

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva n. 141/2023 R.G.Es.

**Giudice dell'Esecuzione
Dott. Fabrizio Minutoli**

**Custode Giudiziario
Avv. Francesca Mancuso**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio
(Abitazione sita in Palermo in via Pandora n. 10 – piano secondo)

Consulente: ing. Alessandro Benigno



INDICE

1. PREMESSA

1.1. INCARICO

1.2. ATTIVITÀ PERITALE

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

4.1.1. DIRITTI REALI

4.1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4.1.3. INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

4.2.1. ACCESSI E CONFINI

4.2.2. PERTINENZE ED ACCESSORI

4.2.3. DOTAZIONI CONDOMINIALI

4.2.4. CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)

4.2.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

4.2.6. RIPRESE FOTOGRAFICHE

4.2.7. PLANIMETRIA

4.2.8. DATI METRICI

4.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4.4. STORIA DEL DOMINIO

4.5. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

4.6. STATO DI POSSESSO

4.7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

4.7.1. A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.7.2. DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

4.7.3. SUOLO DEMANIALE

4.7.4. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

4.8. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

4.9. VALUTAZIONE

4.9.1. CRITERI DI STIMA

4.9.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

4.9.3. PREZZO A BASE D'ASTA

4.9.4. DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

6. INDICE DEGLI ALLEGATI



1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con provvedimento del 05/12/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli ha nominato il sottoscritto ing. Alessandro Benigno, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 6526, quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 141/2023 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Francesca Mancuso quale Custode Giudiziario per la medesima procedura.

In data 11/12/2024 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Lo scrivente, a seguito di confronto con il Custode Giudiziario, ha quindi provveduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente, in data 16/01/2025, il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina.

Dal controllo della documentazione è risultato che la stessa non poteva ritenersi completa in quanto carente della trascrizione dell'accettazione dell'eredità relitta da parte di alcuni dei danti causa degli esecutati. Tale circostanza, peraltro, era già stata evidenziata dal G.Es. nel provvedimento del 02/10/2024 e per tale ragione lo stesso aveva già assegnato termine per integrare la documentazione in tal senso (termine successivamente prorogato più volte).

In relazione all'iter della procedura l'accesso ai luoghi è avvenuto solamente in data 09/05/2025 e pertanto lo scrivente ha chiesto una proroga dei termini di 90 giorni per il deposito della relazione. Con provvedimento del 15/05/2025 il G.E. ha concesso la predetta proroga e contestualmente ha concesso al creditore procedente una proroga di 120 giorni del termine già assegnato e prorogato, fissando l'udienza per il giorno 11/02/2026.

Alla data odierna la documentazione circa la trascrizione dell'accettazione dell'eredità non è ancora stata depositata da parte del creditore procedente.



1.2 ATTIVITÀ PERITALE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 09/05/2025 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Palermo in via Pandora n. 10 (si osserva sin d'ora che l'immobile è erroneamente identificato catastalmente al civico n. 6). In tale occasione era presente oltre allo scrivente, assistito da un proprio collaboratore, anche il Custode Giudiziario e gli esecutati. Si è quindi proceduto alla presa visione dei luoghi, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici, anche sulla scorta della planimetria catastale già acquisita. Lo scrivente ha quindi informato gli esecutati riguardo alla data della successiva udienza ed ha chiesto agli stessi copia del titolo di proprietà, informazioni di carattere edilizio – urbanistico e condominiali, nonché un indirizzo di posta elettronica certificata cui far pervenire l'elaborato peritale. Gli esecutati hanno quindi esibito il titolo di proprietà e varia documentazione di carattere urbanistico, hanno informato lo scrivente che per l'edificio non era costituito alcun Condominio e che le spese di gestione venivano corrisposte direttamente dagli inquilini dei vari appartamenti. Contestualmente gli stessi hanno comunicato un indirizzo di posta elettronica ordinaria cui trasmettere l'elaborato peritale (ne è stata data evidenza nel verbale).

In relazione alle difficoltà a concordare una data per effettuare il primo accesso all'immobile e che il termine per il deposito della relazione era fissata al giorno 11/05/2025 (quindi appena due giorni dopo il primo accesso), sempre in data 09/05/2025 lo scrivente ha chiesto una proroga dei termini, che il giudice ha concesso in data 15/05/2025.

In data 13/05/2025 lo scrivente ha richiesto al Comune di Palermo (Ufficio Condono Edilizio e Sportello Unico – S.A.C.E.) di poter prendere visione delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima, nonché di eventuali ed ulteriori pratiche urbanistiche relative al bene pignorato.

Con PEC del 15/05/2025 l'Ufficio Condono Edilizio ha invitato lo scrivente, per il giorno 19/05/2025, a prendere visione della pratica di Condono Edilizio relativa all'immobile pignorato. In tale data lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Condono



Edilizio ed ha preso visione della pratica di Condonò n. 16246 del 30/09/1986, acquisendone copia fotografica.

Con PEC del 23/05/2025 lo Sportello Unico (S.A.C.E.) ha comunicato che per l'edificio in cui insiste il bene pignorato era presente un fascicolo (n. 95/2010) che tuttavia non era reperibile, comunicando che "*è stata reperita solamente la licenza n. 724 del 09/06/1962*". Si osserva che comunque la stessa si riferisce solamente al piano terra e primo.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene ed il diritto reale pignorato, oggetto della presente relazione di stima, è:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà (quota di ½ ciascuno tra gli esecutati) sull'abitazione sita nel Comune di Palermo, via Pandora n. 10 (la toponomastica catastale indica che l'immobile è ubicato al civico n. 6), piano secondo, censito catastalmente al foglio 2, particella 2998, sub. 3.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno definire un unico lotto per la vendita costituito dell'unico immobile oggetto di pignoramento.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda il seguente immobile:

- Abitazione di tipo economico sita in Palermo, via Pandora n. 10, piano secondo, censito catastalmente al foglio 2, particella 2998, sub. 3, zona 5, categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 72 mq, rendita catastale € 177,66.



4.1.1 DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà) è pervenuto agli esecutati, per la quota di ½ ciascuno in reciproco regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita del 19/03/2010 al rogito del notaio Giacomo Sanfilippo (rep. n. 17853 – raccolta n. 6303), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 29/03/2010 ai nn. 19650/12020.

4.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

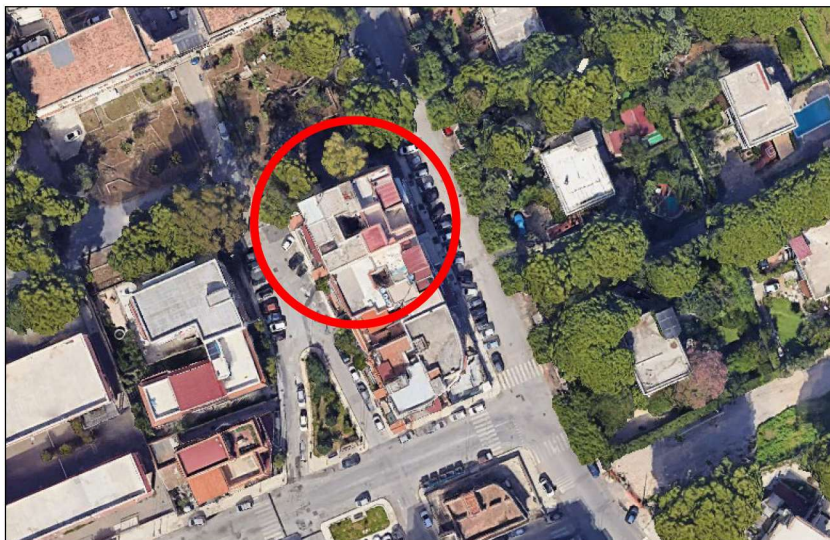
I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella visura catastale storica acquisita dallo scrivente (allegato 2). In particolare, l'immobile oggetto della presente relazione è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
2	2998	3	via Pandora n. 10	2	A/3	7	4 vani	72 mq	€ 177,66

4.1.3 INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento è stato acquisito l'estratto di mappa catastale e si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps. Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).

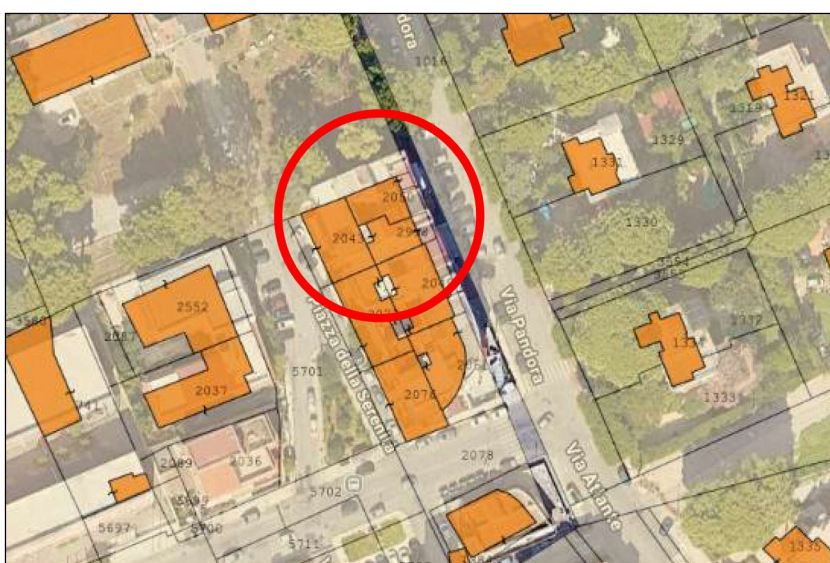




Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale



4.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da un appartamento ubicato al secondo piano di un edificio sito in Palermo in via Pandora n. 10. A tal proposito si ribadisce che la toponomastica catastale riporta, erroneamente, che l'immobile è ubicato al civico n. 6. Il fabbricato si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra (piano rialzato e tre piani in elevazione) e presenta struttura in muratura portante e copertura di tipo piano. Il prospetto è rifinito con intonaco per esterni e tinteggiatura.

L'accesso all'edificio avviene mediante cancello metallico pedonale che immette in un piccolo atrio che conduce ad un portone in alluminio e vetro, oltrepassato il quale ci si immette nell'androne dell'edificio che consente, a sua volta, l'accesso ai vari piani mediante scala (non è presente ascensore). All'appartamento si accede mediante una porta di ingresso in legno semplice (non blindata, né corazzata), oltrepassata la quale ci si immette nell'ingresso dell'unità immobiliare. Da questo è possibile accedere alla camera da letto principale (porta posta di fronte a quella di ingresso), alla cucina (porta posta a destra di quella di ingresso) ed ad un piccolo ripostiglio (porta posta a sinistra di quella di ingresso). Dall'ingresso è possibile accedere anche ad un disimpegno che consente l'accesso ad una seconda camera ed al servizio igienico. L'immobile è dotato di un balcone posto in corrispondenza del prospetto principale dell'edificio (via Pandora) accessibile dalla cucina.

L'appartamento presenta pavimentazione realizzata con mattoni di ceramica e pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione del servizio igienico che presenta pavimentazione e rivestimento parietale (ad altezza variabile) con piastrelle di ceramica smaltate. Si osserva che la porzione della cucina in cui è ubicato il piano di lavoro è anch'esso rivestito con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane.



4.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso da via Pandora n. 10 mediante un piccolo portone in alluminio e vetro. L'edificio confina a nord-est con la predetta strada pubblica e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

4.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

Costituisce pertinenza dell'appartamento il balcone posto in corrispondenza del prospetto principale, di estensione pari a circa 5,00 mq.

4.2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che le dotazioni comuni consistono nell'androne e nella scala, nonché nelle tipiche parti comuni di un edificio. Non risulta costituito condominio.

4.2.4 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE ED IMPIANTI)

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, verosimilmente a norma, ma privo di certificazione, impianto idrico con produzione di acqua calda – sanitaria mediante scaldacqua elettrico ed impianto citofonico con apri porta. L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento e condizionamento, né lo stesso è dotato di approvvigionamento di gas metano dalla rete di distribuzione comunale.

Nel corso del sopralluogo non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti. Il costo per l'adeguamento impiantistico ed il rilascio delle certificazioni di conformità viene stimato, forfettariamente, in complessivi € 1.000,00.

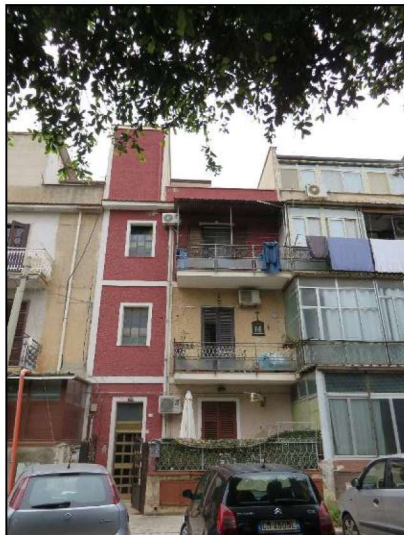
4.2.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione viene stimato in complessivi € 150,00.

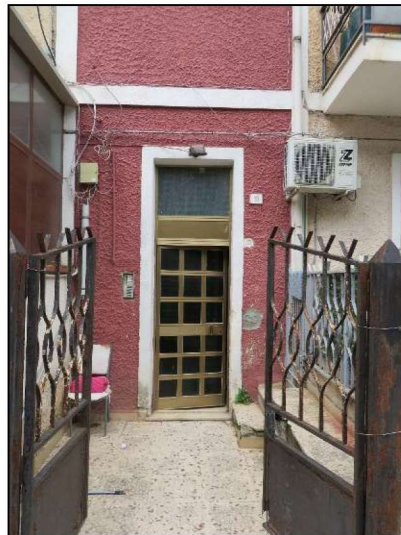


4.2.6 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare che compone il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Edificio di via Pandora n. 10



Portone di ingresso dell'edificio

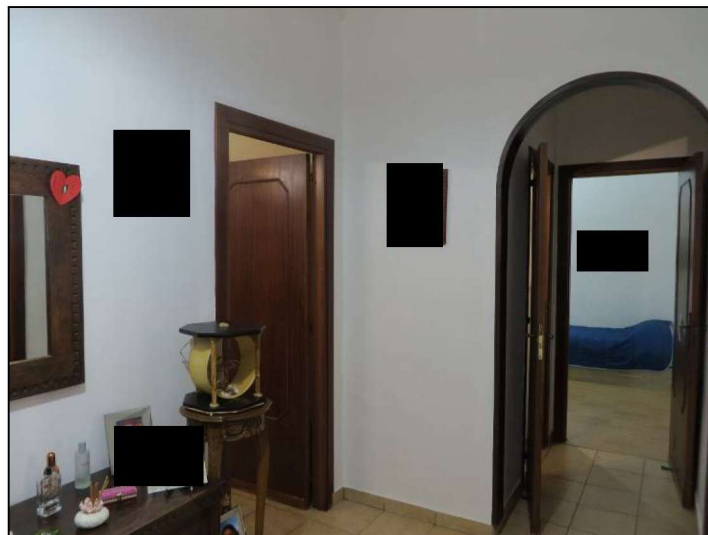


Androne dell'edificio



Porta di ingresso dell'appartamento





Ingresso dell'unità immobiliare



Cucina



Camera da letto principale





Seconda camera



Disimpegno



Servizio igienico

4.2.7 PLANIMETRIA

Si riporta nella pagina seguente la planimetria dei luoghi, redatta a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata in allegato 2).

4.2.8 DATI METRICI

L'appartamento presenta altezza pari a circa 2,90 metri.

La superficie commerciale dello stesso, calcolata al lordo delle pareti perimetrali esterne e della tramezzatura interna, risulta pari a circa 73,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero del balcone posto in corrispondenza del prospetto principale. Considerato che per il



computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

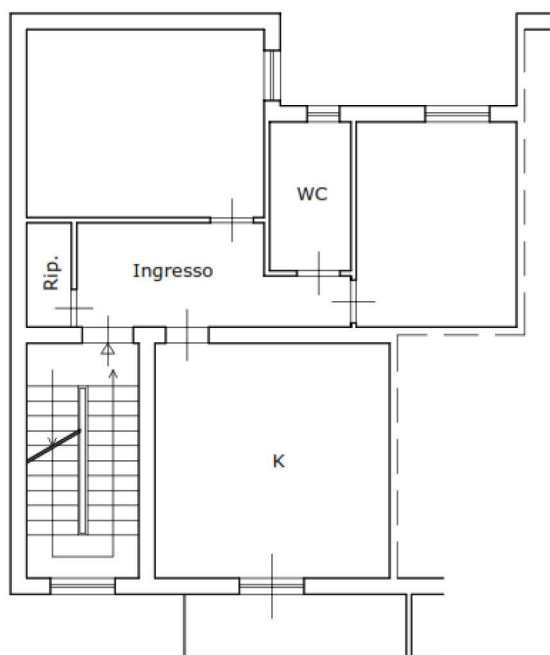
25% per balconi

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$5,00 \text{ mq} \times 0,25 \approx 1,00 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è pari a:

$$73,00 \text{ mq} + 1,00 \text{ mq} = 74,00 \text{ mq}$$



Rilievo planimetrico dell'immobile

4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione della visura storica acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
2	2998	3	via Pandora n. 10	2	A/3	7	4 vani	72 mq	€ 177,66

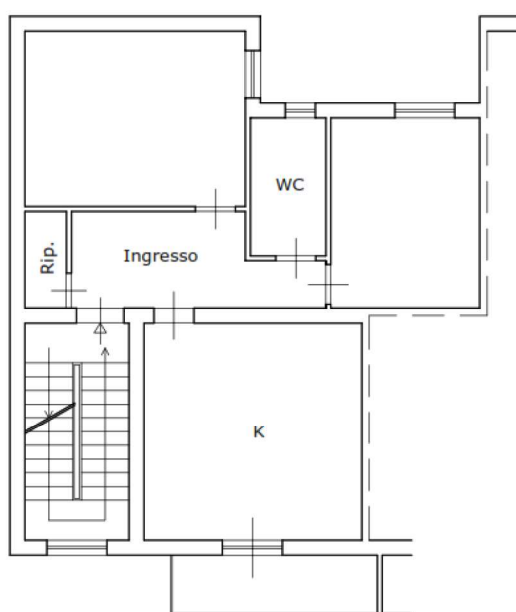


e risulta intestato agli esecutati, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in reciproco regime di comunione legale dei beni.

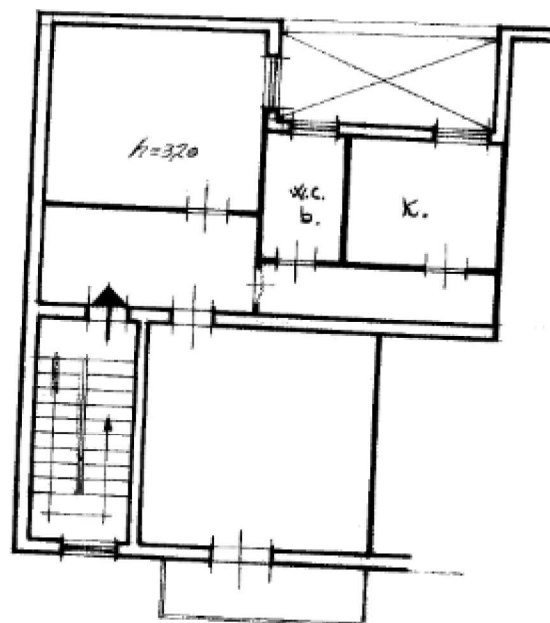
Risulta pertanto corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. L'unità immobiliare, alla sua costituzione, risultava identificata con la scheda n. 6730/1980 e successivamente, con atto di aggiornamento catastale del 26/02/2004 (pratica n. PA0066644), la stessa ha assunto l'odierna identificazione catastale.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali non è stata riscontrata corrispondenza. Si è in particolare riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



Stralcio della planimetria dell'immobile



Stralcio della planimetria catastale

4.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla documentazione depositata in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che l'immobile è pervenuto agli esecutati, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà in reciproco regime di comunione legale dei beni, mediante atto di



compravendita del 19/03/2010 al rogito del notaio Giacomo Sanfilippo (rep. n. 17853 – raccolta n. 6303), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 29/03/2010 ai nn. 19650/12020.

Ai danti causa la piena proprietà dell'immobile era pervenuta mediante decreto di trasferimento immobiliare del 26/01/2009 emesso dal Tribunale di Palermo (rep. n. 296), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 09/02/2009 ai nn. 12561/9441.

Ai precedenti proprietari l'immobile era pervenuto:

- in parte per dichiarazione di successione, efficace dal 25/11/1995 registrata, ma non trascritta. In proposito si osserva che la relazione notarile indica che l'accettazione tacita dell'eredità non risulta trascritta in favore di alcuni eredi, mentre per gli altri eredi è indicato che l'accettazione dell'eredità, con beneficio di inventario, è stata trascritta il 24/02/1997 ai nn. 6553/5215;
- in parte per atto di divisione del 20/11/1973 al rogito del notaio Francesco Mazzamuto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 24/11/1973 ai nn. 46719/38517.

Si ricorda, come già indicato in precedenza, che si è ancora in attesa del deposito da parte del creditore procedente della documentazione integrativa circa la trascrizione dell'accettazione dell'eredità per tutti gli eredi.

4.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B1", che comprende *"comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari"*. Le zone B1 sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dagli art. 6 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4). Risulta inoltre che il complesso edilizio ricade ai margini della perimetrazione di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 139 del D.L. n. 490/1999.



Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico e da quella visionata presso il Comune di Palermo, risulta che l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato è stato originariamente realizzato con Licenza Edilizia n. 724 del 09/06/1962. In particolare, con tale Licenza Edilizia veniva consentita l'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle *"opere di costruzione di un p. terra e primo piano"*. A tal proposito si osserva che il Comune di Palermo, con nota del 23/05/2025 ha comunicato che *"il fascicolo n. 95/2010 a nome ..., nonostante accurate e ripetute ricerche è al momento irreperibile agli atti dello scrivente ufficio. È stata reperita solamente la licenza n. 724 del 09/06/1962 che ad ogni buon fine si allega alla presente"*. Risulta, pertanto, che l'edificazione del piano terra e primo è avvenuta con la menzionata Licenza Edilizia, mentre la sopraelevazione del piano secondo (immobile oggetto della presente relazione) e terzo è stata realizzata in assenza di titolo edilizio. Si osserva, a tal proposito, che per l'intero edificio è stata presentata l'istanza di Condonio Edilizio n. 16246 del 30/09/1986 ai sensi della Legge n. 47/85 (quindi anche per il piano terra e primo, sebbene per questi risulti la predetta Licenza Edilizia, per la quale però non sia hanno informazioni circa la conseguente esecuzione dei lavori). Nello specifico, con la pratica di Condonio Edilizio n. 16246 del 30/09/1986 veniva denunciata la realizzazione dell'intero edificio composto da piano terra, primo, secondo e terzo, indicando inoltre che questi *"... sono stati realizzati nell'anno 1964 e completati entro il 1-09-1967. Dichiaro di averli accatastati il 6 maggio 1980 con scheda n. 6728 – 6729 – 6730 – 6731"*. Si osserva, tuttavia, che tale dichiarazione è in contrasto con quanto riportato nell'atto di compravendita del 20/11/1973 al rogito del notaio Francesco Mazzamuto (rep. n. 86400 – raccolta n. 19610), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 24/11/1974 ai nn. 46719/38517. In tale atto, infatti, è indicato che l'istante aveva acquistato quota parte di *"un piccolo spezzone di terreno sito in territorio di Palermo a Partanna Mondello esteso metri quadrati duecentoundici ... Detto terreno è annotato al NCT di Palermo alla partita 45737 in*



testa ai comparenti ed è distinta con la part. 2050 ... del foglio di mappa n. 2".

Sebbene la cronistoria degli atti sia particolarmente confusa, tenuto conto di tutto quanto indicato, è ragionevole supporre che l'immobile pignorato sia stato realizzato dopo l'acquisto avvenuto il 24/11/1974 e completato a ridosso dell'accatastamento avvenuto il 06/05/1980.

In merito alla documentazione allegata alla pratica di Condonò Edilizio risulta che la stessa era carente di quella necessaria per la definizione. In particolare, il fascicolo si componeva della sola dichiarazione sostitutiva e dell'attestato di pagamento della prima rata delle oblazioni. Tuttavia, in data 13/02/2004 (prot. EDPRI-USCI-2004-5320) e 17/05/2004 (prot. EDPRI-USCI-2004-21351), il tecnico incaricato dalla parte istante integrava la pratica con varia documentazione, tra cui elaborati grafici ed attestazioni di pagamento. Nonostante la presentazione dell'istanza di Condonò Edilizio e le integrazioni documentali del 2004, la pratica non risulta ancora definita. Infatti, il fascicolo edilizio è carente della concessione in sanatoria da parte del Comune di Palermo e/o della perizia giurata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4/2003 (oggi art. 28 della L.R. 16/2016). Si osserva comunque che all'interno del fascicolo non è stato riscontrato alcun provvedimento di diniego della pratica di Condonò Edilizio. Risulta pertanto che, alla data odierna, la predetta istanza di Condonò Edilizio è tutt'ora pendente ed in attesa di definizione, salvo diversa valutazione degli uffici preposti.

Dal confronto tra i grafici allegati alla pratica di Condonò Edilizio (grafici contenuti nell'integrazione del 17/05/2004) con l'attuale stato dei luoghi, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto, per procedere alla regolarizzazione dell'immobile, sulla scorta di quanto indicato nelle tavole grafiche, risulta preliminarmente necessario procedere al ripristino della distribuzione interna secondo quanto rappresentato nelle predette tavole, con costi che vengono stimati, forfettariamente, in circa € 5.000,00. Nel momento in cui verrà ripristinato lo stato dell'immobile precedentemente descritto sarà quindi possibile procedere, salvo diversa valutazione degli uffici preposti, alla redazione ed al giuramento di una perizia, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16 del 10/08/2016, che attesti la validità



dell'istanza di condono edilizio, il completo pagamento di oblazioni ed oneri concessori e la completezza della documentazione (che potrà comunque essere integrata dal tecnico). Considerato che l'immobile è ubicato ai margini della perimetrazione di vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 139 del D.L. n. 490/1999, si prevede, cautelativamente, che sia necessario ottenere, prima dal completamento della pratica, anche il Nulla Osta di compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo. A tal proposito si osserva che, all'interno del fascicolo edilizio consultato, era presente anche una nota della Soprintendenza (nota prot. n. 6909/N del 03/08/2005) con la quale veniva richiesta un'integrazione documentale dell'istanza per l'ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica del 18/05/2004 prot. n. 8226. Tuttavia, il fascicolo era carente di qualsiasi altra informazione in tal senso e pertanto si ritiene che l'istanza sia decaduta.

Per l'ottenimento di tale parere di compatibilità paesaggistica, risulta necessario procedere alla redazione di una nuova istanza da sottoporre alla Soprintendenza BB.CC.AA., con pagamento di diritti di istruttoria e delle sanzioni conseguenti, oltre onorario del tecnico. In tal caso, accertata la compatibilità paesaggistica, l'istante è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima e conseguente valutazione dei tecnici preposti. Sebbene tale sanzione debba essere erogata dalla Soprintendenza, previ calcoli ed elaborazioni di non immediato riscontro, in relazione alla superficie e volumetria degli abusi si stima un importo non inferiore ad € 7.000,00. Per l'onorario del tecnico si stima un importo non inferiore ad € 3.000,00.

In merito alle somme da sostenere per la definizione della pratica di Condono Edilizio si è, invece, proceduto ad un calcolo di massima dell'entità delle oblazioni e degli oneri concessori da corrispondere. In particolare, tenuto anche conto del periodo di costruzione precedentemente indicato (tra il 24/11/1974 ed il 06/05/1980) si è calcolato che l'oblazione da corrispondere sia pari, in cifra tonda, ad € 1.000,00 al netto di quanto già corrisposto (bollettino postale del 19/01/1987



di importo pari ad € 72,30, del 29/09/1986 di importo pari ad € 58,36 e del 12/02/2004 di importo pari ad € 185,06), mentre gli oneri concessori da corrispondere sono stati determinati in complessivi € 2.000,00. A tale importo va aggiunto anche l'onorario del tecnico per la redazione della perizia, per il suo giuramento e per la trasmissione della stessa al Comune di Palermo, con eventuale integrazione documentale, che viene stimato in € 4.000,00.

Infine, dal confronto tra le planimetrie redatte a seguito del rilievo eseguito e la planimetria catastale sono state riscontrate le medesime difformità di cui sopra. Tuttavia, a seguito delle opere di ripristino, lo stato dei luoghi sarà conforme con quanto indicato nella corrispondente planimetria catastale e pertanto non sarà necessario procedere alla redazione di un atto di aggiornamento.

Per completezza di informazione si osserva che nel fascicolo del Condonò è stato riscontrato un atto di citazione del 18/03/2019, relativamente al procedimento penale n. 6678/2015 NRG (comunque a carico di un soggetto differente dagli esecutati), con cui il Pubblico Ministero disponeva la comparizione in qualità di teste del Funzionario delegato dell'Ufficio tecnico Comunale per il giorno 02/04/2019, per un immobile sito in via Palermo in via Pandora n. 10. Ad una successiva ricerca presso l'Ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo, non è emerso nulla. E' stato verbalmente riferito che dal momento che non vi era nulla, di fatto il Funzionario aveva solamente partecipato all'udienza, ma non erano stati disposti ulteriori atti.

4.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dagli esecutati.

4.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.



4.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B1", che comprende *"comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari"*. Le zone B1 sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dagli art. 6 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4). Risulta inoltre che il complesso edilizio ricade ai margini della perimetrazione di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 139 del D.L. n. 490/1999. Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

4.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Come risultante dalla certificazione notarile, sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

ISCRIZIONI: 1

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliare di Palermo il 29/03/2010 ai nn. 19651/5408.

TRASCRIZIONI: 1

1) Atto di pignoramento del 14/11/2017, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 07/12/2017 ai nn. 48625/37776.

In proposito si osserva che il fascicolo della procedura si compone anche dell'attestazione del Funzionario Giudiziario nella quale è indicato che il pignoramento immobiliare (n. 844/2017 R.G.Es.), cui corrisponde la nota di trascrizione di cui sopra, è stato dichiarato improseguibile in data 24/02/2020.

2) Atto di pignoramento del 16/03/2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 16/05/2023 ai nn. 23888/18931.



Difformità urbanistico – edilizie:

Sulla scorta di quanto ampiamente esposto nel § 4.5, ai fini dell'acquisizione del titolo edilizio relativo all'istanza di Condonio Edilizio n. 16246 del 30/09/1986 risulta necessario procedere, salvo diversa valutazione degli uffici preposti, preliminarmente al ripristino della distribuzione interna secondo quanto rappresentato nelle tavole grafiche contenute nel fascicolo e successivamente procedere alla definizione della pratica mediante redazione della perizia giurata, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016, con eventuale integrazione documentale e previo ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica e del pagamento delle corrispondenti sanzioni, oblazioni ed oneri concessori

Per l'attività di regolarizzazione urbanistica si prevedono i seguenti costi:

- ripristino dello stato dei luoghi, con un costo stimato in € 5.000,00;
- acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica, con un costo stimato in complessivi € 10.000,00;
- regolarizzazione urbanistica mediante redazione e trasmissione di perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016, con un costo stimato complessivamente in € 7.000,00.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima.

Difformità catastali:

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali non è stata riscontrata corrispondenza. Si è in particolare riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Tuttavia, a seguito delle opere di ripristino necessarie per la definizione della pratica di Condonio Edilizio, lo stato dei luoghi sarà conforme con quanto indicato nella corrispondente planimetria catastale e pertanto non sarà necessario procedere alla redazione di un atto di aggiornamento.



4.7.3 SUOLO DEMANIALE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo non risulta che l'immobile ricada su suolo demaniale.

4.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

4.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che per l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato non è costituito alcun Condominio. È stato comunicato che le spese di gestione sono corrisposte dagli inquilini secondo necessità.

4.9 VALUTAZIONE

4.9.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato. In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, nonché quelli forniti da siti specializzati (all. 4).

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. In sintesi, sono stati



considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 1.000,00 €/mq.

4.9.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 74,00 mq.

4.9.3 STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	1.000,00 €/mq
Superficie commerciale:	74,00 mq
Valutazione dell'immobile:	$1.000,00 \text{ €/mq} \times 74,00 \text{ mq} = \text{€ } 74.000,00$

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per adeguamento degli impianti: € 1.000,00
- Costi per ripristino dello stato dei luoghi: € 5.000,00;
- Costi per acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica: € 10.000,00;
- Costi per il ripristino della regolarità urbanistica: € 7.000,00.
- Costi per redazione A.P.E.: € 150,00

per complessivi € 23.150,00.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati e nella consistenza riscontrata nel corso delle operazioni peritali, è stimato pari a **€ 51.000,00**.



4.9.4 PREZZO A BASE D'ASTA

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

€ 51.000,00 – 5% di € 51.000,00 = **€ 48.500,00** (valore già arrotondato)

4.9.5 DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e considerata la sua estensione e la sua distribuzione interna non risulta comodamente divisibile.



5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione:	Palermo, via Pandora n. 10
Tipologia:	Abitazione di tipo economico
Piano:	Piano secondo
Dati catastali:	Foglio: 2 Particella: 2998 Sub: 3
Stato:	Discreto
Titolo edilizio:	Istanza di Condono Edilizio n. 16246 del 30/09/1986 ai sensi della Legge n. 47/85 (da definire)
Superficie commerciale:	74,00 mq
Quota pignorata:	1/1
Valore stimato:	€ 74.000,00
Valore al netto delle decurtazioni:	€ 51.000,00
Valore a base d'asta:	€ 48.500,00

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1 – Incarico ed attività peritale
- Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti (documentazione catastale e grafici redatti dall'esperto)
- Allegato 3 – Rilievi fotografici
- Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 24/07/2025

Ing. Alessandro Benigno

