia le parti esterne che quelle interne. Sebbene il fabbricato presenti un livello di finitura e conservazione complessivamente buono, fatta eccezione per alcuni fenomeni localizzati di degrado dell'intonaco su una porzione del prospetto afferente al corpo scala, l'immobile necessita di interventi di ripristino e regolarizzazione edilizia, la cui esecuzione comporterà opere invasive, oneri tecnici e possibili imprevisti esecutivi. Tali circostanze determinano una riduzione dell'appetibilità commerciale rispetto a immobili analoghi già regolari e immediatamente fruibili. **K_5 = 0,85**

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

K_{tot} = $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$ = 1,00 x 1,03 x 1,00 x 1,03 x 0,85 = **0,902**

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

$V_u = V_c \times K_{tot}$ dove V_u = Valore unitario
V_c = Valore commerciale medio
K_{tot} = Coefficiente correttivo globale

Dato il valore commerciale medio per la zona pari a €/mq 898,38 (ottocentonovantotto/38), il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

V_u = €/mq 898,38 x 0,902 = € 810,13

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

€/mq 810,13 x mq 353,00 = **€ 285.975,06**

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

Adeguamenti del valore di stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, vanno adesso detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile, come precedentemente quantificati e di seguito riportati:

- Regolarizzazione difformità urbanistico-edilizia……91.400,00 €
- Redazione Attestato Prestazione Energetica…….……..…….……....300,00 €

pari ad un importo complessivo di…….**91.700,00 €**

€(285.975,06 – 91.700,00) = € 194.275,06 arrotondato € 194.300,00 (centonovantaquattromilatrecento/00)

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore di mercato dell'immobile risulta, arrotondato, pari a **€ 194.300,00 (centonovantaquattromilatrecento/00)**

Cosi come disposto in riferimento al QUESITO n. 12, sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere più competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica a tal riguardo una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, pertanto il prezzo base d'asta sarà:

€ 194.300,00 – (168.000,00 x 5%) = € 184.585,00

Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto UNICO è pari, arrotondando, a € 184.585,00 (centottantaquattromilacinquecentoottantacinque/00).

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

Nel caso della procedura in oggetto il pignoramento insiste su un immobile di proprietà esclusiva della parte esecutata.

* * *

Per quanto sopra, il sottoscritto, concludendo giuste le risultanze emerse nel corso della visita immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, della relativa consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, dell'andamento dei prezzi nella località, relativamente al LOTTO UNICO che comprende il seguente immobile:

Unità immobiliare sita nel Comune di Palermo, Località Bellolampo, C.da Pizzo Capra, via Menfi n.10, piano rialzato e seminterrato, identificato al N.C.E.U. con il ***foglio 37, p.lla 127, sub 3****.*

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

Propone quale prezzo a base d'asta:

€ 184.585,00

(centottantaquattromilacinquecentoottantacinque/00)

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

3. SCHEDA RIASSUNTIVA

Il lotto è costituito da un'unità immobiliare unifamiliare indipendente articolata su due livelli – un piano rialzato e un piano seminterrato – ubicata nel Comune di Palermo, in località Bellolampo, a circa 10 km dal centro urbano. Data la naturale morfologia del terreno, degradante verso est e caratterizzata da pendenze variabili, il piano rialzato risulta sopraelevato rispetto alla quota della strada pubblica di accesso, mentre il piano inferiore, si presenta parzialmente interrato.

Il bene, così come sopradescritto, ricade urbanisticamente all'interno di un'area identificata con la lettera "E2"[13] della zonizzazione del PRG del Comune di Palermo (*v. allegato n.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica),* ed è situato in via Menfi, località Bellolampo, contrada Pizzo Capra nella periferia occidentale della città.

Detto immobile è registrato al Catasto Fabbricati di Palermo al **foglio 37**, **particella 127**, **sub 3**, **cat. A/7** e confina a nord-ovest con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 37, part.lla 1428, a sud-ovest e a sud-est con via Menfi e, infine, a nord-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 50, part.lla 166.

L'edificio, di forma pressoché rettangolare e libero su tutti i lati, sorge su un lotto di terreno, di pertinenza esclusiva, di circa 1.500 mq, interamente recintato e dotato di due accessi distinti, entrambi su via Menfi, rispettivamente pedonale e carrabile. Quasi tutta l'area esterna, parte della quale adibita a parcheggio a cielo aperto, si mostra pavimentata, ad eccezione di una piccola porzione lungo il lato ovest e di una zona retrostante, rivolta a nord-est, interamente a verde ed estesa circa 300 mq accessibile tramite una rampa. Completano il lotto alcuni corpi accessori isolati: un piccolo servizio igienico e un locale di sgombero.

Il **piano rialzato**, che presenta una **superficie interna netta pari a ca. 132,00 mq**, è composto da un salotto, in gran parte realizzato su una preesistente zona verandata, la zona soggiorno-cucina, tra camere, due bagni (di cui uno in camera, rispettivamente dotati di vasca e di doccia), una zona disimpegno ed, infine, un ampio terrazzo coperto di circa 33 mq, esposto a nord-est.

Le stanze risultano luminose e ben arieggiate e, complessivamente, lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo così come gli infissi interni ed esterni. Sebbene l'unità immobiliare sia dotata della predisposizione per l'impianto di riscaldamento a radiatori, è attualmente priva dell'istallazione delle piastre radianti, pertanto il riscaldamento degli ambienti, così come il raffreddamento, è garantito dalla presenza di pompe di calore in tutte le stanze.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idrico e igienico sanitario, risultano realizzati

[13] "Parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo"

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

mediante rete di distribuzione interna sottotraccia e sottopavimento. La fornitura del gas è garantita dalla presenza di un serbatoio fuori terra, collocato nell'angolo ovest dell'area esterna pertinenziale. Lo smaltimento dei reflui avviene a mezzo di un sistema statico-dinamico costituito da una fossa settica di tipo Imhoff.

Il **piano seminterrato,** che sviluppa una **superficie interna netta complessiva di circa 115 mq**, è composto da un ampio ambiente principale con annessa una cucina in muratura, due camere, un servizio igienico munito di box doccia, un locale adibito a ripostiglio/deposito, un vano tecnico e un corridoio che disimpegna i vari ambienti e conduce alla scala interna a chiocciola di collegamento con il piano superiore. Ad eccezione dei locali destinati a bagno e cucina, che risultano utilizzati, gli altri vani si presentano privi di qualsiasi tipo di arredo e non utilizzati.

Gli affacci del piano si concentrano principalmente sui prospetti sud-est e nord-est, corrispondenti alle porzioni del fabbricato che risultano pienamente fuori terra. Sul fronte nord-est è collocata l'ampia zona verandata di circa 46 mq coperta e accessibile anche dall'interno.

Tutti gli ambienti sopra descritti si presentano in buone condizioni d'uso e manutentive. Così come al piano rialzato, anche in questo caso l'unità risulta predisposta per l'impianto di riscaldamento a radiatori ma priva dell'istallazione dei corpi scaldanti. Non sono presenti pompe di calore. Gli impianti tecnologici presentano le medesime caratteristiche tecniche rilevate al piano rialzato. L'altezza utile interna del piano è pari a 2,35 mt.

Esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'area in cui è contestualizzato, il sottoscritto, dopo avere consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e dei siti internet specializzati www.borsinoimmobiliare.it, www.immobiliare.it e www.requot.com ha determinato, in prima istanza, il valore commerciale del bene in € 285.975,06. Dal valore ottenuto sono stati detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile comprensivi della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per un importo stimato pari a € 91.700,00 e successivamente, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, è stata applicata una riduzione ulteriore del 5% su valore di mercato.

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, quindi, il **prezzo base d'asta dell'immobile** è risultato, arrotondato, pari a

€ 184.585,00

(centottantaquattromilacinquecentoottantacinque/00)

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

Con quanto sopra l'esperto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 24/10/2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Carlo Giannone)

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone
PEC: carlogiannone@archiworldpec.it
email: carlogiannone@gmail.com

4. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	Verbale di sopralluogo del 02.07.2025
ALLEGATO 2	Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare
ALLEGATO 3	Stralcio PRG del Comune di Palermo e Certificazione Destinazione Urbanistica
ALLEGATO 4	Documentazione catastale
ALLEGATO 5	Planimetrie di rilievo dello stato di fatto
ALLEGATO 6	Confronto planimetrie di rilievo con planimetrie catastali
ALLEGATO 7	Atto di provenienza dell'immobile
ALLEGATO 8	Documentazione istanza di concessione in sanatoria (elaborati grafici)
ALLEGATO 9	Contratto di comodato d'uso gratuito
ALLEGATO 10	Confronto planimetria di rilievo con planimetria di progetto
ALLEGATO 11	Documentazione utile alla valutazione immobiliare
ALLEGATO 12	Documentazione fotografica esterni
ALLEGATO 13	Documentazione fotografica interni

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b