TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 322/2023

[redacted]

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX + 2

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MICHELE SCIARRINO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via dell'Orsa Minore n. 1/3, piano primo, scala A, interno 3, censito al Catasto Fabbricati al foglio 75, particella 619 sub 66, cat. A/2



Esperto stimatore: arch. Valentina Giardina

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

INDICE

PREMESSA....2
1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento....2
2. Elencazione e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale....5
3. Identificazione catastale del bene pignorato....13
4. Schema sintetico-descrittivo del lotto....17
5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato....17
6. Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico....20
7. Stato di possesso attuale dell'immobile....27
8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene....27
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale....30
10. Esistenza di pesi e oneri di altro tipo....30
11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso....30
12. Valutazione dei beni e criteri di stima adottati....31
13. Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota....35
ELENCO ALLEGATI....36

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 03.12.2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli ha nominato la sottoscritta arch. Valentina Giardina, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3109, quale esperto stimatore per l'esecuzione immobiliare citata in epigrafe.

In data 04.12.2025 la sottoscritta ha effettuato il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, ha provveduto, congiuntamente al nominato custode avv. Michele Sciarrino, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 09.01.2026.

Avvisati preliminarmente le debitrici esecutate con lettera raccomandata 1 PdC del 14.01.2026 e il creditore procedente a mezzo PEC del 14.01.2026 (Allegato 1), in data 05.02.2026, alle ore 9.00, si è effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione congiuntamente al custode giudiziario (v. verbale delle operazioni in Allegato 2).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile.

La presente relazione, in particolare, concerne un unico lotto di vendita che comprende il suddetto immobile oggetto dell'atto di pignoramento.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Palermo (PA), identificata al N.C.E.U. al foglio 75, particella 619 sub 66, categoria A/2, consistenza 5,5 vani.

Diritti reali

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità delle debitrici esecutate, piene proprietarie del cespite staggito, ognuna per la propria quota di spettanza, pervenuto come segue:

- in ragione della quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in virtù della successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXXXX (denuncia di successione n. 49, vol. 9990 del 25.01.2012, trascritta in data 09.03.2012 ai nn. 12512/10239) in favore del marito XXXXXXXXXXXXX

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

(già titolare della quota di 1/2 indiviso della piena proprietà), per la quota di 3/18, e delle figlie XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, per la quota di 2/18 ciascuna. Accettazione tacita di eredità trascritta in data 02.10.2025 ai nn. 49194/38730;

- in ragione della quota indivisa di 12/18 della piena proprietà in virtù di successione testamentaria in morte di XXXXXXXXXXXXXX (denuncia di successione n. 384272, vol. 88888 del 30.10.2020, trascritta in data 12.11.2020 ai nn. 46495/33462) in favore della figlia XXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 12/18, devoluta in forza di testamento pubblico in Notaio Francesco Paolo Castellana di Palermo del 18.06.2014 rep. n. 90, attivato con atto a rogito del predetto Notaio del 03.05.2019 rep. n. 12996. Accettazione tacita di eredità trascritta in data 02.10.2025 ai nn. 49195/38731.

Dati catastali

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (Allegato 3).

Individuazione e ubicazione dell'immobile

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è effettuato un raffronto tra la foto satellitare attuale e la mappa catastale (Allegato 4), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

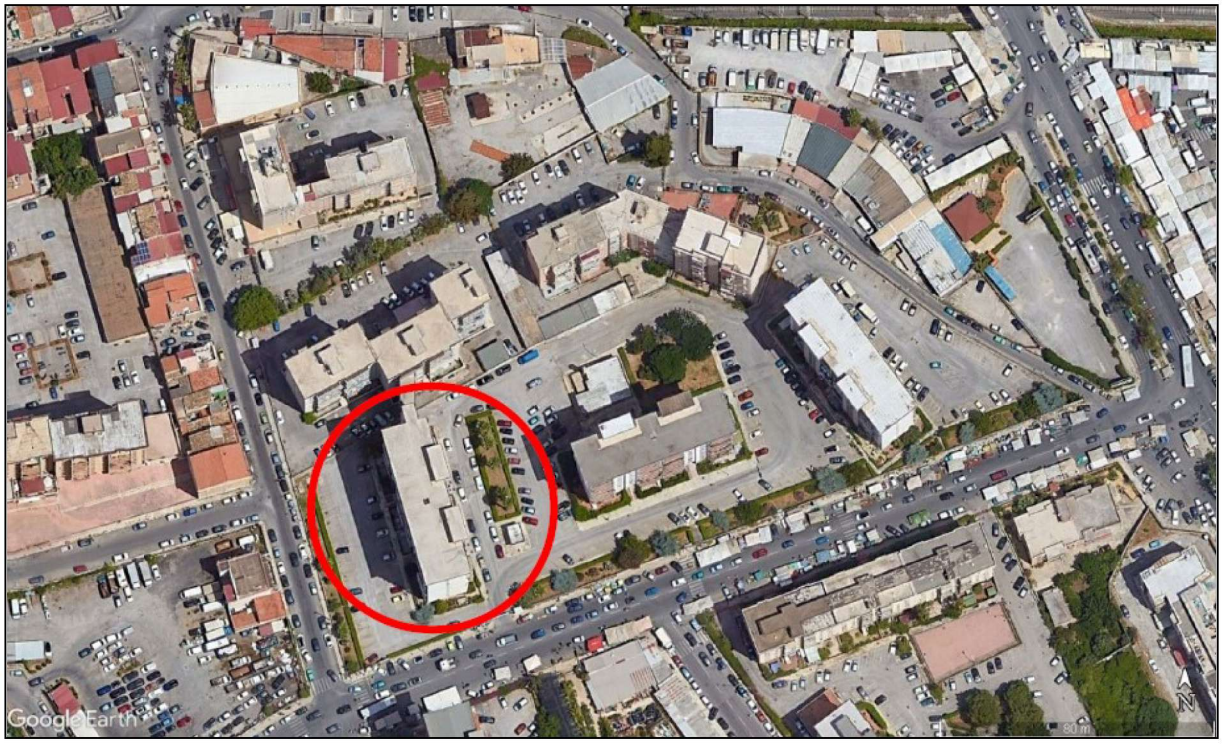
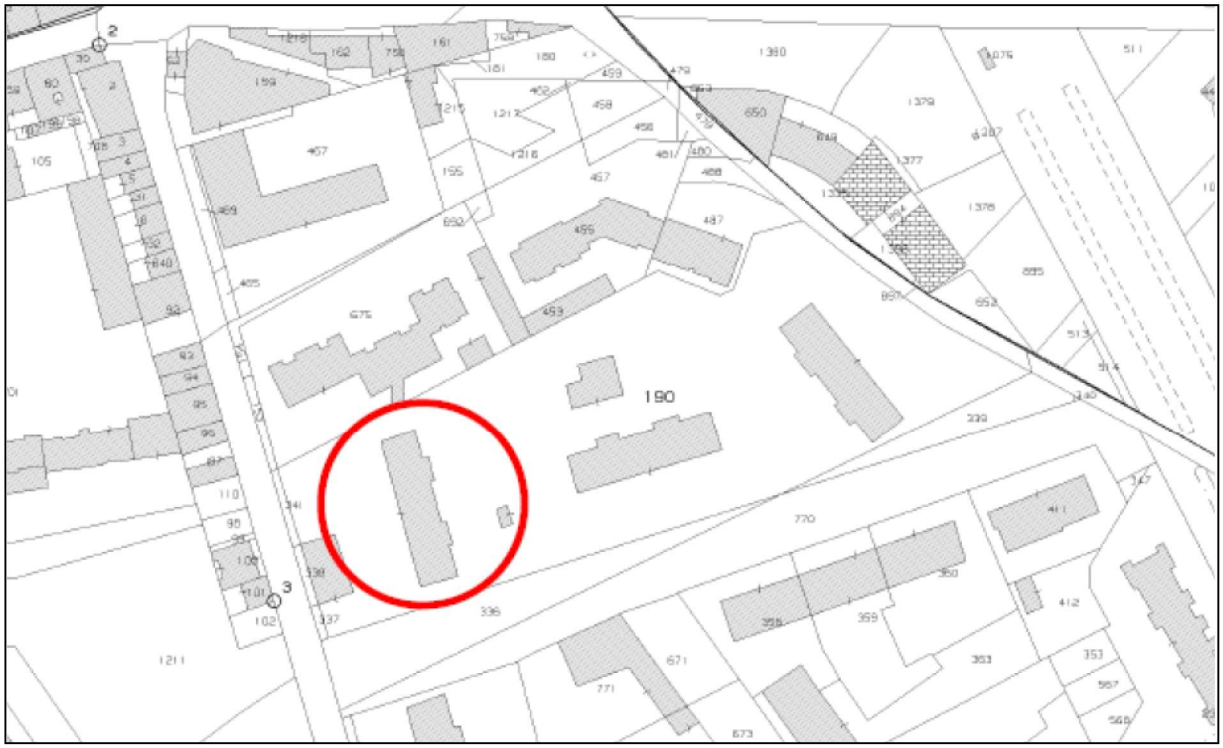
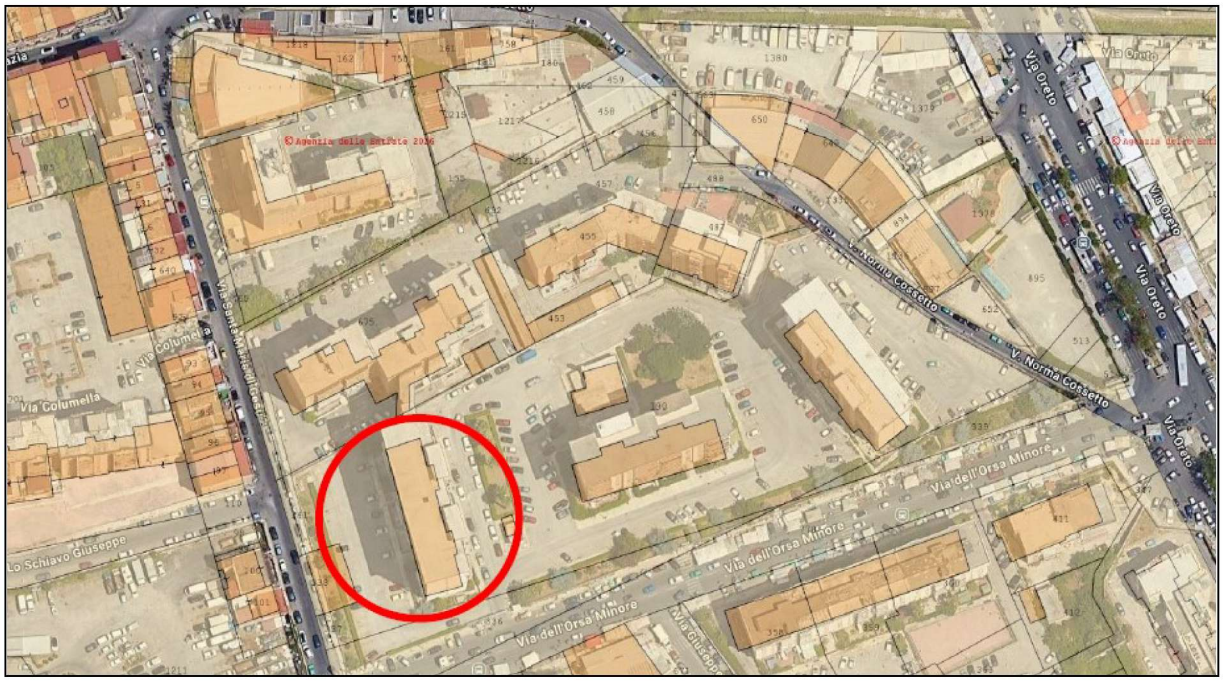


Foto satellitare con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280



Estratto del foglio di mappa 75 del Comune di Palermo con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (particella 619 del C.F. corrispondente alla particella 190 del C.T.)



Sovrapposizione tra la foto satellitare e il foglio di mappa 75 del Comune di Palermo con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (particella 619 del C.F. corrispondente alla particella 190 del C.T.)

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

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

Il **lotto unico** oggetto della presente relazione è costituito dal bene di seguito individuato:

LOTTO UNICO – Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via dell'Orsa Minore n. 1/3, piano quarto, scala A, interno 3, censito al Catasto Fabbricati al foglio 75, particella 619 sub 66, cat. A/2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 112 mq.

Descrizione del lotto

L'immobile fa parte di un complesso di edilizia residenziale risalente agli inizi del 1980 costituito da tre edifici denominati 6/1 (o 1/6), 6/2 (o 2/6) e 6/6 facenti parte del lotto 6/a del Piano di Zona N. 4 del P.E.E.P., ubicato in zona periferica, in località Oreto-Brancaccio, per lo più caratterizzata da edilizia abitativa di tipo economico e popolare mista a brani di tessuto edilizio storico di tipo elencale. L'area, efficientemente collegata tramite via dell'Orsa Minore e la vicina via Oreto, è fornita di urbanizzazione primaria e di una discreta dotazione di servizi alla residenza e di attività commerciali (v. inquadramento di zona in Allegato 4).



Foto satellitare della zona con l'individuazione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato

Al complesso edilizio si accede dalla corte comune che si sviluppa perimetralmente ai fabbricati residenziali tramite un cancello carraio in ferro verniciato con apertura automatizzata corredato di

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

cancello pedonale e contraddistinto dal numero civico 1/3 di via dell'Orsa Minore (foto 1-2-3 in Allegato 5). L'area scoperta condominiale, che comprende anche spazi adibiti a parcheggio (posti auto) e aiuole, è pavimentata con manto bituminoso ed è fornita di impianto di illuminazione realizzato con lampioni, nonché di impianto di videosorveglianza.

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'appartamento pignorato (edificio 6/2), servito verticalmente da due corpi scala denominati A e B, è composto da piano rialzato e dieci piani elevati, è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi, ha copertura piana e presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di edificazione (foto 4-5). I prospetti dell'edificio, la cui facciata ovest è scandita da lesene, sono rifiniti con intonaco tipo Li Vigni a tinta chiara e mostrano nel complesso uno stato conservativo e manutentivo buono, i parapetti dei balconi sono costituiti da ringhiere in ferro verniciato e le finiture esterne risultano di normale livello qualitativo.



Foto 3 – Cancello d'ingresso civico 1/3



Foto 4 – Vista del prospetto ovest dell'edificio

Per quanto accertato sui luoghi, l'immobile staggito insiste presso la porzione di fabbricato servita dalla scala A (posta a destra guardando il prospetto) – non scala B, come risultante dagli atti catastali e dal titolo di acquisto – e presenta un androne con ingresso dalla corte comune, chiuso da un portone in alluminio anodizzato e vetri (foto 6). L'androne ha pavimenti in marmo e pareti intonacate e tinteggiate, la scala condominiale, corredata di ascensore, presenta rampe rivestite con lastre di marmo, delimitate dai muri d'ambito e da ringhiere in ferro verniciato (foto 7-8-9-10-11-12). Lo stabile, sprovvisto di servizio di portineria, è dotato di impianti videocitofonico e di videosorveglianza e presenta parti comuni interne complessivamente connotate da buone condizioni d'uso e di manutenzione.

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

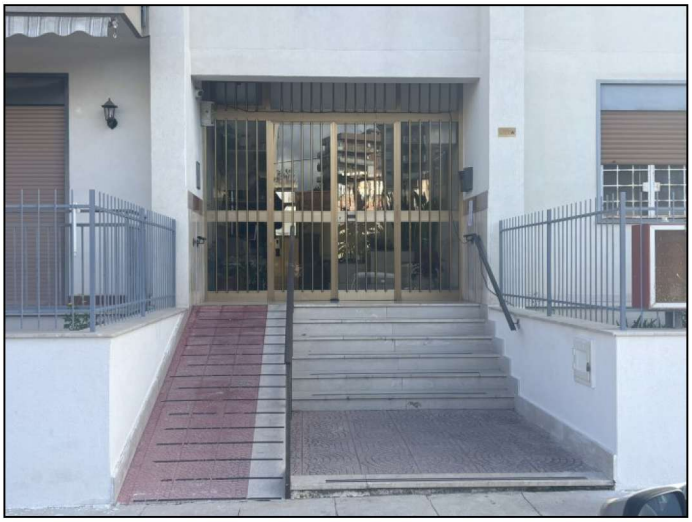



Foto 6-7 – Vedute del portone di ingresso della scala A e dell'androne condominiale

Tipologia – Abitazione di tipo civile.

Ubicazione – Palermo, via dell'Orsa Minore n. 1/3, piano primo, scala A.

Caratteristiche strutturali – L'immobile è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi, le pareti di tamponamento e le partizioni verticali interne sono realizzate con blocchi di tufo.

Accessi – All'unità abitativa si accede dal corridoio comune del piano primo ubicato a sinistra salendo la scala condominiale, porta di fronte percorrendo il suddetto corridoio, interno numero 3. Si segnala che nel corridoio comune risulta oggi collocata un'inferriata di sicurezza apribile in ferro verniciato che separa gli ingressi delle abitazioni del piano primo dai sistemi di collegamento verticale dell'edificio (foto 13-14-15).

Confini – I confini del bene sono i seguenti:

- NORD: porzione del fabbricato particella 619 con accesso dalla scala B;
- EST: cortile condominiale;
- SUD: vano ascensore, corridoio comune e unità immobiliare particella 619 sub 67;
- OVEST: cortile condominiale.

Pertinenze – L'appartamento risulta provvisto dei seguenti spazi accessori:

– balcone ubicato sul lato ovest;

– balcone chiuso a veranda ubicato sul lato est.

Non sono presenti altri beni pertinenziali a servizio o ad ornamento dell'abitazione.

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà pro quota di tutte le

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

parti comuni dell'intero complesso edilizio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del codice civile, ivi compresa la quota di comproprietà del locale autoclave e del locale caldaia. Inoltre, per quanto accertato nel corso della visita, all'appartamento è assegnato l'uso di un posto auto, attualmente corrispondente allo stallo di sosta numero 3, ubicato nell'area destinata a parcheggio della corte comune (foto 16-17).

Composizione interna – L'appartamento (v. planimetria dello stato di fatto in Allegato 6) è composto da vano di ingresso (foto 18-19-20), soggiorno (foto 21-22), due camere (foto 23-24-25-26), cucina (foto 27-28), servizio igienico con box doccia, lavabo, vaso e bidet (foto 29-30), altro servizio igienico con vaso e lavatoio avente accesso dalla cucina (foto 31-32), ripostiglio con accesso dal soggiorno (foto 33-34), disimpegno (foto 35-36), balcone sito sul lato ovest (foto 37-38), altro balcone sito sul lato est chiuso a veranda con struttura precaria in alluminio anodizzato, vetri e pannelli opachi (foto 39-40-41).

L'unità abitativa è pavimentata con piastrelle di ceramica, il balcone sito sul lato ovest ha un pavimento realizzato con piastrelle di klinker ceramico.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura, le pareti dei servizi igienici e alcune pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, su parte del WC doccia e del disimpegno insiste un controsoffitto in cartongesso.

Le aperture esterne recano serramenti in alluminio verniciato e vetricamera, completi di tapparelle avvolgibili in PVC. La porta di ingresso dal corridoio comune è del tipo blindato con pannelli impiallacciati in legno, le porte interne sono in legno tamburato, alcune delle quali con vetri smerigliati, la porta del servizio igienico con accesso dalla cucina è del tipo scorrevole a scomparsa.

Gli ambienti dell'abitazione, a meno dell'ingresso, del WC doccia e del disimpegno, sono provvisti di aperture esterne, con la precisazione che la camera sita sul lato est (camera 2), la cucina e il WC, sebbene dotati di aperture esterne, ricevono indirettamente aria e luce dalla veranda contigua.

Stato di manutenzione – L'unità immobiliare in oggetto è connotata nel complesso da discrete condizioni d'uso e di manutenzione e da finiture di normale livello qualitativo. Si rilevano sia la presenza di ammaloramenti su parte dei soffitti della cucina e del WC doccia (foto 42-43-44-45), sia il parziale distacco delle cornici coprifilo di alcune porte (foto 46-47).

Dotazione impianti – La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta:

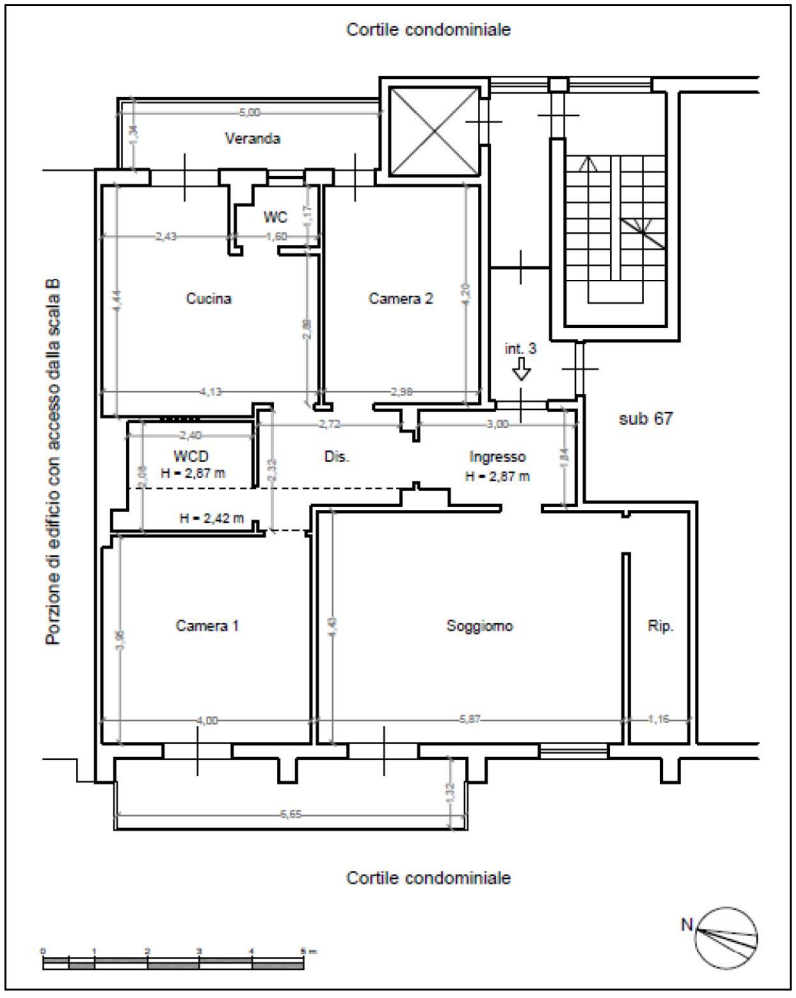
- impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica condominiale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico;

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

- impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata al sistema di scarico dell'edificio che recapita nella fognatura dinamica comunale;
- impianto elettrico con circuiti di distribuzione sottotraccia, componentistica di standard medio e quadro elettrico con interruttori magnetotermici differenziali (foto 48);
- impianto a gas metano per la cottura domestica approvvigionato da rete di distribuzione;
- impianto di riscaldamento condominiale con radiatori in alluminio;
- climatizzazione con n. 2 condizionatori tipo monosplit a pompa di calore;
- impianti videocitofonico, televisivo e telefonico.

La proprietà non ha fornito le certificazioni degli impianti e, pertanto, non è possibile accertare se gli stessi risultino conformi ai sensi della normativa vigente.

Attestato di prestazione energetica – L'unità immobiliare, per quanto verificato tramite consultazione del Catasto Energetico dei Fabbricati (Allegato 7), risulta priva di attestato di prestazione energetica (APE) e la spesa da sostenere per il conseguimento della suddetta certificazione si stima in 200,00 euro.



Planimetria di rilevo dello stato di fatto dell'immobile

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

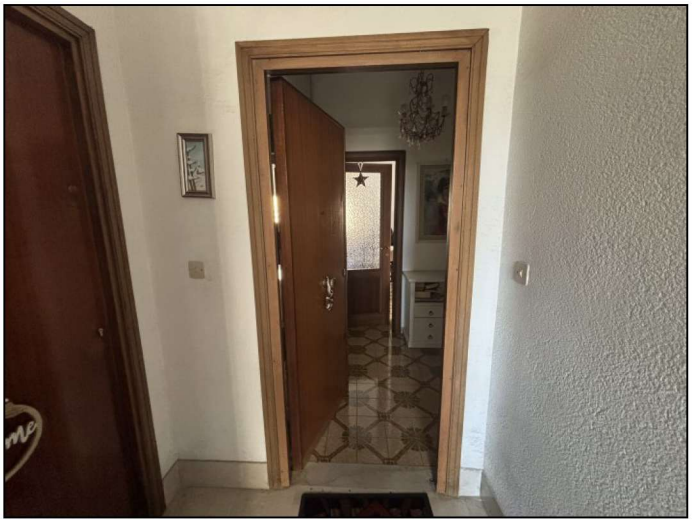


Foto 18 – Porta di ingresso (int. 3)



Foto 19 – Vano di ingresso



Foto 21 – Soggiorno



Foto 22 – Soggiorno



Foto 23 – Camera 1



Foto 25 – Camera 2

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

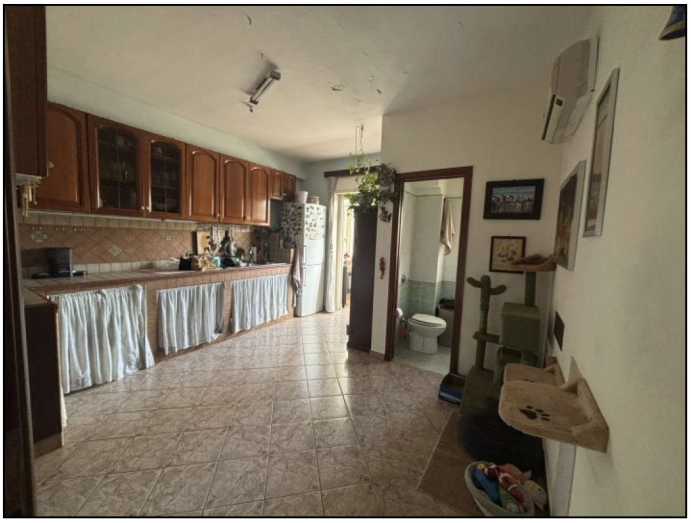


Foto 27 – Cucina



Foto 28 – Cucina



Foto 29 – WC doccia



Foto 31 – WC con accesso dalla cucina



Foto 33 – Ripostiglio con accesso dal soggiorno



Foto 36 – Disimpegno

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280



Foto 37 – Vista del balcone lato ovest

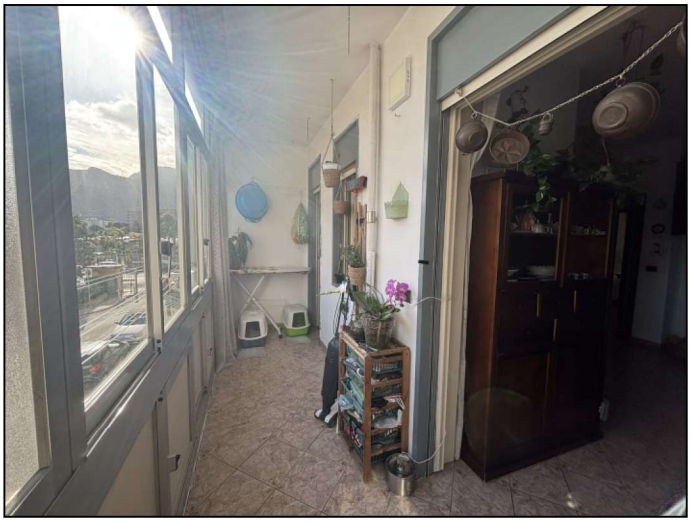


Foto 41 – Veduta interna della veranda

Consistenza dell'immobile – La determinazione della consistenza dell'immobile è stata effettuata sulla base dei dati metrici derivanti dai rilievi eseguiti sui luoghi.

La superficie lorda, comprensiva dei muri interni ed esterni, risulta la seguente:

SUPERFICIE LORDA	mq
Superficie coperta lorda appartamento	106,32
Superficie balcone lato ovest	9,09
Superficie veranda	6,70

La superficie netta calpestabile, ossia la somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è pari a:

Vano	Esposizione	Superficie (mq)	Balcone ovest (mq)	Veranda (mq)
Ingresso	Interna	5,33		
Soggiorno	Ovest	26,00		
Camera 1	Ovest	15,76		
Camera 2	Est	12,51		
Cucina	Est	15,81	8,67	6,38
WC doccia	Interna	5,12		
WC	Est	1,74		
Ripostiglio	Interna	5,14		
Disimpegno	Interna	5,78		
Totale superficie utile		**93,19**	**8,67**	**6,38**

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale è la somma della superficie coperta lorda dell'immobile – misurata al lordo della muratura d'ambito e della tramezzatura interna – e della superficie delle pertinenze esclusive, opportunamente ragguagliate secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, Allegato C, ossia:

$S_C = S_L + x\ S_1 + y\ S_2 + \ldots + z\ S_3$

dove

S_C = superficie commerciale

S_L = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti di ragguaglio pertinenze esclusive

S_1, S_2, S_3 = superfici pertinenze esclusive

Relativamente alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile in oggetto si precisa quanto segue:

- le pareti perimetrali esterne sono computate per intero, ovvero fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con locali condominiali interni;
- nella superficie si comprendono anche gli spazi accessori di pertinenza esclusiva;
- le quote di superfici relative a locali e aree condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunti alla singola unità immobiliare. Si ribadisce che all'appartamento in oggetto è assegnato un posto auto scoperto situato nell'area destinata a parcheggio del cortile condominiale. Detto posto auto, privo di identificativi catastali, non presenta proprie autonomia funzionale e capacità reddituale e costituisce, pertanto, una parte comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., soggetta alla particolare disciplina di utilizzo come stabilita dalle pattuizioni condominiali.

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata (mq)
Superficie coperta lorda appartamento	106,32	1,00	106,32
Superficie balcone lato ovest	9,09	0,30	2,73
Superficie veranda	6,70	0,60	4,02
		Totale superficie commerciale	**113,00**

Altezza utile interna – L'appartamento ha un'altezza utile interna pari a 2,87 metri, il WC doccia e il disimpegno, nelle zone sottostanti al controsoffitto, hanno un'altezza utile di 2,42 metri.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Palermo come di seguito

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 3):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	**75**	**619**	**66**	**A/2**	**7**	**5,5 vani**	**Totale: 112 mq Totale escluse aree scoperte: 107 mq**	**Euro 426,08**

Via dell'Orsa Minore n. 1-3, scala B, interno 3, piano 1

Dati derivanti da: variazione toponomastica d'ufficio n. 24596.1/2018 del 08.05.2018, pratica n. PA0091996 in atti dal 08.05.2018.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: **foglio 75**, **particella 190**

e risulta così intestato:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/18;
- XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/18;
- XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 7/9.

L'immobile attuale particella 619 sub 66 deriva dal seguente immobile predecessore:

– **protocollo n. 7874, anno 1982**, cat. A00, via dell'Orsa Minore, scala B, interno 3 piano 1 (dati derivanti da: costituzione n. 7.874/1982 del 13.05.1982, in atti dal 30.06.1987).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 13.07.2014, XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 7/9 (derivante da successione testamentaria di XXXXXXXXXXXX del 13.07.2014, registrazione volume 88888 n. 384272 del 30.10.2020, trascrizione n. 33462.1/2020 in atti dal 12.11.2020);
- dal 31.01.2011, XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/18 e XXXXXXXXXXXX XXXXXXX, proprietà per 2/18 (derivante da successione di XXXXXXXXXX, denuncia del 31.01.2011, registrazione volume 9990 n. 49 del 30.01.2012, voltura n. 24854.1/2012, pratica n. PA0261274 in atti dal 20.07.2012);
- dal 31.01.2011 al 13.07.2014, XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 2/18 e XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 12/18 (derivante da successione di XX XXXXXXXX, denuncia del 31.01.2011, registrazione volume 9990 n. 49 del 30.01.2012, voltura n. 24854.1/2012, pratica n. PA0261274 in atti dal 20.07.2012);
- dal 22.03.1995 al 31.01.2011, XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXX (derivante da variazione d'ufficio del 22.03.1995 per sostituzione dei riferimenti catastali e classamento, voltura n. 60262.66/1995 in atti dal 23.03.1995;
- dal 21.01.1985 al 22.03.1995, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

XXXXXXXX, coniugi in regime di comunione dei beni, per il diritto di proprietà (derivante da atto in Notaio Vito Spedale del 21.01.1985, rep. n. 35667, registrazione n. 3414 del 06.02.1985, voltura in atti dal 18.05.1989);

- dal 13.05.1982 al 21.01.1985, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (derivante da costituzione n. 7.874/1982 del 13.05.1982 in atti dal 30.06.1987).

La particella 619 del Catasto Fabbricati che comprende l'immobile pignorato è correlata alla particella 190 del Catasto Terreni del Comune di Palermo di seguito riportata (cfr. Allegato 3) e, pertanto, risulta l'allineamento cartografico tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati con l'inserimento in mappa del fabbricato in cui insiste l'immobile in argomento, corrispondente alla particella 619 del C.F.

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
						Dominicale	Agrario
1	**75**	**190**		**ENTE URBANO**	**12.471**		

Dati derivanti da: tipo mappale n. 220.1/1982 del 07.05.1982, pratica n. 122027 in atti dal 18.03.2002).

Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: **foglio 75**, **particella 619** (e altre)

Annotazione di stadio: comprende i nn. 152, 163, 188.

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- **foglio 75, particella 190,** qualità ORTO IRRIGUO, classe 3, superficie 2.037 mq (dati derivanti da: frazionamento n. 48378 del 21.03.1991).
- **foglio 75, particella 190,** qualità ORTO IRRIGUO, classe 3, superficie 2.097 mq (dati derivanti da: impianto meccanografico del 08.03.1988).

La storia degli intestati è la seguente:

- dall'impianto al 07.05.1982, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto da verificare (derivante da impianto meccanografico del 08.03.1988).

Rispondenza formale dei dati – I dati catastali risultano formalmente coerenti con i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nei titoli di provenienza. Non si rilevano variazioni formali o materiali intervenute in epoca successiva rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

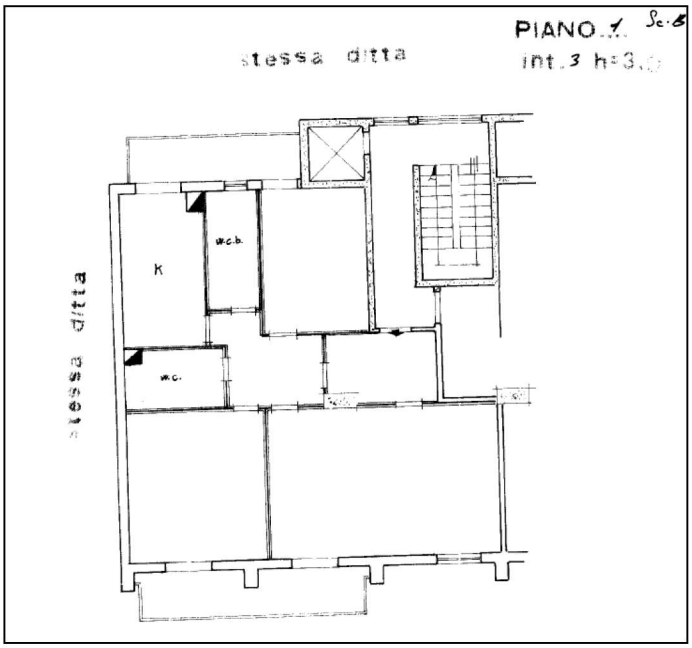
Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – L'appartamento, come riscontrato in fase di sopralluogo, presenta le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale attuale presentata il 13.05.1982 (cfr. Allegati 3, 6 e 8):

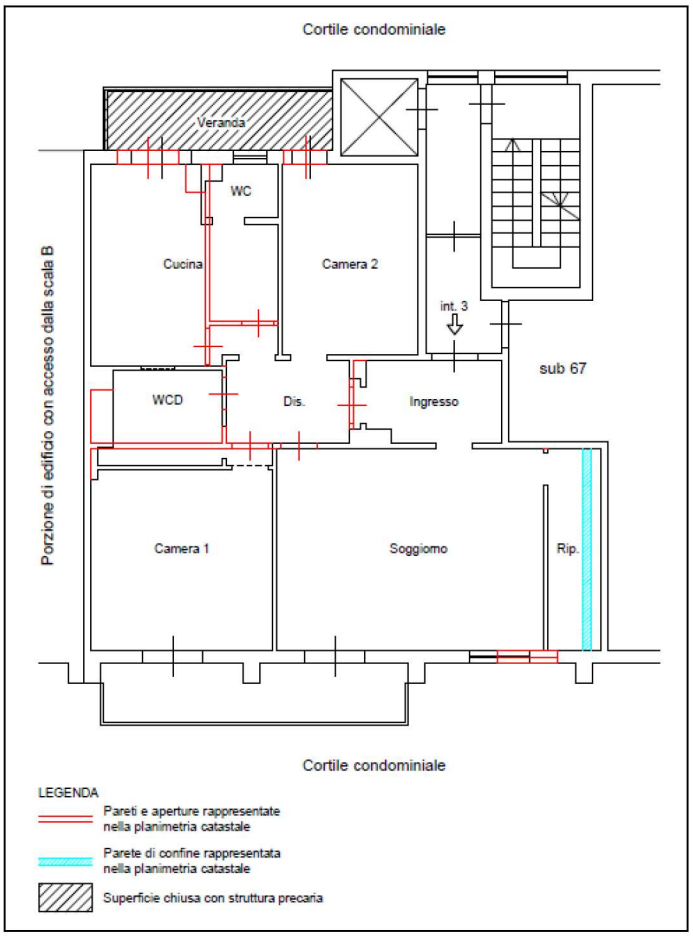
1. lieve traslazione della parete di confine con l'unità immobiliare contigua sub 67;

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

2. diversa posizione di alcune aperture esterne e minore dimensione della porta finestra della camera ubicata sul lato est (camera 2);
3. modifiche della distribuzione interna mediante lo spostamento, l'eliminazione e la realizzazione di pareti divisorie e di aperture interne;
4. chiusura a veranda con struttura precaria del balcone sito sul lato est.

Si segnalano, inoltre, talune differenze nella rappresentazione dei pilastri e dei cavedi e una discrepanza tra l'altezza riportata nella planimetria catastale, pari a 3,00 metri, e l'altezza utile effettivamente riscontrata, pari a 2,87 metri.





Planimetria catastale dell'immobile e planimetria dello stato di fatto con l'indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale

Ai fini della conformità catastale, tenuto conto anche dei procedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia meglio descritti nel prosieguo della relazione, occorre procedere ad una variazione DOCFA, con contestuale presentazione della planimetria catastale, a fronte di un costo, comprensivo di compensi tecnici e diritti erariali, che può quantificarsi in circa 800,00 euro.

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via dell'Orsa Minore n. 1/3, piano primo, scala A, interno 3, con accesso dal corridoio comune del piano primo ubicato a sinistra salendo la scala condominiale, con ascensore, porta di fronte percorrendo il suddetto corridoio.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, WC doccia, altro WC con accesso dalla cucina, ripostiglio con accesso dal soggiorno, disimpegno, balcone sito sul lato ovest, altro balcone sito sul lato est chiuso a veranda.

Il bene confina con porzione del fabbricato particella 619 avente accesso dalla scala B a nord, con cortile condominiale a est, con vano ascensore, corridoio comune e unità immobiliare particella 619 sub 67 a sud, con cortile condominiale a ovest.

L'immobile è riportato al **C.F.** del **Comune di Palermo** al **foglio 75, particella 619 sub 66**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in ordine alla traslazione della parete di confine con l'unità immobiliare contigua, alla diversa posizione e dimensione di alcune aperture esterne, alle modifiche della distribuzione interna, alla chiusura a veranda del balcone sito sul lato est.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato costruito giusta licenza edilizia n. 10 del 04.01.1977 e risulta sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità. Non sono stati rinvenuti i grafici del progetto autorizzato.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale di primo impianto, che verosimilmente rappresenta la configurazione e la composizione interna autorizzate in forza del titolo edilizio rilasciato, in ordine alla traslazione della parete di confine con l'unità immobiliare contigua, alla diversa posizione e dimensione di alcune aperture esterne, alle modifiche della distribuzione interna, alla chiusura a veranda del balcone sito sul lato est. Le difformità riscontrate risultano regolarizzabili a fronte di un costo che si quantifica in circa 10.000,00 euro.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), che dovrà essere redatto con un costo pari a 200,00 euro.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: 133.200,00 euro (centotrentatremiladuecento/00 euro)

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

La titolarità del ben pignorato risulta essere la seguente:

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 2/18 della piena proprietà;
- XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 7/9 della piena proprietà;
- XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 2/18 della piena proprietà.

La storia del dominio ventennale è quella di seguito esposta.

- Alle debitrici esecutate la piena proprietà dell'immobile in argomento è pervenuta come appresso indicato:
  - in ragione della quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in virtù della successione legittima in morte di XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX e deceduta il XXXXXX (denuncia di successione n. 49, vol. 9990 del 25.01.2012, trascritta in data 09.03.2012 ai nn. 12512/10239) in favore del marito XXXXXXXXXXXX (già titolare della quota di 1/2 indiviso della piena proprietà), nato XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX, per la quota di 3/18, e delle figlie XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, per la quota di 2/18 ciascuna. Risulta **accettazione tacita di eredità trascritta in data 02.10.2025 ai nn. 49194/38730** in favore di XXXXXXXXXX XXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e contro XX XXXXXXXXX;
  - in ragione della quota indivisa di 12/18 della piena proprietà in virtù di successione testamentaria in morte del suddetto XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il XXXXXX (denuncia di successione n. 384272, vol. 88888 del 30.10.2020, trascritta in data 12.11.2020 ai nn. 46495/33462) in favore della figlia XXXXXXXXXXXXX, per la quota di 12/18, devoluta in forza di testamento pubblico in Notaio Francesco Paolo Castellana di Palermo del 18.06.2014 rep. n. 90, attivato con atto a rogito del predetto Notaio del 03.05.2019 rep. n. 12996, registrato il 10.05.2019 al n. 5420. Risulta **accettazione tacita di eredità trascritta in data 02.10.2025 ai nn. 49195/38731** in favore di XXXXXXXX XXXXX e contro XXXXXXXXXXX.
- Con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in Notaio Vito Spedale di Palermo del 21.01.1985 rep. n. 35667/3152 (Allegato 9), trascritto in data 19.02.1985 ai nn. 6863/5365, a XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX è stato assegnato formalmente in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, da potere della cooperativa XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXX, il seguente immobile:

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

- appartamento facente parte dell'edificio 6/2, scala B[1], avente accesso dal civico n. 3 di via Orsa Minore, ubicato al piano primo di fronte salendo, interno 3, composto di quattro vani oltre accessori, denunziato all'U.T.E. con scheda presentata in data 13.05.1982 registrata al n. 7874, mentre il terreno su cui insiste è iscritto al Catasto Terreni di Palermo al foglio 75, particelle 145-279-147-187-162-188-182-189-151-181-150-192-152.

N.B. Si segnala che l'immobile pignorato oggi censito al foglio 75, particella 619 sub 66 deriva dalla soppressione dell'immobile predecessore prot. n. 7874 del 1982.

Visto che nel superiore atto di assegnazione non vi è alcuna indicazione circa il titolo di acquisto a favore della cooperativa atto a verificare il diritto nella titolarità della stessa, con ispezione ipotecaria richiesta dall'esperto in ordine alle provenienze e alle formalità in capo alla cooperativa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si è accertato quanto di seguito riportato.

- Con atto di convenzione in Notaio Bernardo Puccio di Palermo dell'11.08.1978 rep. n. 50002/10378 (Allegato 10), registrato in data 24.08.1978 al n. 15012, la Cooperativa Edilizia XXXXXXXX ha stipulato con il Comune di Palermo una convenzione in virtù della quale:
  - il Comune di Palermo ha concesso in proprietà alla cooperativa le aree del Piano di Zona N. 4 in località Oreto – Brancaccio costituenti il Lotto 5 e il Lotto 6/a per l'insediamento di 210.000 mc di costruzione;
  - il Comune di Palermo ha delegato la cooperativa a procedere direttamente mediante espropriazione, in nome e per conto dello stesso Comune, all'acquisizione di dette aree;
  - la cooperativa, quale corrispettivo della cessione, si è impegnata a procedere alla esecuzione di opere di urbanizzazione, ad espropriare determinate aree destinate ad attrezzature e servizi, a realizzare aree a verde di quartiere.
- Con atto di cessione in Notaio Francesco Mazzamuto di Palermo del 15.01.1979 rep. n. 98954 (Allegato 11), trascritto in data 26.01.1979 ai nn. 3897/3389 il Comune di Palermo, in attuazione della delibera n. 11 del 31.07.1974, resa esecutiva dalla C.P.C. nella seduta dell'08.08.1974 ai nn. 37797/22034 e in virtù dell'atto di convenzione in Notaio Bernardo Puccio di Palermo dell'11.08.1978 sopra riportato, **ha ceduto e trasferito in proprietà** alla Cooperativa Edilizia XXXXXXXXXXXXX, tra gli altri, i terreni su cui è stato edificato il complesso edilizio in esame (lotto 6/a), come di seguito indicati:
  - terreno censito al foglio 75, particella 339 (proveniente dal frazionamento della particella 151), pervenuto al Comune di Palermo da potere di XXXXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXX;

[1] Si ribadisce che il bene pignorato insiste in effetti presso la porzione di fabbricato servita dalla scala A.

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

- terreno censito al foglio 75, particella 188 (proveniente dal frazionamento della particella 188), pervenuto al Comune di Palermo da potere di XXXXXXXXXXXXXX;
- terreno censito al foglio 75, particella 163 (proveniente dal frazionamento della particella 163), pervenuto al Comune di Palermo da potere di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXX;
- terreni censiti al foglio 75, particella 190 (proveniente dal frazionamento della particella 190) e particella 152, pervenuti al Comune di Palermo da potere di XXXXXXXXXXXX XXXX.

Si precisa che, per quanto emerge dalle visure storiche acquisite, gli immobili predecessori dell'ente urbano oggi riportato al Catasto Terreni al foglio 75, particella 190, su cui insiste il cespite pignorato, risultano intestati ai soggetti sopra indicati.

N.B. All'art. 8 del suddetto atto di cessione si legge: "*Considerato che l'indennità di espropriazione del terreno di cui sopra è stata corrisposta dalla Cooperativa XXXXXXX onde il Comune di Palermo non ha sopportato alcun costo per l'acquisto del terreno stesso, la presente cessione in proprietà del terreno [...] procede senza che, da parte della Cooperativa XXXXXXX debba corrispondersi ulteriore compenso o corrispettivo alcuno [...], fermi restando gli ulteriori obblighi di cui alla citata convenzione in not. Puccio*".

Si segnala che l'attuale particella 190 del C.T., correlata con la particella 619 del C.F., deriva dalle originarie particelle 152-163-188 per variazione in soppressione con tipo mappale n. 220.1/1982 del 07.05.1982.

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

- ***Inquadramento urbanistico***

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29.07.2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, ricade in **Zona territoriale omogenea B4b** (artt. 6 e 10 delle N.T.A.), che comprende le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni '50 (v. stralci tavola P.R.G. e N.T.A. in Allegato 12).

Nelle zone B4b sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione sono consentite nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade. Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi. La

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi e la nuova edificazione sono consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq.

- ***Regolarità edilizia***

Con istanza di accesso agli atti prot. n. 1838230 del 18.12.2025 l'esperto ha chiesto allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo di prendere visione di tutte le pratiche edilizie relative al cespite pignorato acquisite agli atti dell'Ufficio, in riscontro alla quale il SACE ha prodotto unicamente la copia della licenza di costruzione dell'edificio, comunicando di non avere reperito pratiche inerenti all'immobile pignorato con nota prot. n. 52526 del 16.01.2026 (Allegato 13).

Stante il mancato rinvenimento di pratiche edilizie relative all'immobile staggito, l'esperto ha chiesto all'Amministrazione condominiale le opportune informazioni circa la sussistenza di copia dei grafici del progetto autorizzato e/o di titoli edilizi relativi al complesso residenziale, appurandone anche in questo caso l'assenza. Tuttavia, l'Amministrazione del [redacted] ha fornito alla scrivente la documentazione inerente alla pratica n. 46707 del 20.12.1990 per la richiesta di nulla osta provvisorio di prevenzione incendi, comprensiva di elaborati grafici, nonché le autorizzazioni e le dichiarazioni relative agli impianti comuni dell'edificio.

Pertanto, in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite pignorato, si espone di seguito quanto accertato sulla base della documentazione acquisita. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato in forza di **licenza edilizia n. 10 del 04.01.1977** rilasciata dal Comune di Palermo a XXXXXXXXXX, nella qualità di legale rappresentante della Cooperativa XXX XXXXXXXX, per l'esecuzione, in località Oreto – Brancaccio, delle opere di costruzione di un edificio denominato 2/6 del lotto 6/a, ricadente nel Piano di Zona N. 4 del P.E.E.P., composto da parziale piano interrato[2], piano terra e dieci piani elevati, in conformità al progetto per il quale la C.E. ha espresso parere favorevole in data 16.09.1975 (Allegato 14).

L'edificio in parola risulta sprovvisto di certificazione di abitabilità/agibilità. Dalla documentazione prodotta dall'Amministrazione condominiale emerge, tuttavia, che per il complesso residenziale di via dell'Orsa Minore nn. 1/3 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Palermo ha rilasciato nulla osta provvisorio di prevenzione incendi n. 13485 del 17.05.1994 (Allegato 15) e che l'impianto elettrico al servizio delle parti comuni del lotto 6/2, scala A è munito di dichiarazione di rispondenza del 10.07.2025 (Allegato 16).

Stante il mancato reperimento della pratica edilizia e dei grafici del progetto autorizzato, lo stato

[2] Per quanto risulta dalla documentazione acquisita, l'edificio è privo locali interrati.

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

legittimo dell'immobile può essere ricostruito secondo il disposto dell'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, ai sensi del quale, nell'ipotesi di mancato reperimento del titolo edilizio o della relativa documentazione, lo stato legittimo può comunque essere desunto dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero da altri documenti probanti quali, ad esempio, le riprese fotografiche, i documenti d'archivio e gli atti pubblici o privati di cui sia dimostrata la provenienza.

Pertanto, ai fini della verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio del cespite pignorato può farsi riferimento allo stato rappresentato nella planimetria catastale di primo impianto presentata il 13.05.1982, nonché a quanto riportato nell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 21.01.1985, da cui si evince che l'appartamento con accesso dal numero civico 3 di via dell'Orsa Minore, ricadente nell'edificio denominato 6/2, piano primo, scala B (in effetti scala A), è stato edificato e ultimato conformemente al progetto approvato dalla C.E. del Comune di Palermo e alla relativa licenza edilizia n. 10 del 04.01.1977. Inoltre, dalla descrizione riportata nell'atto di assegnazione anzidetto risulta che l'appartamento de quo era composto da "**quattro vani, oltre accessori**", ossia connotato da una composizione interna congrua con quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto del 1982, altresì corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti. Conseguentemente, vista la planimetria catastale di primo impianto presentata in data 13.05.1982 – che inoltre riproduce uno stato dei luoghi analogo a quello rappresentato nei grafici allegati all'istanza di nulla osta provvisorio di prevenzione incendi pratica n. 46707 del 20.12.1990 – e tenuto conto della descrizione del cespite riportata nell'atto di assegnazione del 21.01.1985, si può ritenere che la consistenza e la composizione interna in essa rappresentate corrispondano a quelle autorizzate dal titolo edilizio rilasciato.

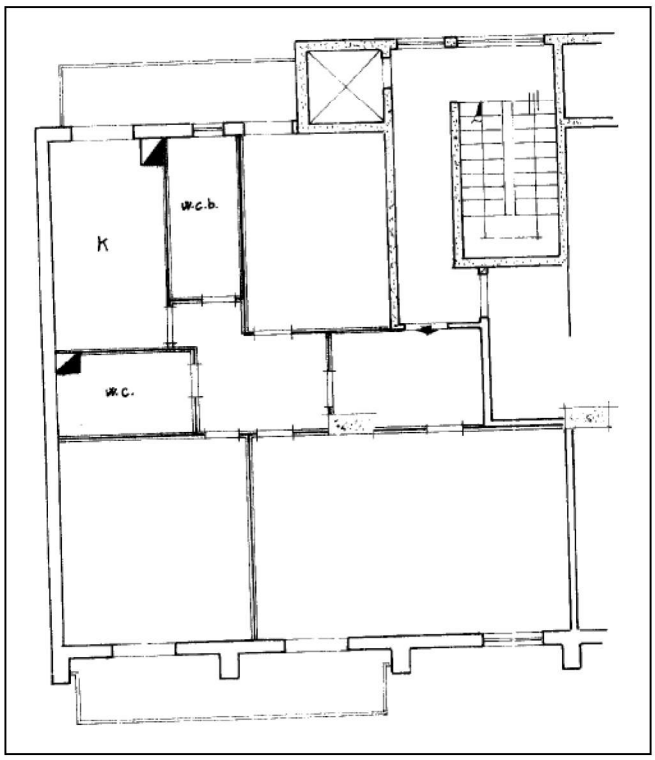
Ciò premesso, dal confronto effettuato tra la planimetria catastale di primo impianto e lo stato attuale dell'immobile, si evidenziano le difformità di seguito indicate (cfr. Allegati 3, 6 e 8):

1. lieve traslazione della parete di confine con l'unità immobiliare contigua sub 67;
2. diversa posizione di alcune aperture esterne e minore dimensione della porta finestra della camera ubicata sul lato est (camera 2);
3. modifiche della distribuzione interna mediante lo spostamento, l'eliminazione e la realizzazione di pareti divisorie e di aperture interne;
4. chiusura a veranda con struttura precaria del balcone sito sul lato est e rimozione dei battenti della porta finestra della cucina.

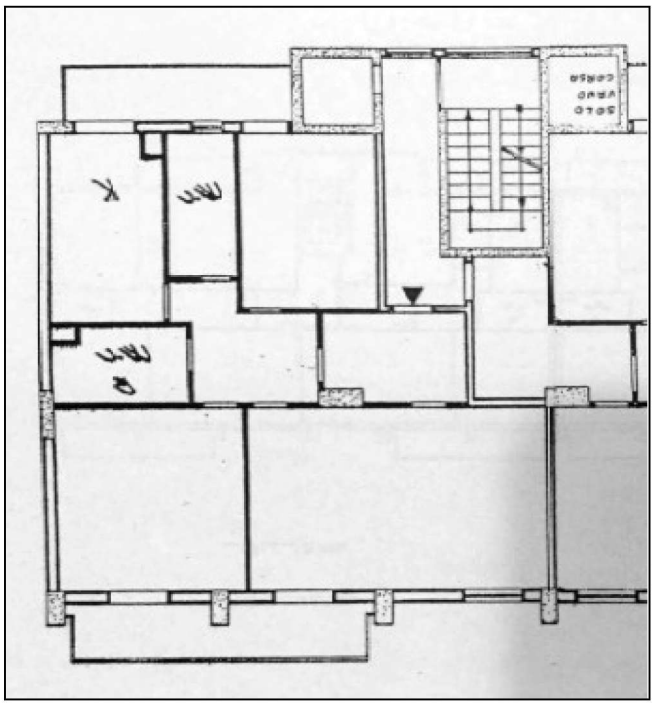
Si segnalano, inoltre, talune differenze nella rappresentazione dei pilastri e dei cavedi, oltre che una discrepanza tra l'altezza riportata nella planimetria catastale, pari a 3,00 metri, e l'altezza utile

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

effettivamente riscontrata, pari a 2,87 metri. Con riferimento agli elementi strutturali (pilastri, altezza dei solai) e ai cavedi, si ritiene che gli stessi non possano essere stati modificati in un momento successivo alla loro realizzazione senza arrecare pregiudizio alla statica dell'edificio e alla morfologia della costruzione, nonché all'efficiente smaltimento delle acque reflue e che, pertanto, dette incongruenze siano addebitabili ad imprecisioni grafiche nella redazione della planimetria catastale.

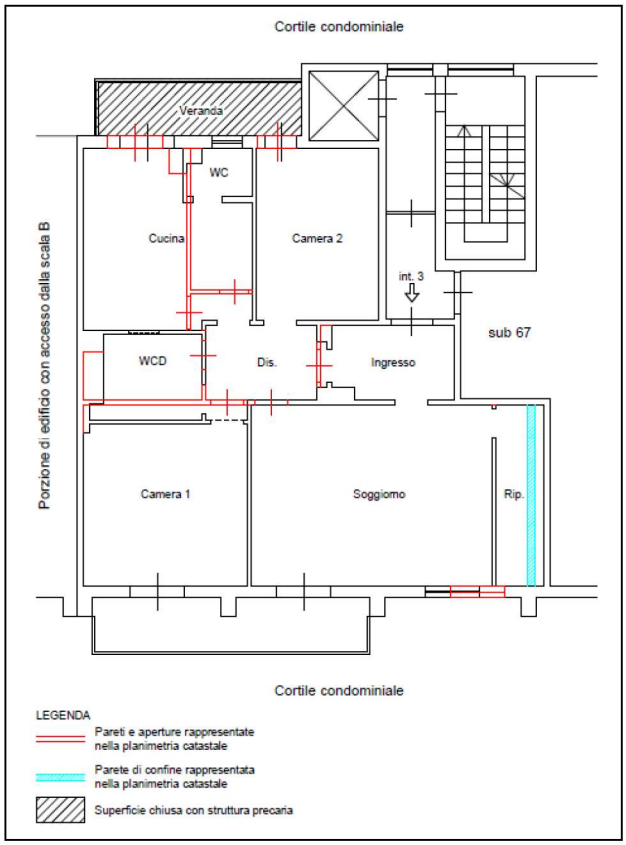


Planimetria catastale di impianto presentata in data 13.05.1982



Stralcio della planimetria del piano tipo dell'edificio 6/2, scala A, allegata all'istanza di N.O. provvisorio di prevenzione incendi pratica n. 46707 del 20.12.1990

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280



Planimetria dello stato di fatto con l'indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale di impianto

Sulla scorta di quanto accertato, in relazione alle difformità riscontrate e alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato deve procedersi con le modalità appresso indicate.

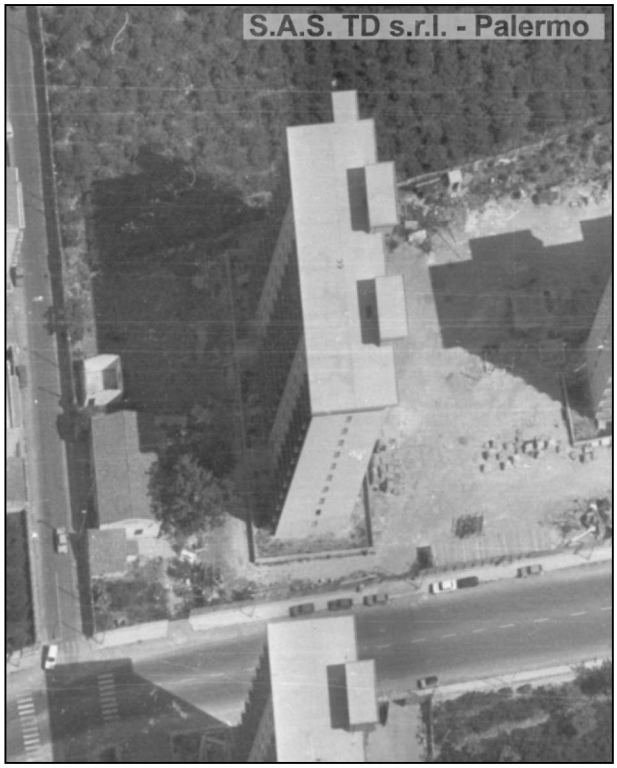
La traslazione della parete di confine descritta al punto **1.**, che determina un aumento della superficie coperta contenuto nel limite del 2% rispetto alla consistenza rappresentata nella planimetria di impianto, rientra tra le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis, comma 1 del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e, perciò, non costituisce violazione edilizia.

La modifica delle aperture esterne di cui al punto **2.** si connota quale opera eseguita in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo edilizio[3]. Occorre segnalare, tuttavia, che ogni piano dell'edificio presenta aperture (finestre e porte finestre) identiche per forma, dimensioni e posizione e che detta circostanza consente, dunque, di ritenere che le caratteristiche di tali opere corrispondano a quelle originariamente realizzate in fase di costruzione.

[3] La nozione di "**parziale difformità**" presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzativo rilasciato dall'autorità amministrativa, venga realizzato secondo **modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale**, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera (*ex plurimis*, Consiglio di Stato 08.10.2024, n. 8072; Consiglio di Stato 21.06.2023, n. 6085; T.A.R. Sicilia, Palermo 26.09.2024, n. 3089; T.A.R. Sicilia, Catania 10.05.2021, n. 1512).

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

Ai sensi dell'art. 34-ter, comma 1 del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 16 della L.R. 27/2024, gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono "**parziale difformità**" dal titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10[4] e che non sono riconducibili ai casi previsti dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 sulle tolleranze costruttive possono essere regolarizzati mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Il comma 2 dell'art. 34-ter disciplina l'accertamento dell'epoca di realizzazione delle suddette varianti, che può essere provata mediante la documentazione prevista dall'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, come in precedenza indicata relativamente alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile. Per quanto riportato all'art. 13 della convenzione in Notaio Puccio dell'11.08.1978 stipulata tra la Cooperativa XXXXXXXXXXX e il Comune di Palermo, i lavori di costruzione dell'edificio dovevano avere inizio entro il termine di validità della relativa licenza ed essere completati entro un periodo di ventiquattro mesi. Considerata la data di rilascio della licenza di costruzione (04.01.1977), ai fini dell'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'edificio, l'esperto ha visionato e acquisito la foto del volo S.A.S. TD del luglio 1981 da cui risulta che, a quell'epoca, il fabbricato era esistente e completamente definito nella sua attuale configurazione (Allegato 17).



Ripresa aerea S.A.S. TD luglio 1981, da cui si evince la completa definizione, a quella data, del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato

[4] La legge n. 10/1977 è entrata in vigore il 30 gennaio 1977, dunque successivamente al rilascio della licenza edilizia relativa al fabbricato. Si evidenzia che sono riconducibili alle varianti in corso d'opera di cui all'art. 34-ter, comma 1 anche gli interventi realizzati in data successiva al 30.01.1977, purché rientranti nei limiti di validità temporale del titolo edilizio rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge n. 10/1977.

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

Per la regolarizzazione di tale tipologia di varianti la norma prevede il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro. Ai fini del perfezionamento della SCIA in sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità, rigida o semplificata.

Occorre, inoltre, attestare il rispetto delle norme per le opere strutturali in zone sismiche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3-bis del D.P.R. 380/2001. L'attestazione, corredata della documentazione minima indicata dall'art. 93 del D.P.R. 380/2001, comma 3 (progetto esecutivo delle strutture), è trasmessa al competente ufficio regionale per il conseguimento dell'autorizzazione sismica o per gli eventuali controlli riferiti agli interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza (art. 94-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001).

Le modifiche della distribuzione interna come descritte al punto **3.**, rientranti tra gli interventi di "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., stante la compresenza di difformità per le quali occorre conseguire il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, possono essere regolarizzate in seno al medesimo procedimento di SCIA in sanatoria.

Si segnala che ai sensi dell'art. 54, comma 4, lettera c) del Regolamento Edilizio i servizi igienici (locali di categoria S1) non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A – a cui appartiene la cucina – se non attraverso un disimpegno, salvo che l'unità abitativa sia dotata di più servizi igienici, nel qual caso almeno un servizio igienico deve rispettare le caratteristiche precedenti, mentre gli altri possono avere accesso dai locali a cui sono specificatamente attribuiti (cucina, soggiorno, camera). Pertanto, atteso che l'appartamento in parola presenta un servizio igienico correttamente disimpegnato (WC doccia), il servizio igienico supplementare, per quanto prima affermato, può avere accesso dalla cucina contigua.

La chiusura di terrazzi e balconi con la realizzazione di verande è un intervento assimilabile alle opere interne, per il quale, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 4/2003, la normativa prevede, contestualmente all'inizio dei lavori, la presentazione di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento, a favore del Comune, di una somma in denaro pari a venticinque euro per ogni metro quadrato di superficie di balcone chiusa con struttura precaria (art. 20, commi 2 e 3). In caso di mancata presentazione della relazione all'inizio dei lavori, le disposizioni anzidette sono applicabili anche per la regolarizzazione di opere della stessa tipologia già realizzate (art. 20, comma 5). Non di meno, la chiusura di terrazze e balconi con la realizzazione di verande è limitata ai soli prospetti interni e

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

non deve comportare modifiche ai fronti prospicienti spazi pubblici.

Va aggiunto che la chiusura a veranda con struttura precaria, ai sensi dell'art. 20, comma 6 è consentita nei limiti della destinazione d'uso originaria delle superfici modificate, restando escluso, dunque, un uso che di fatto comporti un "ampliamento" dei locali cui direttamente ineriscono (locali abitabili, cucine, locali di sgombero, lavanderie, ecc.).

Fatte le superiori premesse, con riferimento alla veranda di cui al superiore punto **4.**, dato che la stessa prospetta sul cortile condominiale e viste le caratteristiche strutturali e dimensionali, si può procedere alla sua regolarizzazione, previa ricollocazione dei battenti della porta finestra della cucina, oggi rimossi, e predisposizione di idonei setti, realizzati con struttura precaria amovibile, ai fini della separazione tra i vani con diversa destinazione che, per ragioni igieniche, devono mantenere autonome illuminazione e ventilazione.

A conclusione dei procedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia deve essere presentata la segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. Atteso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in argomento risulta sprovvisto di certificato di agibilità, il comma 4, lettera b) del succitato art. 24 prevede che per la singola unità immobiliare può essere presentata la segnalazione certificata di agibilità, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato, comprensive di sanzioni, compensi tecnici, costi per le certificazioni degli impianti, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici, si può quantificare in circa 10.000,00 euro.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia saranno detratti dal valore di stima.

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

L'appartamento pignorato risulta attualmente occupato dalla debitrice esecutata XXXXXXXXX XXXXX, che vi dimora con il figlio convivente e ivi risulta residente.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Come in precedenza esposto, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

realizzato dalla Cooperativa XXXXXXXXXX su area ricadente nel Piano di Zona N. 4 del P.E.E.P., in località Oreto – Brancaccio, concessa **in proprietà** dal Comune di Palermo in virtù della convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 con atto in Notaio Bernardo Puccio di Palermo dell'11.08.1978 rep. n. 50002, registrato il 24.08.1978 al n. 15012. Le convenzioni disciplinate dall'art. 35 della legge 865/1971 prevedono, quale onere reale con naturale efficacia indefinita gravante sul bene, il prezzo massimo di cessione derivante dalla edificazione in regime di edilizia convenzionata, che può tuttavia essere eliminato mediante la procedura di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49-bis della legge n. 448/1998, decorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento, su richiesta delle persone fisiche che ne hanno interesse, previo versamento del corrispettivo determinato dal Comune secondo i parametri legali[5].

Non di meno, l'art. 5 della legge regionale siciliana 2 ottobre 2020, n. 21 sancisce la decadenza dei vincoli riguardanti il prezzo massimo di cessione (e il canone massimo di locazione) trascorsi venticinque anni dalla data della stipula della convenzione, liberalizzando di fatto la circolazione degli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale convenzionata rientranti in tale casistica. Con riferimento al bene pignorato, essendo trascorsi più di venticinque anni dalla data di stipula della convenzione ex art. 35 legge n. 865/1971, i vincoli oggettivi ai sensi del citato art. 5 della L.R. 21/2020 risultano decaduti *ope legis* e, pertanto, hanno automaticamente cessato i propri effetti. Nell'ipotesi di successivi trasferimenti del cespite, qualora necessario, l'acquirente può ad ogni modo richiedere al Comune l'attestazione di avvenuta decadenza del vincolo.

- Sulla base di quanto comunicato dall'Amministrazione del [redacted] a [redacted] quest'ultimo risulta creditore nei confronti delle debitrici esecutate di un debito pregresso per spese condominiali scadute pari a 2.840,00 euro. Si segnala che l'acquirente sarà obbligato in solido con le debitrici esecutate al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.).

Sono inoltre a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa **10.000,00 euro** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- certificazione energetica (APE), per la cui redazione si prevede un costo pari a **200,00 euro**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **800,00 euro** come

[5] Cassazione civile, SS.UU. n. 18135/2015, Cassazione civile, SS.UU. n. 21348/2022.

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

determinato in risposta al quesito n. 3.

Si precisa che i suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative al compendio immobiliare pignorato, come da certificazione notarile redatta dal dott. Francesco Allotta, Notaio in Partinico, aggiornate dall'esperto con ispezione ipotecaria effettuata in data 14.07.2026 (Allegato 18).

- ISCRIZIONI

– Ipoteca giudiziale in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Palermo il 04.10.2021 rep. n. 3693/2021, **iscritta in data 05.05.2022 ai nn. 21570/2261**, con montante di 5.850,71 euro, a garanzia di un capitale di 4.519,00 euro, a favore di [redacted], con sede in Palermo, C.F. 97059620829, contro XXXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3, XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3 e XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3, sopra la piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via dell'Orsa Minore n. 1-3, piano primo, scala A, interno 3, distinto in catasto al foglio 75, p.lla 619 sub 66, cat. A/2, consistenza 5,5 vani.

- TRASCRIZIONI

– Atto di pignoramento immobiliare del 17.07.2023 rep. n. 3478, **trascritto in data 21.09.2023 ai nn. 46295/35746**, a favore di [redacted], con sede in Palermo, C.F. 97059620829, contro XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXX XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 2/18, XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 2/18 e XXXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 7/9, sopra la piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via dell'Orsa Minore n. 1-3, piano primo, scala A, interno 3, distinto in catasto al foglio 75, p.lla 619 sub 66, cat. A/2, consistenza 5,5 vani.

Dall'ispezione ipotecaria richiesta dall'esperto, per il periodo compreso tra la data della certificazione notarile integrativa depositata in atti e l'epoca attuale, non risultano ulteriori formalità relative al cespite pignorato.

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

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

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Sulla base di quanto riportato negli atti di provenienza e delle risultanze catastali, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sul bene dalle debitrici esecutate risultano di proprietà e non derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

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

Lo stabile che comprende il cespite staggito ha costituito un [redacted] L'Amministrazione condominiale, in riscontro alla richiesta dell'esperto, ha fornito copia del Regolamento condominiale unitamente alla documentazione da cui risulta quanto di seguito indicato (Allegato 19).

L'importo annuo delle quote ordinarie a carico dell'unità immobiliare in argomento è pari a circa 900,00 euro, corrispondenti ad una quota mensile di 75,00 euro circa, oltre spese idriche.

Allo stato attuale non risultano spese straordinarie deliberate e non ancora scadute.

Risultano oneri condominiali scaduti e non pagati pari a 2.840,00 euro per quote maturate dal mese di gennaio 2025 al mese di maggio 2026. Si segnala che l'acquirente sarà obbligato in solido con le debitrici esecutate al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.).

Inoltre, dalla documentazione prodotta dall'Amministrazione condominiale risulta che la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha proposto ricorso R.G.N. 549/2018 contro il Comune di Palermo per l'annullamento dell'ingiunzione di pagamento prot. n. 1906013 del 22.12.2017 relativa ad oneri concessori, sulla base dell'avvenuta prescrizione della pretesa creditoria. Il T.A.R. Sicilia, Sezione Seconda, con sentenza n. 179/2020 pubblicata il 22.01.2020, ha accolto il superiore ricorso e, per l'effetto, ha dichiarato prescritto il credito azionato con l'ingiunzione impugnata.

[redacted], già creditore procedente nella presente procedura esecutiva, risulta altresì creditore nei confronti delle debitrici esecutate della somma complessiva di 6.977,18 euro oltre interessi, per la quale, nel procedimento R.G. N. 19607/2025 promosso contro XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, è stato emesso dal

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

Giudice di Pace di Palermo decreto ingiuntivo n. 6829/2025 del 22.09.2025, notificato alle debitrici esecutate unitamente all'atto di precetto in data 29.09-02.10.2025 e dichiarato definitivamente esecutivo in data 06.07.2026. Per il suddetto credito il [redacted] ha depositato atto di intervento in data 08.07.2026.

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

Criterio di stima

Si procederà, adesso, a determinare il valore di mercato dell'immobile, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Occorre, pertanto, stimare il più probabile valore di mercato, ossia la previsione della probabile quantità di moneta con cui potrebbe essere scambiato il bene in un determinato luogo e periodo storico.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato di un bene sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata mediante procedimenti sintetici, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici e utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta.

Per la stima dell'appartamento in parola, vista la disponibilità di un numero sufficiente di prezzi noti, si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei valori di mercato di immobili analoghi desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita (ovvero il metro quadrato di superficie commerciale), in cui si tenga conto, tuttavia, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. Nel merito si evidenzia che, stante l'assegnazione di un posto auto scoperto ubicato nell'area destinata a parcheggio del cortile condominiale, si ritiene che detta circostanza abbia incidenza sul valore dell'immobile, anche in considerazione del contesto urbano circostante e, per tale ragione, se ne terrà conto ai fini della stima.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/1998, è la seguente:

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata (mq)
Superficie coperta lorda appartamento	106,32	1,00	106,32
Superficie balcone lato ovest	9,09	0,30	2,73
Superficie veranda	6,70	0,60	4,02
		Totale superficie commerciale	**113,00**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima, si è esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, procedendo al confronto con immobili similari correntemente offerti, tratti dai siti web degli operatori del settore (*Immobiliare.it*) e individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali ubicazione, anno di costruzione, stato d'uso e grado di finitura, taglio dimensionale, come riportato nella tabella che segue (Allegato 20):

Ubicazione	Anno di costruzione	Stato	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Valore (€/mq)
Via dell'Orsa Minore	1982	Buono	115,00	163.000,00	1.417,00
Via dell'Orsa Minore	1980	da ristrutturare	138,00	172.000,00	1.246,00
Via dell'Orsa Minore	1983	Buono	110,00	185.000,00	1.682,00
Via OS. 2	1975	Buono	122,00	150.000,00	1.229,00
Via S. Maria di Gesù	1985	Buono	139,00	148.000,00	1.064,00
Via Fichidindia	–	Buono	98,00	145.000,00	1.479,00
Via della Vega	1970	Buono	110,00	135.000,00	1.227,00
Via C. A. Sacheli	1983	Buono	120,00	165.000,00	1.375,001
				VALORE MEDIO (€/mq)	**1.340,00**

Sono stati, altresì, ricercati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi ad immobili destinati ad abitazione civile (cat. A/2) localizzati in zona tramite il servizio di consultazione dell'Agenzia delle Entrate, la cui fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi della pubblicità immobiliare, gli archivi del Catasto e l'archivio delle zone OMI e fa riferimento ad atti di compravendita a titolo oneroso relativi ad immobili trasferiti per intero e per il diritto di proprietà. I valori rinvenuti risultano i seguenti (Allegato 21):

Periodo	Categoria	Sup. catastale (mq)	Corrispettivo dichiarato (€)	Valore (€/mq)
Gennaio 2025	A/2	114,00	140.000,00	1.228,00
Maggio 2025	A/2	110,00	140.000,00	1.273,00

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

Periodo	Categoria	Sup. catastale (mq)	Corrispettivo dichiarato (€)	Valore (€/mq)
Giugno 2025	A/2	123,00	128.000,00	1.040,00
Giugno 2025	A/2	123,00	125.000,00	1.016,00
Settembre 2025	A/2	113,00	138.000,00	1.221,00
Settembre 2025	A/2	112,00	160.000,00	1.428,00
Novembre 2025	A/2	115,00	130.000,00	1.130,00
Dicembre 2025	A/2	85,00	142.000,00	1.670,00
Dicembre 2025	A/2	86,00	128.000,00	1.488,00
Dicembre 2025	A/2	86,00	145.000,00	1.686,00
			VALORE MEDIO (€/mq)	**1.318,00**

Infine, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative alle tipologie residenziali, si riscontrano i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (Allegato 22):

O.M.I. – *Zona*: Periferica/Falsomiele-Oreto-Guadagna-Brancaccio-Fondo Bagnasco

Tipologia: Abitazioni civili – min 1.000 €/mq – max 1.300 €/mq

Pertanto, sulla base dei corrispettivi dichiarati nelle compravendite immobiliari, oltre che dal riscontro con i prezzi di vendita desunti dal mercato immobiliare – in relazione ai quali si tiene comunque conto della eventuale diminuzione che gli stessi subiscono nel corso della contrattazione – e con i valori discendenti dalle quotazioni OMI, si assume il seguente prezzo medio di mercato:

V_m = 1.300,00 €/mq

Tale valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione si procederà ad analizzare la zona (coefficiente k_1), che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, l'edificio (coefficiente k_2), il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, ed infine l'unità immobiliare vera e propria (coefficiente k_3).

Il coefficiente relativo alla zona k_1 tiene conto, essenzialmente, delle *caratteristiche posizionali* (centralità e vicinanza), delle *caratteristiche funzionali* (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi), delle *caratteristiche estetiche* (fruibilità, panoramicità, emergenze) e delle *caratteristiche sociali* (andamento della popolazione, numero di reati) e ad esso si attribuisce il seguente valore:

k_1 = 1,00

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

Il coefficiente relativo all'edificio k_2 si basa fondamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in quattro categorie: *funzionali* (dotazione impianti e aree pertinenziali), *estetiche* (decoro architettonico), *sociali* (tranquillità condominiale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui corrisponde il seguente valore:

$k_2 = 1{,}04$

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare k_3 prende in considerazione direttamente le qualità proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di un appartamento sono essenzialmente cinque: *funzionale* (composizione architettonica), *estetico* (qualità degli elementi architettonici), *posizionale* (piano, tipo di affaccio, esposizione), *dimensionale* (taglio dimensionale) e di *conservazione* (stato di conservazione e manutenzione), a cui viene attribuito il seguente valore:

$k_3 = 0{,}99$

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare, il coefficiente correttivo complessivo K sarà:

$K = k_1 \times k_2 \times k_3 = 1{,}00 \times 1{,}04 \times 0{,}99 = 1{,}03$

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

$V_u = V_m \times K$ dove V_u = Valore unitario
V_m = Valore commerciale medio
K = Coefficiente correttivo complessivo

Dato il valore ordinario medio per la zona pari a 1.300,00 €/mq, il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$V_u = 1.300{,}00$ €/mq $\times$ 1,03 = 1.339,00 euro

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

V = 1.339,00 €/mq × 113,00 mq = 151.307,00 euro

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore di stima dell'immobile, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione mediante l'applicazione del coefficiente correttivo k_3, si detraggono i costi di regolarizzazione come in precedenza quantificati e di seguito indicati:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia euro 10.000,00
- regolarizzazione catastale euro 800,00
- APE euro 200,00

pari ad un importo complessivo di **euro 11.000,00**

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, risulta pari a:

€ (151.307,00 – 11.000,00) = **140.307,00 euro (centoquarantamilatrecentosette/00 euro)**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

€ 140.307,00 – (140.307,00 × 0,05) = 133.291,65 euro

che si arrotondano in **133.200,00 euro (centotrentatremiladuecento/00 euro)**

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

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

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280

ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazione inizio operazioni peritali
2. Verbale delle operazioni
3. Documentazione catastale
4. Foto satellitari e sovrapposizione mappa
5. Documentazione fotografica
6. Planimetria dello stato di fatto dell'immobile
7. Visura APE negativa
8. Planimetria con difformità catastali
9. Atto di assegnazione del 21.01.1985
10. Atto di convenzione del 11.08.1978
11. Atto di cessione del 15.01.1979
12. Stralci P.R.G. – N.T.A.
13. Istanza di accesso agli atti e nota SACE
14. Licenza edilizia n. 10/1977
15. N.O. VV.FF. e certificazioni
16. DI.RI. impianto elettrico scala A
17. Foto S.A.S. TD luglio 1981
18. Ispezione ipotecaria aggiornamento formalità
19. Richiesta informazioni spese condominiali
20. Annunci immobiliari di vendita
21. Valori immobiliari dichiarati OMI
22. Quotazioni immobiliari OMI

In ossequio al mandato conferito la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Palermo, 27 luglio 2026

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Valentina Giardina

Firmato Da: VALENTINA GIARDINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a750c284e271a36429f2224945d3280