

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 95/2025+297/2025

CREDITORE PROCEDENTE
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. -
GARDANT BRIDGE SERVICING S.P.A.
(rappresentata dallo Studio Legale Avv. Patrizia Montalbano)

contro

DEBITORI ESECUTATI

[REDACTED] (rappresentata dall'Avv. Marco Allegra)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARZIA RIZZO
(in sostituzione dell'avv. Claudia Giambra)

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento sito a Palermo in via Filippo Pecoraino n.60, posto al piano rialzato
(foglio 89 p.la 1117 sub 6 e p.la 1921 sub 14 graffati - Cat.A/3)



Esperto stimatore: Arch. Stefania Martino

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 11.04.2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta arch. Stefania Martino, iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3161, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 14.04.2025 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Claudia Giambra, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30.04.2025.

In esso veniva evidenziato che “nell'atto di Pignoramento l'immobile viene descritto come censito al foglio 89 p.lla 1117 sub 4 graffata alla p.lla 1921 sub 3, ma tale immobile risulta soppresso dal 25/01/2012 con variazione catastale per Ampliamento che ha originato i dati catastali attuali e precisamente: foglio 89 p.lla 1117 sub 6 graffata alla p.lla 1921 sub 14. La variazione è avvenuta in data anteriore al pignoramento; pertanto nell'atto di pignoramento i dati catastali da riportare dovevano essere quelli attuali e non quelli erroneamente indicati.”. Nonostante ciò veniva evidenziata la completezza della documentazione in relazione alla ricostruzione del ventennio.

Pertanto il Giudice con nota del 07.05.2025 (trasmessa a mezzo pec in data 08.05.2025), rilevata l'erronea identificazione catastale ad opera del creditore pignorante – anche se riproduttiva dell'erronea descrizione catastale contenuta nell'atto di provenienza del diritto immobiliare oggetto di pignoramento in capo agli esecutati – da ritenersi rilevante traducendosi in un'alterazione dell'originaria consistenza rispetto a quello che si voleva pignorare; sospendeva le operazioni di stima e immissione in possesso; assegnando al creditore precedente termine di gg.10 per dedurre.

In data 15/05/2025 il creditore precedente trasmetteva Note Autorizzate in Deduzione al provvedimento del G.Es del 07.05.2025.

- In data 09/06/2025 Il G.Es. sospendeva le operazioni di stima, assegnando il termine di giorni 60 al creditore per integrare ed estendere il pignoramento, al foglio 89 p.lla 1117

subalterno 6 graffato alla p.lla 1921 subalterno 14, già NCEU al foglio 89 p.lla 1117 subalterno 4 graffato con p.lla 1921 subalterno 3, iscrivendo a ruolo un nuovo pignoramento da riunire alla procedura in epigrafe.

- In data 09/09/2025 - Il Creditore procedente depositava istanza di riunione della procedura 297/2025 contro [REDACTED], con quella R.G. 95/2025 già pendente nei confronti dei medesimi esecutati per la vendita del seguente bene (acquistato in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/1 di piena proprietà): appartamento sito in Palermo via Filippo Pecoraino n.60, piano rialzato, composto da quattro vani e mezzo catastali, censito al catasto fabbricati al **foglio 89 p.lla 1117 subalterno 6 graffato alla p.lla 1921 subalterno 14** (già NCEU al foglio 89 p.lla 1117 subalterno 4 graffato con p.lla 1921 subalterno 3);

- con nota del 17/09/2025 depositata il 22/09/2025, il G.Es Dott. Gigi Omar Modica (Es.297/2025) rimetteva gli atti al Presidente di Sezione per i provvedimenti di competenza in ordine all'eventuale riunione della procedura a quella di più antica iscrizione (R.G.95/2025);

- Il G.Es. Dott.ssa Imperiale, con nota del 01/10/2025 disponeva la riunione del procedimento 297/2025 a quello n.95/2025;

- In data 06/11/2025 veniva depositato dalla sottoscritta nuovo modulo di controllo relativo alle due procedure riunite;

Il G.Es. con nota del 26/11/2025 onerava gli Ausiliari di depositare il modulo di controllo della documentazione afferente alla procedura riunita R.G. Es. 297/2025 nel fascicolo della procedura esecutiva principale indicata in epigrafe; e rimetteva gli atti agli Ausiliari per la prosecuzione delle attività, confermando l'udienza già fissata per il 18.02.2026.

Per l'espletamento dell'incarico conferito, il Custode Avv. Marzia Rizzo (nominata dal G. in sostituzione dell'Avv. Claudia Giambra in seguito a rinuncia all'incarico) concordava con la scrivente, l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il giorno 12.12.2025, ore 10,30, provvedendo ad avvisare gli esecutati tramite raccomandata a/r e il creditore procedente a mezzo pec.

In data 12.12.2025, alle ore 10,30, si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Marzia Rizzo, alla presenza della [REDACTED]. Durante il sopralluogo, veniva effettuato il rilievo dell'immobile

e redatta adeguata documentazione fotografica. Veniva comunicato dalla sig.ra Vincenza Lo Surdo e messo a verbale, il seguente indirizzo, per la trasmissione della relazione peritale e precisamente: [REDACTED]. Per le vie brevi veniva contattato l'altro esecutato [REDACTED] (non presente al sopralluogo) che riferiva a sua volta il suo indirizzo email al quale inviare la relazione e precisamente: [REDACTED]. Segue il verbale di sopralluogo. (*all.1*).

In data 09/03/2026 si costituiva per conto della sig.ra Lo Surdo, l'avv. Marco Allegra.

In seguito alla richiesta proroga di 60 gg da parte della sottoscritta, per difficoltà nel reperimento di documentazione edilizia presso il Comune di Palermo, l'udienza veniva rinviata dal G.Es. al 10/06/2026.

Il deposito della presente relazione è stato comunicato agli esecutati (all'indirizzo email del [REDACTED], messo a verbale e all'Avv. Marco Allegra costituito per la [REDACTED]), al creditore procedente, e al Custode Giudiziario a mezzo posta elettronica certificata, trasmettendo contestualmente copia della presente relazione (*all.2*).

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

L'atto di pignoramento delle presenti procedure esecutive riunite riguarda un unico immobile, pertanto la presente relazione riguarda il lotto di vendita Unico.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento (*Es.297/2025*):

- Appartamento sito nel Comune di Palermo, in Via Filippo Pecoraino n.60, piano rialzato, composto da quattro vani e mezzo catastali, confinante con detta via, proprietà Sella e proprietà Seminara Onofrio; censito al catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 89 p.lla 1117 sub 6 graffata alla p.lla 1921 sub 14 (derivante da ***foglio 89 p.lla 1117 sub 4 graffata alla p.lla 1921 sub 3***).

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati, [REDACTED] (1/2 di p.p. in comunione legale dei beni) e [REDACTED] (1/2 di p.p. in comunione legale dei beni) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in loro titolarità in forza di:

- Atto Giudiziario di **Decreto di trasferimento** del Tribunale di Palermo del **17.10.2011**

Rep.987, **trascritto il 26.10.2011 ai nn.50806/36833** da potere di COFED S.r.l. con sede in Palermo c.f. 00719320822.

Nota in rettifica della formalità trascritta a Palermo il 21.07.2008 ai nn.44082/29809 (Decreto di trasferimento del 30.06.2008) per errata indicazione dei dati catastali dell'immobile. Erroneamente l'immobile era stato indicato con la sola p.lla 1921 sub 3 anziché con le p.lle graffate 1921/3 e 1171/4 (spazio esterno di pertinenza). (all. 7).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento di cui all'Es. n.297/2025 corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (all. 4).

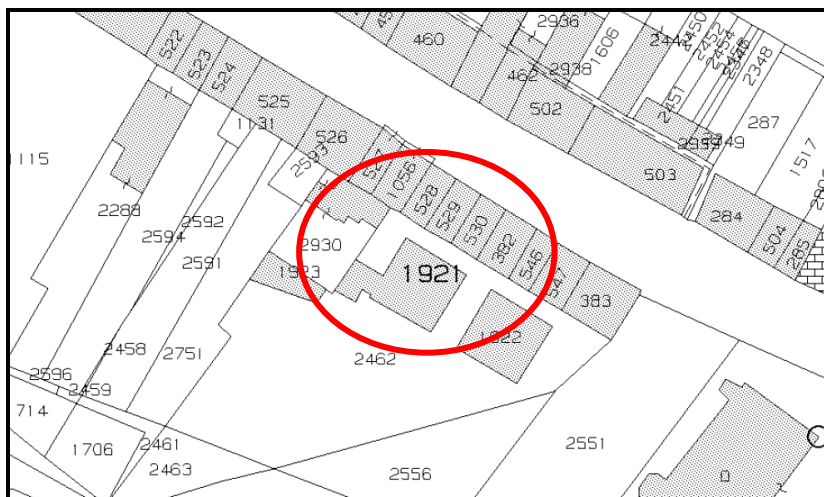
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**all. 3**). L'immobile si trova in via Filippo Pecoraino nel quartiere di Brancaccio, la parte di espansione più a sud dell'area urbana di Palermo, in particolare a breve distanza dal Centro Commerciale Forum. La Via Filippo Pecoraino è un asse stradale parallelo al Corso dei Mille, caratterizzata da tipologie edilizie costruttive prevalentemente di tipo residenziale. Negli ultimi anni questa zona ha subito una notevole trasformazione, con la realizzazione di nuovi edifici residenziali che si sono integrati con gli insediamenti industriali degli anni passati. I nuovi interventi hanno determinato la realizzazione di nuovi assi stradali e di collegamenti con il centro assicurati dai mezzi pubblici (tram). La zona è ben collegata quindi grazie alla linea tranviaria e con il tratto di circonvallazione compreso tra lo svincolo di Villabate e la Via Oreto, e con il centro della città.

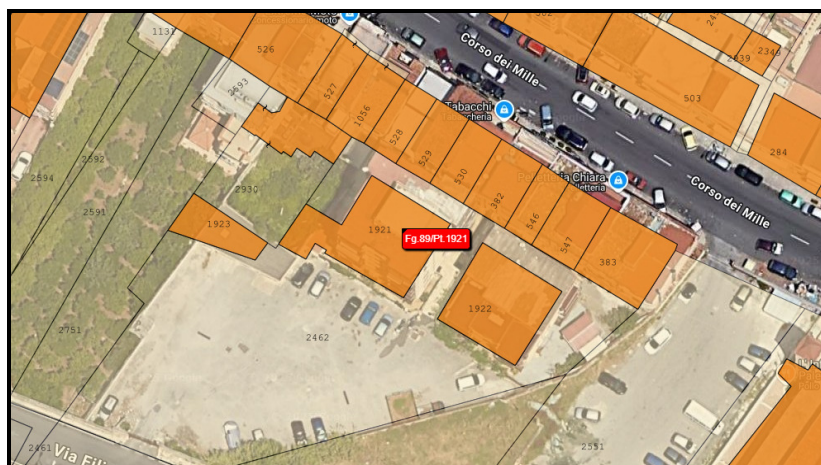




Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto Unico è costituito da un appartamento sito nel Comune di Palermo, in Via Filippo Pecoraino n.60, scala A, interno 2, piano rialzato, composto da quattro vani e mezzo catastali, con annessa corte di pertinenza esclusiva; censito al catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 89 p.lla 1117 sub 6 graffata alla p.lla 1921 sub 14 (derivante da ***foglio 89 p.lla 1117 sub 4 graffata alla p.lla 1921 sub 3***).

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Zona Brancaccio (in prossimità del Centro Commerciale FORUM)

Complesso edilizio: L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio costituito da due edifici (denominati A e B) e da un corpo basso (C).

L'accesso al complesso edilizio avviene da un cancello in ferro identificato dal civico 60 di Via Filippo Pecoraino. L'area libera, non occupata dai due edifici e dal corpo basso, è attualmente destinata a parcheggio. Il lotto di terreno, su cui insistono gli edifici e l'area libera, è attualmente riportata al Catasto Terreni al fg.89 p.lla 2462 (ex p.lla 1117).

L'edificio A, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, è costituito da sei elevazioni f.t., tutte destinate ad abitazione compreso il piano rialzato. Un unico corpo scala dotato di ascensore, con pedate ed alzate in marmo e ballatoi con piastrelle di ceramica, consente il collegamento ai livelli superiori.

Caratteristiche strutturali: Struttura in cemento armato; edificio composto da sette elevazioni f.t., con unico vano scala centrale dotato di ascensore, copertura a terrazza calpestabile, perimetrata da ringhiera in ferro. Prospetti definiti con intonaco graffiato.

Accessi: Da Via Filippo Pecoraino n.60 attraverso un cancello carrabile si accede ad un'area condominiale destinata a parcheggio sul quale prospetta l'edificio censito alla p.lla 1921. Un portoncino in alluminio anodizzato argento e vetro consente l'accesso al vano scala, provvisto di ascensore.

Confini: A nord-est con vano scala e appartamento complanare censito al sub 2, a sud-ovest ed a sud-est con area esterna condominiale dello stesso edificio censita alla p.lla 2462, a nord ovest con area esterna pertinenziale di altro edificio censito alla p.lla 2930.

Dotazioni condominiali: Diritto pro-quota sulle parti del fabbricato comuni ai sensi dell'art.1117 e seguenti C.C..

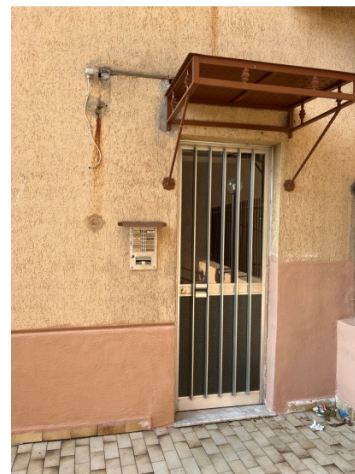
FOTO ESTERNI



Cancello di ingresso al civico 60 di Via Filippo Pecoraino



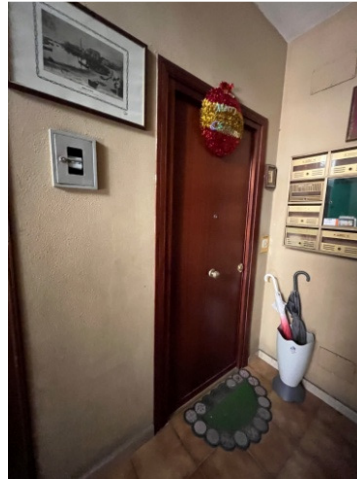
Edificio censito alla p.lla 1921



Prospetto laterale con portoncino di ingresso edificio A



Androne e vano scala



Porta di ingresso all'appartamento

Composizione interna: Ingresso-disimpegno, cucina-soggiorno con accesso alla corte esterna tramite un balcone e una scala, due camere, di cui una con secondo accesso alla corte esterna tramite balcone e scaletta in ferro con pedate in marmo, un servizio igienico con doccia, una cameretta. Porzione del secondo balcone, anch'esso collegato con scaletta in ferro alla corte sottostante, è chiuso a piccola veranda con funzione di ripostiglio. Porzione della corte esterna esclusiva è stata chiusa e coperta con una struttura in legno e pannelli in alluminio ed in essa è realizzata una ulteriore cucina soggiorno (catastalmente locale di sgombero); attraversando questo locale si accede a porzione scoperta della corte esclusiva sul retro dell'immobile.

Componenti edilizie e finiture:

Infissi esterni: Alluminio anodizzato con serrande in pvc e grate di sicurezza in ferro.
Infissi interni: porte in legno tamburato; porta di ingresso in legno (blindata);
Pavimentazione: gres a listoni effetto parquet nell'ingresso, nella cucina soggiorno e cameretta ; gres e ceramica negli altri vani; servizio igienico con doccia, pavimentazione e rivestimento in gres - sanitari e rubinetteria di discreta categoria, in buono stato di conservazione; Pareti ed i soffitti: Tinteggiati con idropittura tipo "ducotone".

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Sufficiente stato di manutenzione all'interno dell'appartamento. All'esterno invece in corrispondenza del basamento della struttura, l'intonaco esterno si presenta deteriorato, con lesione che interessano anche le strutture, chiaramente causate da infiltrazioni di umidità da provenienti

dal terreno e da mancata manutenzione dell'edificio. (**all.6**).

Impianto idrico/fognario, con acqua calda sanitaria fornita da scaldabagno elettrico;
impianto gas da cucina con bombola;

Impianto elettrico sottotraccia, ma non è stata fornita certificazione.

Attestato di prestazione energetica: Assente

Fotografie appartamento



Ingresso



Camera 1 (dall'ingresso prima porta a dx)



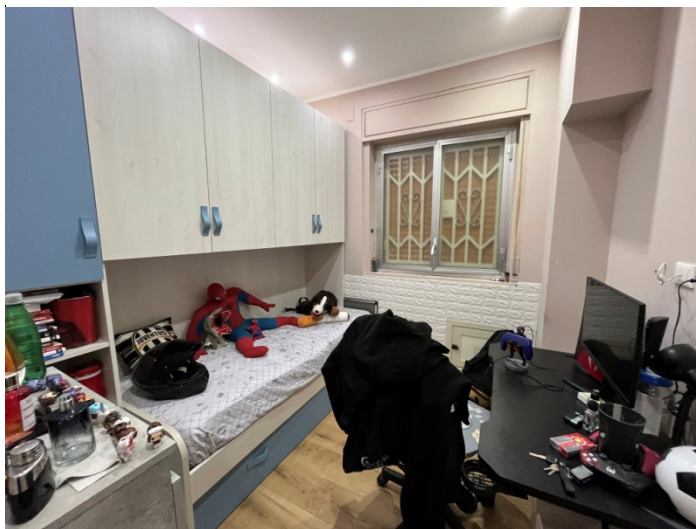
Camera 2 (con portafinestra di accesso alla corte esclusiva)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 95/2025+297/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Stefania Martino



Servizio igienico



Cameretta

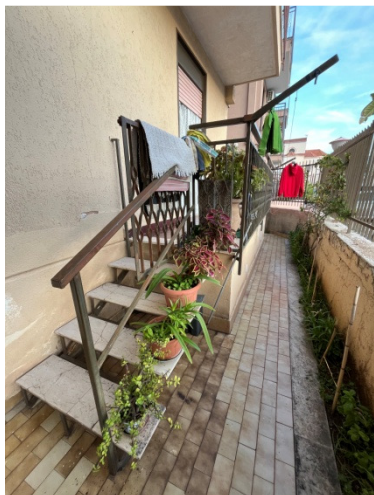


Soggiorno-cucina



Soggiorno-cucina con portafinestra di accesso alla corte esterna esclusiva





Scaletta e balcone con accesso alla corte esterna dal soggiorno



Passetto laterale corte esterna esclusiva



Degradì delle strutture per umidità da risalita



balcone con accesso alla corte esterna da una camera - con una porzione chiusa a veranda con struttura precaria – degradi



Chiusura di porzione corte esterna con copertura in legno e struttura in alluminio



Interni dell'ampliamento realizzato chiudendo parte della corte esterna (Diniego n.85 dell'08.10.2013)



Interni dell'ampliamento realizzato chiudendo parte della corte esterna con copertura in legno

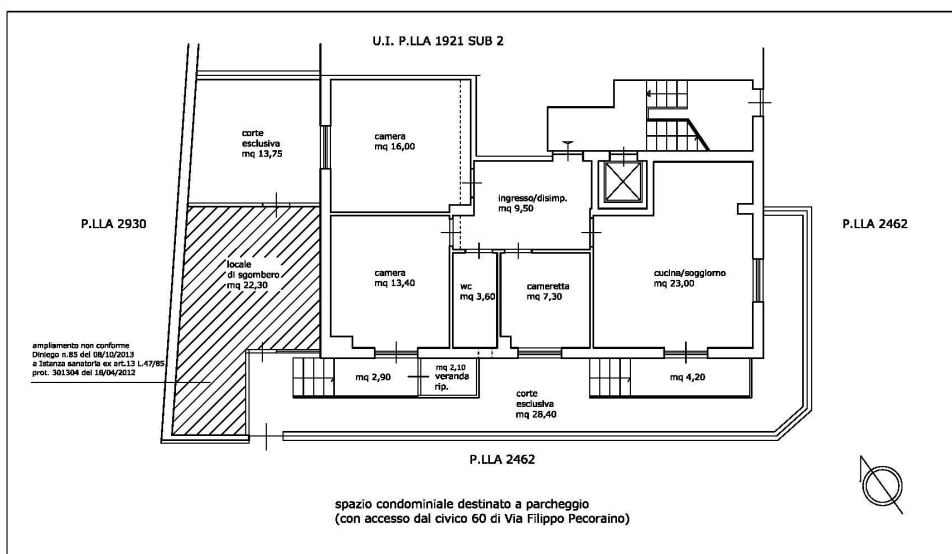
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 95/2025+297/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Stefania Martino



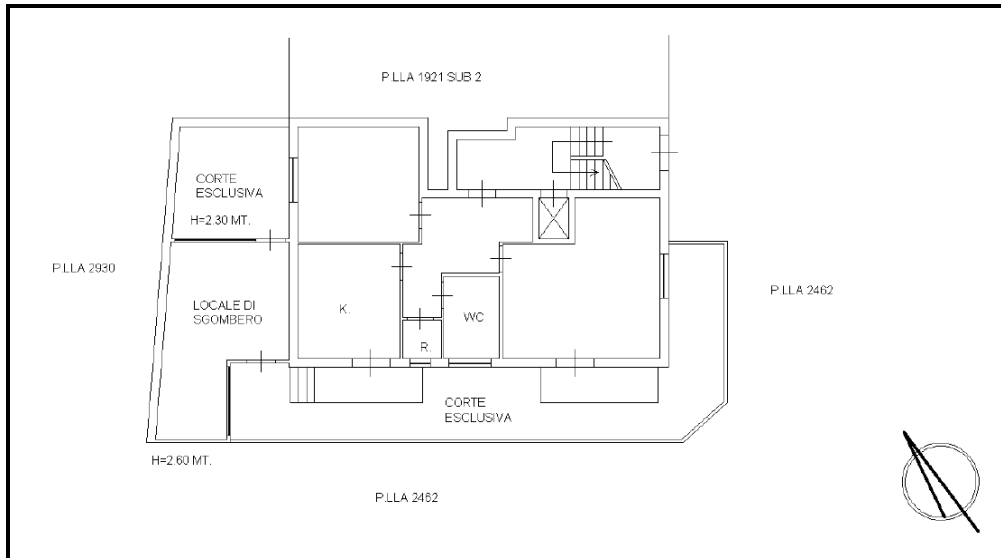
Porzione scoperta della corte esterna sul retro



Porzione scoperta della corte esterna sul retro



Planimetria di rilievo dello stato di fatto



Ultima Planimetria catastale agli atti (25/01/2012)

AMBIENTE	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Ingresso/disimpegno	9,50		2,90
Cucina/soggiorno	23,00	Sud/est+Sud/ovest	2,90
cameretta	7,30	Sud/ovest	2,90
Servizio igienico	3,60	Sud/ovest	2,90
camera	13,40	Sud/ovest	2,90
camera	16,00	Nord/ovest	2,90
TOTALE	72,80		

Superficie utile: mq 73,00 in c.t.

Superficie coperta: mq 88,50

Superficie non residenziale:

Balconi mq 7,10; veranda rip. Mq 2,10

Corte esclusiva mq 65

Altezza utile interna: mt 2,90

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 89, mappale 1117 sub 6 graffata al mappale 1921 sub 14, *via Filippo Pecoraino n.60, scala A Interno 2 piano T*, z.c. 2, cat. A/3, cl.6, vani 4,5, sup. catastale 101 mq (escluse aree scoperte 93 mq) R.C. € 255,65.

La visura catastale storica (**all. 4**), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento di cui alla Es.297/2025.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED]

*(Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]); [REDACTED]
[REDACTED] (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]).*

Planimetria catastale: L'appartamento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e diversa distribuzione interna a seguito dell'acquisto da parte degli esecutati. La distribuzione interna non è conforme alla planimetria catastale (data 25/01/2012).

Nella planimetria catastale attuale si riscontra la chiusura di porzione della corte di pertinenza con copertura in legno, struttura precaria e realizzazione di muro su porzione della recinzione. Inoltre sono presenti delle differenze nella distribuzione interna (realizzazione cameretta e spostamento w.c.)

A seguito della regolarizzazione edilizia delle difformità (eliminando l'ampliamento abusivo in conformità al Diniego n. 85 del 08/10/2013 – vedi capitolo sulla regolarità edilizia ed urbanistica) si dovrà procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale tramite procedura Docfa (oneri € 500,00) .

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Palermo, in Via Filippo Pecoraino n.60, scala A interno 2 piano rialzato, composto da quattro vani e mezzo catastali, oltre corte esclusiva di pertinenza estesa mq 65; censito al catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 89 p.lla 1117 sub 6 graffata alla p.lla 1921 sub 14 (derivante da ***foglio 89 p.lla 1117 sub 4 graffata alla p.lla 1921 sub 3***).

Superficie commerciale mq 98

L'appartamento fa parte di un complesso edilizio costituito da due edifici a destinazione residenziale e da un corpo basso accessorio, con accesso dal civico 60 di Via Filippo Pecoraino, realizzato in esecuzione al progetto approvato dalla Commissione Edile del Comune di Palermo in data 28.02.1979, per il quale la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo in data **12.03.1981**, ha rilasciato al [REDACTED], n.q. di Amministratore Unico della COFED S.R.L., la **Concessione Edilizia n.180**.

In data 07.07.1982 la Commissione Edile del Comune di Palermo approvava un progetto di Variante consistente in una diversa distribuzione interna ai vari piani ed all'eliminazione del piano cantinato. Per tale Variante non è stata tuttavia rilasciata la relativa Concessione Edilizia né risulta rilasciato certificato di abitabilità.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente Perizia, per l'ampliamento realizzato nella corte di pertinenza, è stata presentata:

- **Comunicazione di opere ai sensi dell'art.20 L.R. 04/2003** in data **24/11/2010 prot. 863159**, per la realizzazione di una copertura in legno nella Corte di pertinenza.

Nella realtà l'opera realizzata aveva comportato anche l'eliminazione di una ringhiera di recinzione in struttura metallica ancorata su muretto esistente in conci di tufo, che delimitava la corte esclusiva dell'immobile in questione dalla zona destinata a parcheggio e nella realizzazione di una parete in tufo, sul muretto sopracitato, in sostituzione della ringhiera.

- Per regolarizzare l'opera abusiva, **richiesta di concessione in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001** (ex art.13 L.47/85), in data **18/04/2012 prot.301304**, che è stata denegata con **Diniego n.85 del 08/10/2013** del Comune di Palermo.

Sono stati pertanto conteggiati gli oneri per eliminare l'abuso commesso in ottemperanza al provvedimento di Diniego del Comune di Palermo e gli oneri per regolarizzare la diversa distribuzione interna attraverso la presentazione di una Cila (opere già eseguite); per cui si rimanga al capitolo sulla regolarità edilizia.

Gli oneri conteggiati sono stati detratti dal valore stimato dell'appartamento.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 82.000,00 in c.t. (ottantaduemilaeuro)

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

La quota dell'intero in piena proprietà, è pervenuta a [REDACTED] per Atto Giudiziario di **Decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo del 17.10.2011 Rep.987, trascritto il 26.10.2011 ai nn.50806/36833** da potere di COFED S.r.l. con sede in Palermo c.f. 00719320822.

Nota in rettifica della formalità trascritta a Palermo il 21.07.2008 ai nn.44082/29809 (Decreto di trasferimento del 30.06.2008) per errata indicazione dei dati catastali dell'immobile. Erroneamente l'immobile era stato indicato con la sola p.lla 1921 sub 3 anziché con le p.lle graffate 1921/3 e 1171/4 (spazio esterno di pertinenza).

A COFED S.r.l. con sede in Palermo c.f. 00719320822, per i diritti pari a 1/1 di p.p., a sua volta il terreno (riportato in N.C.T. al fg.89 p.lla 1177 Ente Urbano, su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura) era pervenuto per atto di compravendita del Not.

Salvatore D'Ippolito del 30.11.1979 Rep.n.15267 Racc. n.5132 e trascritto a Palermo in data 22.10.1979 ai nn.37705/31891 da [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile.

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

L'immobile ricade nella Z.T.O. "B0b" del P.R.G. del Comune di Palermo (*zone residenziali di completamento*).

Si precisa che è stato fatto dalla sottoscritta accesso agli atti presso il Comune di Palermo, sia per verificare la conformità urbanistica dell'edificio di cui fa parte l'immobile, sia per verificare l'esistenza di titoli edilizi per le modifiche e gli ampliamenti realizzati nell'appartamento di piano rialzato edificio A, oggetto della presente perizia.

Mentre è stato possibile accedere alla documentazione del singolo immobile (*all.8*), l'accesso agli atti della pratica edilizia del complesso immobiliare ha dato esito negativo (vedi comunicazioni a mezzo Pec del Comune di Palermo – in *all.8*).

Pertanto per gli estremi relativi al titolo edilizio originario dell'edificio sono stati estrapolati dalla Perizia di stima, redatta dall'[REDACTED] in sede di Esecuzione Immobiliare promossa nei confronti della COFED S.R.L. ditta costruttrice (Es. 204/85), avente ad oggetto diversi appartamento di tale complesso edilizio, consultata presso lo studio dell'Amministratore del Condominio di Via Filippo Pecoraino n.60.

L'appartamento fa parte di un complesso edilizio costituito da due edifici a destinazione residenziale e da un corpo basso accessorio, con accesso dal civico 60 di Via Filippo Pecoraino, realizzato in esecuzione al progetto approvato dalla Commissione Edile del Comune di Palermo in data 28.02.1979, per il quale la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo in data **12.03.1981**, ha rilasciato al [REDACTED], n.q. di Amministratore Unico della COFED S.R.L., la **Concessione Edilizia n.180**.

Le opere autorizzate con tale concessione, venivano così descritte "*costruzione di due edifici destinati a civile abitazione, composti da piano cantinato comune ad entrambi e da edificio a sinistra guardando i grafici, da piano rialzato, primo piano e parziale secondo piano; edificio a dx guardando i grafici, piano rialzato e cinque piani fuori terra ed inoltre costruzione di un corpo accessorio.*"

In data 07.07.1982 la Commissione Edile del Comune di Palermo approvava un progetto di Variante consistente in una diversa distribuzione interna ai vari piani ed all'eliminazione del piano cantinato. Per tale Variante non è stata tuttavia rilasciata la relativa Concessione Edilizia. Dallo stato dei luoghi si evince che il piano cantinato non è effettivamente stato realizzato, inoltre il c.t.u. riportava che la distribuzione interna dei singoli appartamenti, coincideva con le planimetrie del progetto di Variante. Si precisa che, stante la mancanza di allegati, non è stato possibile consultare i relativi elaborati grafici.

Nella perizia inoltre si riporta che attualmente gli edifici sono privi del Certificato di Abitabilità.

Dalla richiesta di accesso agli atti della Pratica Edilizia, con esito negativo, il Comune fa riferimento al fascicolo edilizio n.2798/2010, che risulta *momentaneamente irreperibile*. La data successiva alla Concessione edilizia, e alquanto recente, fa pensare alla possibilità che alcuni singoli proprietari abbiano proceduto a presentare singole pratiche di completamento con il pagamento degli oneri di concessione, relativi al Progetto di Variante e abbiamo presentato la S.C.A. relativa alle singole unità immobiliari.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente Perizia, si fa presente che è stato invece possibile l'accesso agli atti, riguardante l'ampliamento realizzato nella corte di pertinenza.

- Il [REDACTED] aveva presentato in data **24/11/2010 prot. 863159 Comunicazione di opere ai sensi dell'art.20 L.R. 04/2003**, per la realizzazione di una copertura in legno nella Corte di pertinenza.

Nella realtà l'opera realizzata aveva comportato anche l'eliminazione di una ringhiera di recinzione in struttura metallica ancorata su muretto esistente in conci di tufo, che delimitava la corte esclusiva dell'immobile in questione dalla zona destinata a parcheggio e nella realizzazione di una parete in tufo, sul muretto sopracitato, in sostituzione della ringhiera.

- Successivamente a seguito di Avviso di conclusione delle indagini notificato da parte della procura della Repubblica presso il Tribunale di Palermo con prot.174178 del 0503/2012;

- il [REDACTED] hanno presentato, per regolarizzare l'opera abusiva, **richiesta di concessione in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 (ex art.13 L.47/85)**, in data **18/04/2012 prot.301304**.

Il Comune di Palermo con provvedimento di **Diniego n.85 del 08/10/2013**, denegava l'istanza di Concessione edilizia in sanatoria prot.301304 del 18/04/2012, risultando tali opere in contrasto con le N.T.A. allegate alla Variante Generale di P.R.G., in quanto l'eliminazione della ringhiera e la realizzazione di muratura addossata alla veranda esistente comportava ampliamento e aumento di cubatura, non rispettando i distacchi dai confini e dalle pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Pertanto, avendo in sede di sopralluogo accertato che l'abuso descritto sussiste, nella valutazione dell'immobile si terrà conto dei costi per eliminare le opere abusive realizzate e denegate.

Inoltre si precisa che lo stato attuale dell'immobile risulta però leggermente difforme, rispetto alla planimetria catastale, poiché sono state effettuate alcune modifiche nella distribuzione interna dell'immobile senza alcuna previa Comunicazione.

Le variazioni riscontrate sono le seguenti:

- il ripostiglio esistente è stato ampliato e trasformato in w.c.;
- il w.c. è stato ampliato e trasformato in cameretta, inglobando porzione del soggiorno;
- inoltre in uno dei due balconi una piccola porzione è stata verandata realizzando un piccolo ripostiglio con struttura precaria (2 mq).

Per quanto riguarda l'ampliamento oggetto di diniego si dovrà procedere a ripristinare il muretto con ringhiera sul lato corte interna, eliminando il muro alto e mantenendo semmai la copertura in legno, si dovrà inoltre eliminare la cucina realizzata all'esterno. Si ipotizzano oneri pari ad € 2.000,00.

Le variazioni interne invece sono regolarizzabili attraverso la presentazione di una **CILA in sanatoria (opere già eseguite)** ai sensi dell'**art.3 comma 2 lettera a) della L.R.16/2016**, da presentare, allo Sportello telematico del Comune di Palermo attraverso l'ausilio di un tecnico dotato di firma digitale, ai sensi della L.R.16/2016 (CILA tardiva - opere già eseguite) con la trasmissione di relazione tecnica asseverata ed elaborati grafici, oltre al pagamento della sanzione prevista di € 1.000,00 ai sensi dell'art. 3 comma 5 (trattandosi di opere già realizzate) e di € 150,00 di Diritti di istruttoria. Contestualmente alla presentazione della Cila per diversa distribuzione interna si può procedere anche alla regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone, ai sensi dell'art.20 L.4/2003 (opere eseguite), trattandosi di chiusura di balcone coperto, con struttura precaria (infisso in

alluminio), per cui è prevista l'oblazione di € 25,00/mq (mq 2,00*€25,00 = € 50,00); per cui si ipotizzano oneri complessivi per la regolarizzazione edilizia (CILA in sanatoria compreso regolarizzazione veranda art.20 L.4/2003 (comprensivi dell'onorario del tecnico e dei diritti di istruttoria) pari a € 2.500,00. Si dovrà procedere inoltre alla presentazione di S.C.A. (Segnalazione certificata di agibilità), stante la mancanza di essa per l'intero edificio, per cui si ipotizzano altri € 2.000; tali oneri unitamente ai costi di demolizione e ripristino del muretto con ringhiera e alla regolarizzazione catastale (€ 500,00), e andranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

RIEPILOGO ONERI

- Oneri per presentazione CILA (in sanatoria) per regolarizzare distribuzione interna e chiusura porzione balcone a veranda € 2.500,00 + € 2.000 (presentazione S.C.A.);
- Oneri per demolizione del muro alto e ripristino del muretto con ringhiera aperto sull'area condominiale e della della cucina in veranda € 2.000,00;
- Oneri di regolarizzazione catastale € 500,00 (docfa diversa distribuzione interna)
- Oneri per redazione di Attestato di prestazione energetica € 150,00

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE € 7.150,00, che andranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla [REDACTED] che lo abita con i figli e la madre, come dichiarato in sede di sopralluogo.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 6.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 500,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 17/03/2026 (**all. 10**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria di 1° grado del 02.10.2008 ai nn.57764/12001 derivante da Contratto di mutuo fondiario del 26.09.2008, Rep.205036 – Racc.3856, a rogito del Not. Dario Fogazza di Palermo, a favore di "UNIPOL BANCA S.P.A.", con sede in Bologna, c.f. 03719580379, per la somma complessiva di €. 90.000,00 contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 180.000,00;

1) TRASCRIZIONE NN. 27307/21564 del 03.06.2022 nascente da ATTO DI PIGNORAMENTO del 02.03.2022, Rep.1125/2022 a favore di BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena (c.f. 0115320360), e contro [REDACTED] (per i diritti di 1/2 di p.p.), e [REDACTED] (per i diritti di 1/2 di p.p.) gravante quindi sulla p.p. dell'immobile.

Si precisa che dalle ricerche effettuate presso la Cancelleria, la procedura iscritta al n. R.G. Es.114/2022 è stata dichiarata estinta in data 09.12.2022.

2) TRASCRIZIONE di atto di pignoramento del 14.03.2025 ai nn. 12184/9730 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., nascente da atto di pignoramento notificato in data 03.03.2025, nei confronti di [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, gravante sulla p.p. dell'immobile censito con i dati catastali originari (foglio 89 p.lla 1117 sub 4 graffata alla p.lla 1921 sub 3).

- TRASCRIZIONE di atto di pignoramento del 06.08.2025 ai nn. 41216/32534 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., nascente da atto di pignoramento notificato in data 02.07.2025, nei confronti di [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni - Iscritto sull'immobile con i dati catastali attuali. (PROCEDURE RIUNITE)

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

A seguito di richiesta inviata all'Amministratore del Condominio di via Filippo Pecoraino n.60, ([REDACTED]) a mezzo mail del 23.02.2026, lo stesso ha risposto a mezzo mail del 05.03.2026, rappresentandomi quanto segue:

- Le quote condominiali ordinarie sono a consuntivo mensile quindi la quota di Mar/26 si elaborerà a conclusione del mese di Mar/26 in riferimento alle spese sostenute;
- Non vi sono lavori straordinari deliberati e quindi quote straordinarie da pagare;
- Ad oggi non vi sono morosità in quanto sono state pagate tutte le quote condominiali fino a Feb/26 e la quota dell'acqua fino al periodo 05/09/25-14/11/25;
- Non vi sono procedimenti legali in corso. (*all. 11*)

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

Criterio di stima

Per arrivare al più "probabile" valore di mercato dell'unità immobiliare si è adottato il **metodo sintetico comparativo**, basato sull'indagine di mercato.

Il Metodo Sintetico comparativo corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, con la quale si ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche similari esistenti nella medesima zona.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale*. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva. Trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 5%, che tenga conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita sul libero mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto

all'acquisto nel libero mercato.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **98 mq in c.t.** così calcolati.

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
appartamento	88,50	1	88,50
Veranda	2,10	0,50	1,05
balconi	7,10	0,30	2,10
Corte esclusiva	65,00	0,10	6,50
TOTALE			98,15

Determinazione della scala dei prezzi noti

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva, collocati nella stessa ubicazione (o limitrofa), di cui conosciamo, la superficie commerciale, le dotazioni, lo stato conservativo, documentazione fotografica, ecc.. e dei quali conosciamo il prezzo di vendita per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili, con dati estrapolati da siti immobiliari, con le relative agenzie immobiliari.

A parte i comparabili, le fonti utilizzate per la stima, sono la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e il *Borsino Immobiliare*. La banca dati delle **quotazioni immobiliari** fornita dall'**Agenzia delle Entrate**, con riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al *primo semestre dell'anno 2025* per il Comune di Palermo, **Fascia/zona:** Periferica/BRANCACCIO-TORRELUNGA-GIAFAR-CONTE

FEDERICO-PECORAINO fornisce per la tipologia "*Abitazioni civili*", con *stato conservativo normale*, valori di mercato compresi fra un minimo di € 770/mq ed un massimo di € 1150/mq; è stato inoltre consultato il **Borsino Immobiliare di Palermo** che fornisce per la stessa delimitazione, per la tipologia "*Abitazioni in stabili di fascia media*", valore di mercato da un minimo di € 677/mq ad un max di € 986/mq, e valore medio € 832/mq.

Tali dati sono stati raggruppati in apposita tabella, da cui è stato ricavato un valore di mercato medio per immobili in vendita nella stessa zona, in uno stato conservativo

“RISTRUTTURATO/ABITABILE”. (all.9 – INDAGINE DI MERCATO con COMPARABILI).

Sulla base dei dati reperiti, il più probabile valore di stima dell’immobile considerato abitabile è di € 1.060,00/mq; a tale valore si applica un coefficiente di riduzione del 10% dovuto allo stato di conservazione dell’immobile, che pur essendo stato ristrutturato successivamente all’acquisto da parte degli esecutati, presenta all’esterno svariati fenomeni di umidità e degradi.

Valore di stima (€ 1.060,00/mq – 10% = € 950/mq in c.t.)

mq 98, * € 950,00 = € 93.100,00 in c.t.

Dal valore di stima dell’immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 6.500,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale e inserimento in mappa: € 500,00
- Costi per elaborazione dell’Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 150,00

Dunque, il valore di stima dell’immobile **verrà deprezzato di euro 7.150,00**

$V = € 93.100,00 - € 7.150,00 = € 86.000,00$ in c.t.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell’immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 86.000,00 in c.t.** (*ottantaseimilaeuro*).

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, come precisato nel mandato conferito, una riduzione del 5%.

$€ 86.000 - 5\% \text{ di } € 81.700,00 = € 82.000,00$ in c.t.

QUESITO N. 13. 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.

Palermo, data 17/03/2026

L’ESPERTO STIMATORE
Arch. Stefania Martino

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Comunicazione deposito e trasmissione relazione (esecutati, Creditore procedente, e Custode Giudiziario);
3. Ubicazione immobile;
4. Documentazione catastale (Estratto di mappa, visura storica catastale, planimetria catastale attuale, planimetria catastale di impianto);
5. Planimetria di rilievo;
6. Documentazione fotografica;
7. Titolo di provenienza;
8. Documentazione regolarità edilizia
9. Indagine di mercato (COMPARABILI utilizzati per la stima e tabella con dati riepilogativi dei comparabili)
10. Aggiornamento ipotecario
11. Oneri condominiali ([REDACTED])