

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 575/2024
LOTTO UNICO/BENE UNICO
Esperto stimatore: Architetto Vincenzo De Leo

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 575/2024

CREDITORE PROCEDENTE BANCA MEDIOLANUM S.P.A.

contro

DEBITORE/I ESECUTATO/I

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCO DI VITA

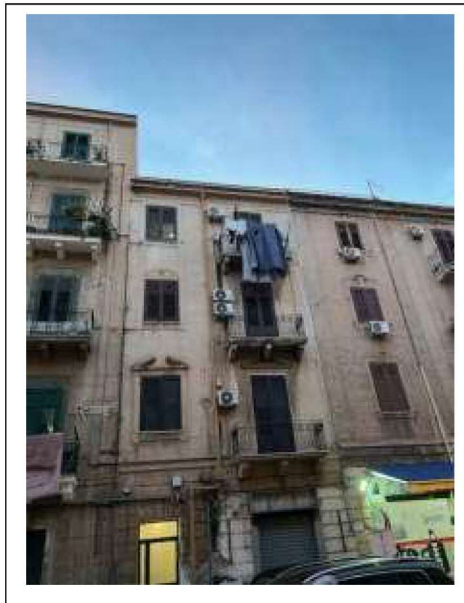
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO/BENE UNICO

Tipologia di immobile

*appartamento in Palermo, Via F.sco Paolo Perez n. 189, identificato al NCEU del comune di
Palermo al Foglio 62, particella 750, subalterno 4, categoria A/3 , classe 5, consistenza 7 vani, rendita €*

339,83



Esperto stimatore: Architetto Vincenzo De Leo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

Con provvedimento del 31/10/2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto architetto Vincenzo De Leo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3032 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 06/11/2025 il sottoscritto 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 avvocato Marco Di Vita, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 15/12/2025, poi ridepositato direttamente dalla cancelleria in data 09/01/2026 per errore nel numero di R.G..

In data 15/01/2026 effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'appartamento sito in Palermo, ubicato alla via Via F.sco Paolo Perez n. 189, posto al terzo e ultimo piano dell'edificio. La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende l'unico immobile pignorato. L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

di voler sottoporre ad esecuzione forzata in danno di
[redacted] nato a Palermo il [redacted] Cod. Fisc.
[redacted] ed ivi residente alla Via Perez Francesco
Paolo n. 189, la seguente porzione immobiliare sul 100% del diritto di
piena proprietà e precisamente: *"unità immobiliare sita nel comune di
Palermo, e più precisamente in Via Francesco Paolo Perez n. 189, sotto
descritto, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni:*
- unità immobiliare sita a terzo piano, di sette vani catastali.
*In catasto al foglio 62, particella 750, subalterno 4, Via Francesco Paolo
Perez n.189, P.3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza vani
7, R.C.E. 339,83.*
Il tutto confinante con la detta via, con area interna e con vano scala."

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità in forza di:

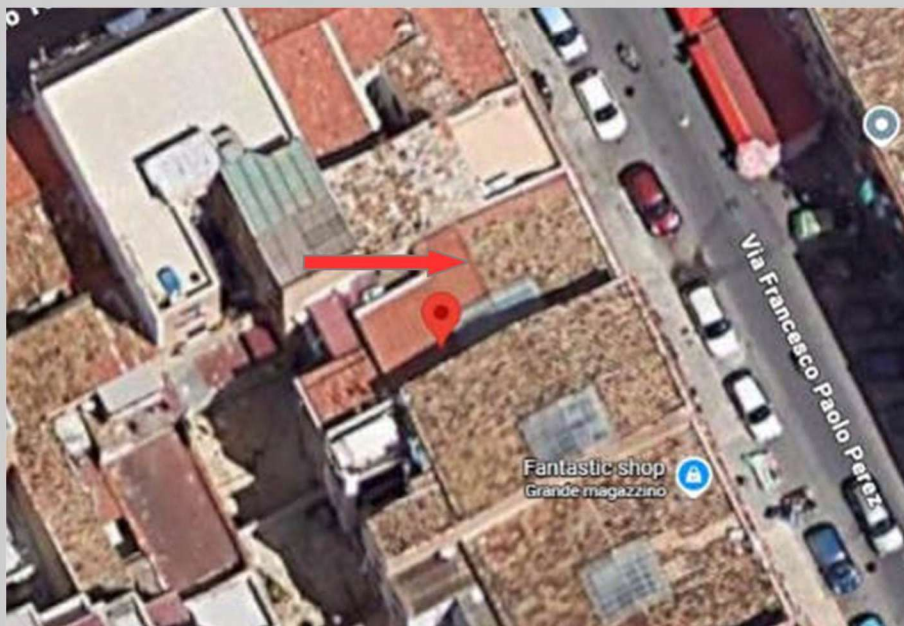
- atto di compravendita del [REDACTED] 2013, rep. [REDACTED], al rogito del Notaio [REDACTED] in SAN GIUSEPPE JATO (PA) trascritto il [REDACTED] 2013 ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] nata il [REDACTED] 1945 a PALERMO, Codice fiscale [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile;

Dati catastali:

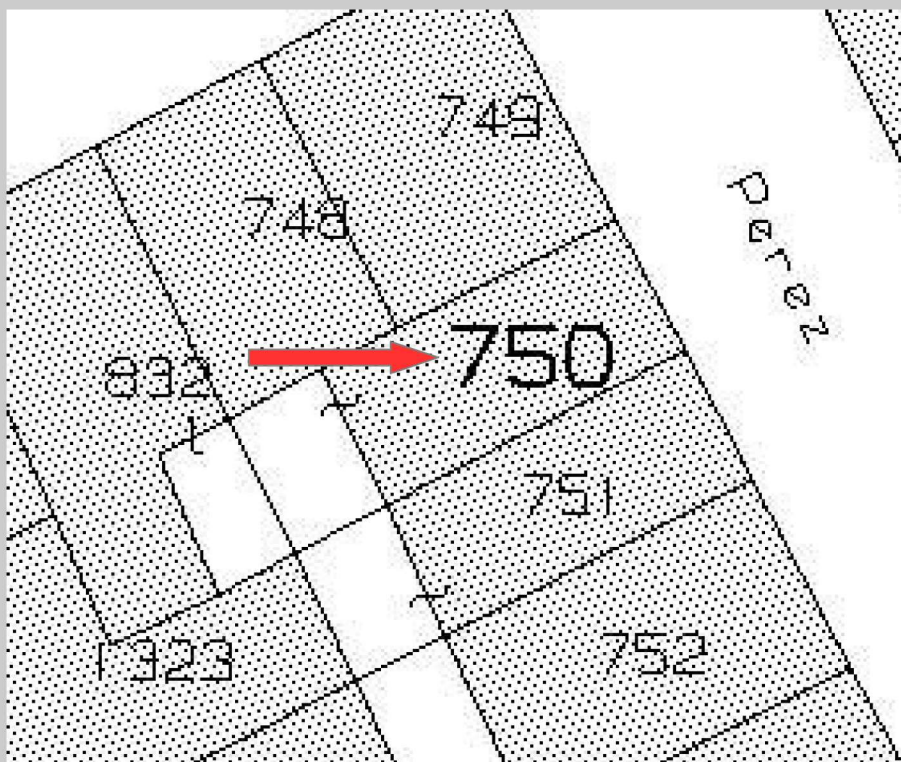
I dati catastali dell'immobile, riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali;

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, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Maps)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione di 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, censito al catasto fabbricati di Palermo al Foglio 62, particella 750, subalterno 4, categoria A/3 , classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 339,83:

Tipologia: unità edilizia residenziale o appartamento;

Ubicazione: via F.sco Paolo Perez 189;

Caratteristiche strutturali del fabbricato: palazzina in linea, con unico corpo scala centrale, a servizio di una abitazione a livello. Trattasi di vecchio fabbricato per civile abitazione, con quattro livelli fuori terra, per quanto visibile con struttura in muratura portante e solai latero-cementizi, copertura a falda, balconi ad aggetto.

Accessi fabbricato: un accesso da androne comune;

Accessi appartamento: un accesso da androne e da scala comune;

Confini: a Nord con p.lle 748 e 749, ad Est con Via F.sco paolo perez, a Sud con p.la 751, ad Ovest con piccola corte comune graffata alla stessa p.la 750;

Pertinenze (parti integranti del bene principale, anche suscettibili di separazione) : nessuna;

Accessori (parti integranti del bene principale, dal quale non possono essere separate): tutte le parti comuni del fabbricato;

Dotazioni condominiali: solo androne evano scala comuni, piccola corte sul retro, impianto di distribuzione del gas metano (no ascensore, no impianto di riscaldamento centralizzato);

Composizione interna:

- entrata con disimpegno/corridoio;
- soggiorno/cucina;
- servizio igienico;
- terrazza chiusa a veranda con cucina;
- camera da letto doppia,
- soggiorno con balcone;
- camera da letto singola;

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

Per il Fabbricato:

Lo stato fisico esterno dell'intero edificio appare in condizioni sufficienti, poichè, per quanto esternamente visibile, non sono stati rilevati gravi danni alle parti strutturali, tipo quadri fessurativi importanti e/o lesioni alle murature degne di nota, come isostatiche di trazione orizzontali e/o di trazione e taglio a 45°, a meno di una lunga lesione verticale corrente sull'estremità Nord del fabbricato;

Lo stato d'uso esterno dell'intero edificio, limitatamente alle parti visibili, appare in condizioni appena sufficienti, per il mediocre stato conservativo delle coloriture e degli intonaci delle facciate, altresì per le mediocri condizioni delle mensole dei balconi in gran parte caratterizzate da aggressioni infiltrative di acqua meteorica e formazioni biologiche di tipo salino, nonchè per talune manomissioni dell'integrità della facciata dovute alla installazione di impianti di condizionamento dell'aria. L'edificio non è provvisto di ascensore nè di impianto di riscaldamento centralizzato, ma solo di impianto idrico di adduzione e di distribuzione del gas.

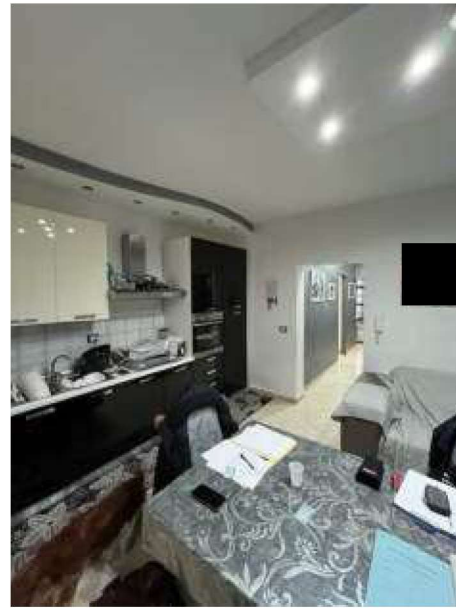
Per l'appartamento:

Lo stato fisico interno dell'intero immobile è in buone condizioni poichè, per quanto visibile, non sono stati riscontrati danni di particolare gravità.

Lo stato d'uso interno dell'intero immobile complessivamente appare in ottime condizioni di manutenzione ordinaria.

Attestato di prestazione energetica: NO scaduto (costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 200,00)

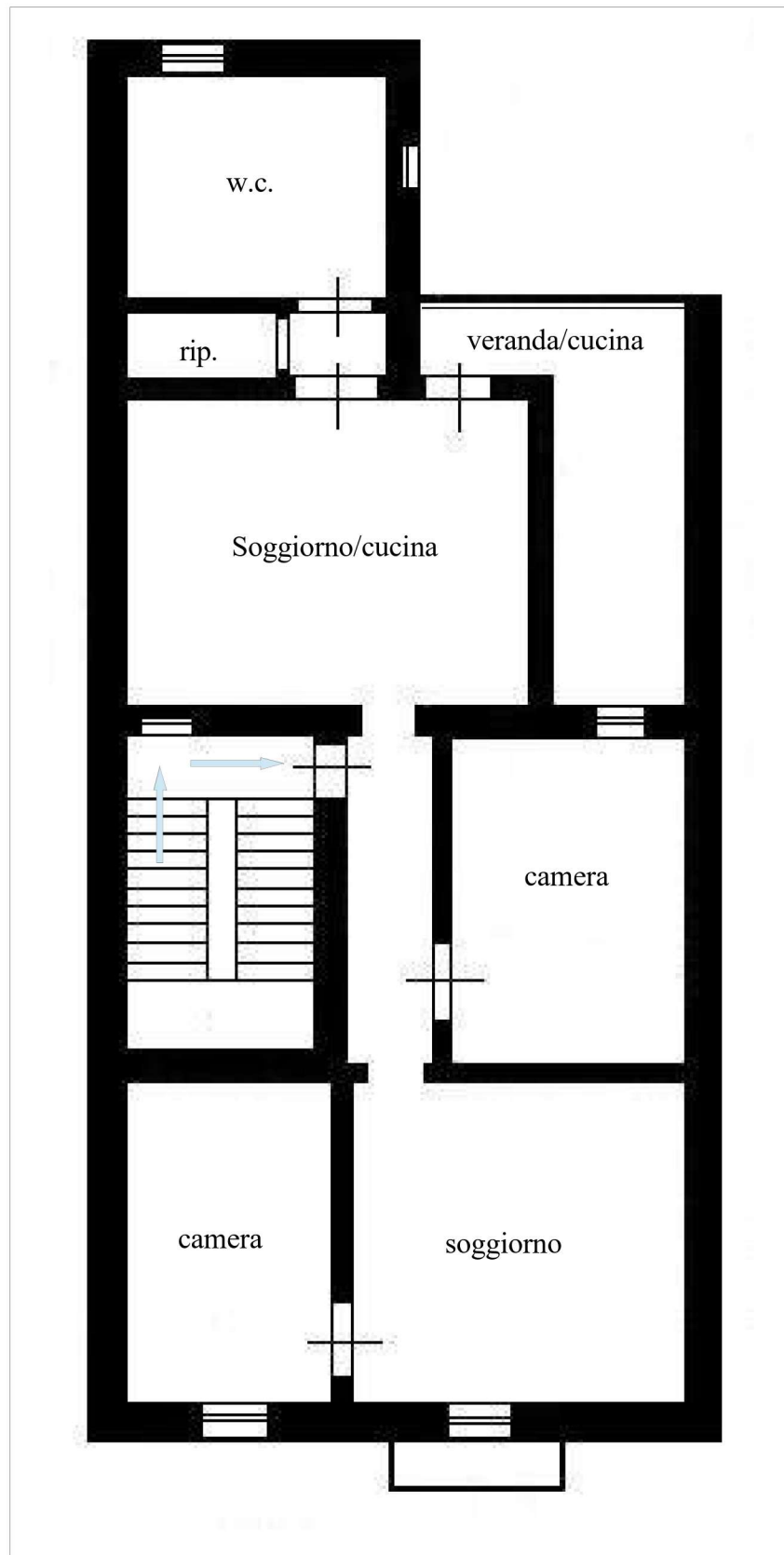
**IMMAGINI DEI LUOGHI
ESTRATTO DELL'ALLEGATO DELLE IMMAGINI DEL BENE**



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 575/2024
LOTTO UNICO/BENE UNICO
Esperto stimatore: Architetto Vincenzo De Leo



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi, su base catastale:



Superficie utile interna: 70,64 mq
Superficie commerciale: 97,93 mq

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti.

Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda.

In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti. Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale. Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo di coefficienti. Per quanto riguarda l'adeguamento della sup. coperta lorda, trattandosi di un appartamento con superficie coperta netta usuale e di modeste dimensioni, la soglia dell'intera superficie lorda in termini commerciali può essere ragionevolmente presa in considerazione senza aumenti e/o riduzioni.

1) CALCOLO SUP. COPERTA LORDA:

-sup. coperta netta: 70,64 mq
-sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastri/muri portanti: 4,96 mq
-sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere: 17,43 mq
-sup. derivante dal metà proiezione delle mura perimetrali confinanti: 0,86 mq
TOT. Sup. coperta lorda 93,89 mq

2) CALCOLO SUP. ACCESSORI DIRETTI

-sup. balcone su Via Perez: 1,54 mq valutabile per 1/3 = 0,51 mq
-sup. terrazzo/loggia su corte interna, chiuso a veranda (attualmente acquisito illegittimamente alla superficie interna): 10,60 mq valutabile per 1/3 = 3,53 mq
Tot. Sup. accessori diretti/indiretti 4,04 mq

TOTALE SUP. COMMERCIALE DEL BENE 97,93 mq

Altezza utile interna: 2,85 mt

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo al foglio 62, particella 750, subalterno 4, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 339,83, superficie catastale 97,00 mq (escluse le aree scoperte 93,00 mq).

La visura catastale storica, mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

_____ (CF _____)

nato a Palermo (PA) il _____

Diritto di proprietà per 1/1

Planimetria catastale:

Preliminarmente si precisa che la planimetria catastale in atti risale al 11/12/1939 e pertanto presenta talune irregolarità/illeggibilità grafiche, che tuttavia consentono di individuare difformità tra stato dei luoghi e planimetria per:

1) variazione della distribuzione interna dei vani, per:

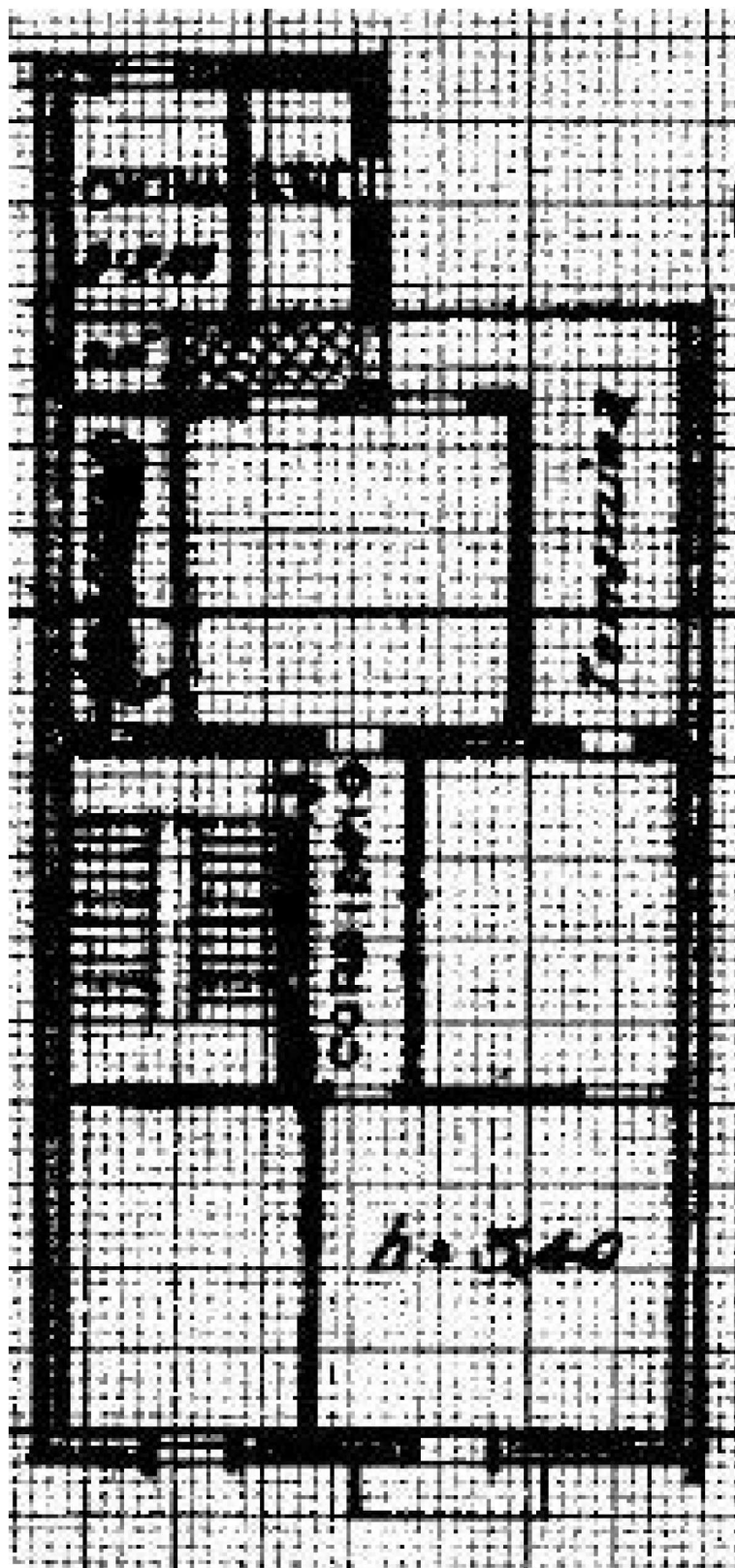
- **1.a)** demolizione di setto murario nell'originario nel soggiorno e unificazione degli ambienti soggiorno e ripostiglio;
- **1.b)** demolizione di setto murario tra la originari cucina e w.c. e unificazione in un unico servizio igienico;
- **1.c)** tamponamento murario e trasformazione di porte e finestre interne (**1.c.1, 1.c.2, 1.c.3, 1.c.4, 1.c.5**);

2) aumento di superficie utile abitativa, per effetto della chiusura a veranda del terrazzino interno;

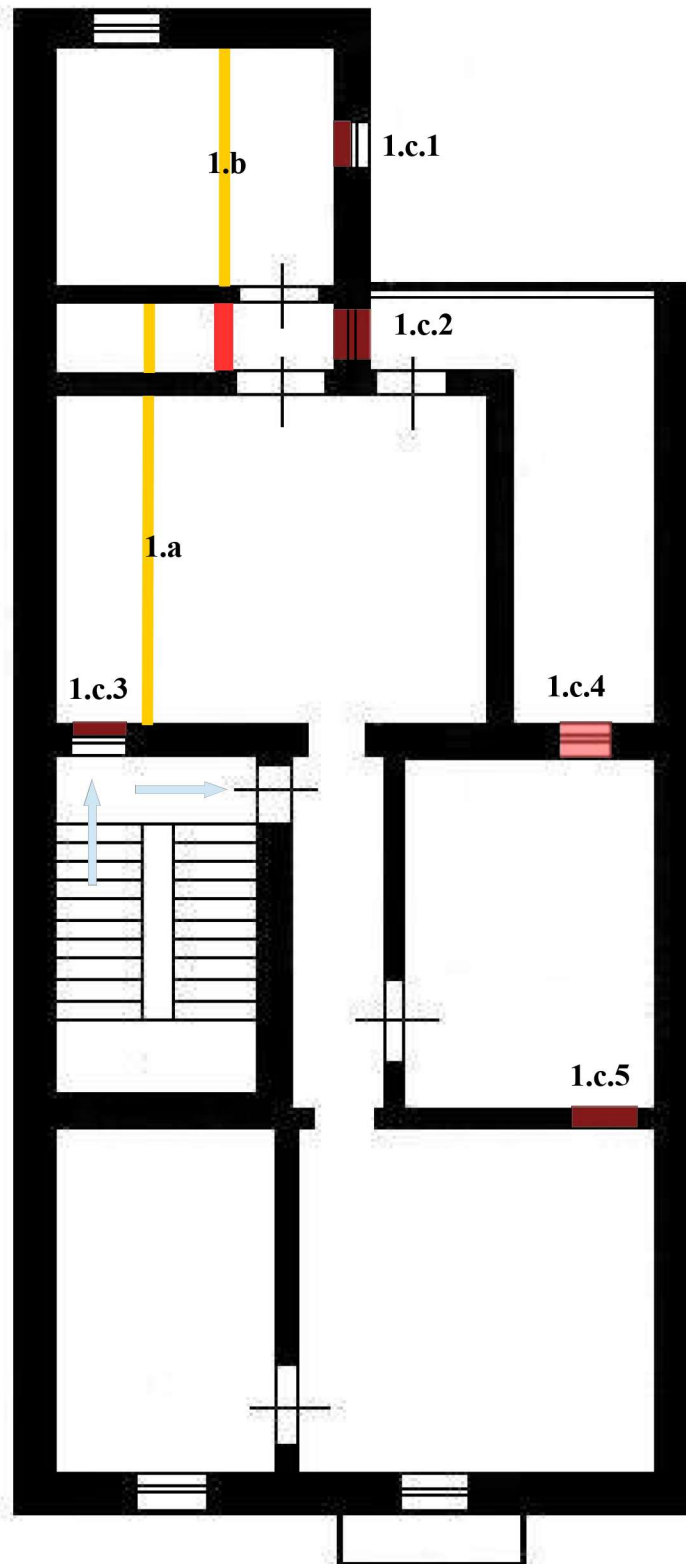
Oneri di regolarizzazione da detrarre dal valore di stima per l'ottenimento della conformità catastale:

-per costo tecnico/professionale oltre oneri di legge, per denuncia di variazione in catasto, mediante pratica DO.C.FA. (Documento Catasto Fabbricati) per diversa distribuzione degli spazi interni: **€. 800,00 ca.**

-per tributi catastali: **€. 50,00 ca.**



Estratto di planimetria catastale



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

ricostruzioni
demolizioni

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO : quota di 1/1 di un immobile (appartamento per civile abitazione), sito in Palermo, ubicato alla Via F.sco Perez n. 189, posto al piano terzo a destra, senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, tre stanze, cucina, ampio w.c., ripostiglio, veranda, censito al catasto fabbricati di Palermo al foglio 62, particella 750, subalterno 4, categoria A/3 , classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 339,83, superficie catastale 97,00 mq (escluse le aree scoperte 93,00 mq), confinante a Nord con p.lle 748 e 749, ad Est con Via F.sco Paolo Perez, a Sud con p.la 751, ad Ovest con piccola corte comune graffata alla stessa p.la 750.

Non sono state reperite pratiche edilizie, secondo quanto accertato dall'ufficio tecnico comunale con nota del 16/01/2026, prot. 52713, verosimilmente per la vetustà dell'immobile. L'isolato edilizio in cui ricade il bene non risulta presente nella Carta Tecnica OMIRA del 1935/1937, tuttavia il bene risulta introdotto in catasto in data 11/12/1939, come da planimetria catastale.

Non è stata reperita dichiarazione di abitabilità/agibilità.

Nel P.R.G. di Palermo l'edificio ricade in Z.T.O. di Netto Storico con tipologia A2 (tessuti urbani storici). La configurazione del prospetto dell'edificio (balconi a mensola con lastre di marmo e reggimensole in muratura a volute, cornici soprafinestra a timpano e a piattabanda) e della distribuzione planimetrica interna del bene (spessore delle murature interne, tecniche costruttive, distribuzione interna), riconduce ad una edilizia tipica dei primi decenni del secolo 900.

DATA DI REALIZZAZIONE : antecedente il 1939;

PRATICA EDILIZIA: non reperita/non esistente, per edificio di netto storico;

TITOLI EDILIZI: non reperiti/non esistenti, per edificio di netto storico;

Non risultano pratiche di condono.

DIFFORMITA' CATASTALI RICONTRATE NELL'UNITA' RESIDENZIALE: SI;

DIFFORMITA' EDILIZIE RICONTRATE NELL'UNITA' RESIDENZIALE: Non esiste titolo edilizio di confronto per edificio di netto storico;

CERTIFICATI D'USO: non reperiti/non esistenti;

PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE: non reperite/non esistenti;

Sanabilità e Costi di regolarizzazione edilizia:

-Per la difformità cui al precedente punto **1) diversa distribuzione interna dei vani**, detta difformità potrà essere regolarizzata mediante C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) di tipo tardivo. I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in €. 1.200,00 ca. per costi tecnico/ professionali oltre oneri di legge (variabili relativamente al regime fiscale del tecnico professionista), in €. 1.150,00 per sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e varie, per un totale di **€. 2.350,00 ca.** .

-Per la difformità cui al precedente punto **2) aumento di superficie utile abitativa, per effetto della chiusura a veranda del terrazzino interno**, detta difformità potrà essere regolarizzata mediante l'art. 20 della legge regionale siciliana n° 4/2003, previa eliminazione di qualunque funzione abitativa già assolta dalla superficie coperta interna, ovvero assumendo una destinazione d'uso residenziale non in contrasto con l'ordinario uso di un terrazzo, per un costo tecnico/professionale, oltre oneri di legge, di €. 1.000,00 ca., per diritti comunali di €. 100,00 ca., per oblazione di €. 530,00 (€. 50,00/mq per copertura di spazi aperti x 10,60 mq), per un totale di **€. 1.430,00 ca.**

-L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ormai scaduto e il costo per il suo rinnovo, da detrarre dal valore di stima, ammonterà ad **€. 200,00.**

-Per la successiva asseverazione delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico di un immobile sarà necessaria la presentazione di una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previa asseverazione da parte del del tecnico, della conformità delle opere al progetto, della idoneità statica del fabbricato, della conformità degli impianti, delle prestazioni energetiche, della regolare esecuzione delle opere, dell'avvenuto aggiornamento catastale, per un costo tecnico/professionale, oltre oneri di legge, di €. 1.500,00 ca., per diritti comunali di €. 100,00 ca., per un totale di **€. 1.600,00 ca.** oltre varie non desumibili in questa sede (certificazioni di conformità e di idoneità).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: €. 80.888,06

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

DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO **03/02/2025**

DATA DEL PRIMO ATTO DERIVATIVO **18/03/2003**

(tra le due date sono trascorsi 21 anni, 10 mesi e 28 giorni)

STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE

1. a xxxxxxxxxxxxxxxxx, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] 2013, rep. [REDACTED], al rogito del Notaio [REDACTED] in SAN GIUSEPPE JATO (PA) trascritto il [REDACTED]/2013 ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] nata il 01/02/1945 a PALERMO, Codice fiscale [REDACTED];
2. a [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del [REDACTED] 2013 Numero di rep. [REDACTED] al rogito del Notaio [REDACTED] in SAN GIUSEPPE JATO (PA), trascritto il [REDACTED] 2013 ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] nata il [REDACTED] 1964 a PALERMO Codice fiscale [REDACTED], con la seguente nota:
*-premessi che con atto di donazioni in not. [REDACTED] di palermo, del [REDACTED] 2003, [REDACTED] rep., registrato a palermo in data [REDACTED] 2003 al [REDACTED] e trascritto [REDACTED] 2003 ai nn. [REDACTED], la sig.ra [REDACTED] ha donato alla figlia [REDACTED], la piena proprietà di un appartamento sito a palermo, via francesco paolo perez n.189 (già n.195), che ora le parti hanno per mutuo consenso, risolto il detto contratto.
-le parti dichiararono di risolvere, il detto contratto e, con efficacia immediata, l'immobile sopra descritto ritorna a far parte del patrimonio della sig.ra xxxxxxxxxxxxxx. si dà mandato al conservatore dei rr.ii. di palermo ed al competente u.t.e. per la trascrizione e la voltura della retrocessione dell'immobile con esonero da ogni responsabilità';*
3. a [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di donazione accettata del [REDACTED] 2003 rep. [REDACTED] al rogito del Notaio [REDACTED] in PALERMO, trascritto il [REDACTED] 2003 nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] nata il [REDACTED] 1945 a PALERMO Codice fiscale [REDACTED];

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

L'esperto ha fatto istanza di accesso agli atti presso gli uffici competenti del Comune di Palermo e nell'ordine:

1. Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (S.A.C.E.), ex Rip.ne Edilizia Privata in data 07/01/2026, prot. 7351;
2. Ufficio Condonò Edilizio in data 30/04/2026, prot. 670213;

con i seguenti esiti:

1. Lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie con nota protocollo n. 52713 del 16/01/2026 riferiva circa l'irreperibilità di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto dell'istanza;
2. L'Ufficio Condonò Edilizio con nota pec del 05/05/2026 riferiva circa l'inesistenza di pratiche di condono edilizio, con ricerche effettuate per immobile e nominativi degli intestatari storici;

Successivamente alla data di acquisto da parte del debitore esecutato, nel bene pignorato sono state realizzate le seguenti opere interne senza autorizzazione:

1) variazione della distribuzione interna dei vani, per:

- **1.a)** demolizione di setto murario nell'originario soggiorno con unificazione degli ambienti presistenti;
- **1.b)** demolizione di setto murario tra la originaria cucina e w.c. e unificazione in un unico servizio igienico;
- **1.c)** tamponamento murario e trasformazione di porte e finestre interne (**1.c.1, 1.c.2, 1.c.3, 1.c.4, 1.c.5**);

2) aumento di superficie utile abitativa, per effetto della chiusura a veranda del terrazzino interno;

**DESCRIZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE TRA IL
PROGETTO ASSENTITO E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI**

non vi è progetto assentito

Le difformità riscontrate ai superiori punti 1) e 2) possono essere regolarizzate facendo ricorso a :

-Per la difformità cui al precedente punto **1) diversa distribuzione interna dei vani**, detta difformità potrà essere regolarizzata mediante C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) di tipo tardivo. I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in €. 1.200,00 ca. per costi tecnico/ professionali oltre oneri di legge (variabili relativamente al regime fiscale del tecnico professionista), in €. 1.150,00 per sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e varie, per un totale di **€. 2.350,00 ca.** .

-Per la difformità cui al precedente punto **2) aumento di superficie utile abitativa, per effetto della chiusura a veranda del terrazzino interno**, detta difformità potrà essere regolarizzata mediante l'art. 20 della legge regionale siciliana n° 4/2003, previa eliminazione di qualunque funzione abitativa già assolta dalla superficie coperta interna, ovvero assumendo una destinazione d'uso residenziale non in contrasto con l'ordinario uso di un terrazzo, per un costo tecnico/professionale, oltre oneri di legge, di €. 800,00 ca., per diritti comunali di €. 100,00 ca., per oblazione di €. 530,00 (€. 50,00/mq per copertura di spazi aperti x 10,60 mq), per un totale di **€. 1.430,00 ca.**

-L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) del 03/06/2013, dunque scaduta nel 2023 e da rinnovare e il costo per il suo rilascio, da detrarre dal valore di stima, ammonterà ad **€. 200,00.**

-Per la successiva asseverazione delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico di un immobile sarà necessaria la presentazione di una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previa asseverazione da parte del tecnico, della conformità delle opere al progetto, della idoneità statica del fabbricato, della conformità degli impianti, delle prestazioni energetiche, della regolare esecuzione delle opere, dell'avvenuto aggiornamento catastale, per un costo tecnico/professionale, oltre oneri di legge, di €. 1.500,00 ca., per diritti comunali di €. 100,00 ca., per un totale di **€. 1.600,00 ca.** oltre varie non desumibili in questa sede (certificazioni di conformità e di idoneità).

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

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

L'immobile è attualmente occupato come residenza, dalla S.ra [redacted]
nata a Palermo il [redacted] coniuge del debitore esecutato e dai figli minori
della coppia.

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 €. **3.780,00 ca.** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- rinnovo redazione dell'A.P.E. per un costo pari ad €. **200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, per un un costo pari a **circa €. 850,00** come determinato in risposta al quesito 3.
- presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), per un costo pari a €. **1.600,00 ca. oltre varie**, come determinato in risposta al quesito n. 6;

I suddetti costi pari ad un totale di €. **6.430,00 ca.** sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Dall'esame della relazione notarile redatta il 03/02/2025 dal Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) Vincenzo Calderini, sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

ISCRIZIONE NN. 33707/2709 del 17/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 12/07/2013 Numero di repertorio 19909/8116 Notaio [redacted] Sede SAN GIUSEPPE JATO (PA)
A favore di BANCA MEDIOLANUM S.P.A. Sede BASIGLIO (MI) Codice fiscale 02124090164 (Domicilio ipotecario eletto BASIGLIO MILANO TRE (MI)),
contro [redacted]
capitale € 110.253,41 Totale € 220.506,82 Durata 30 anni
Grava su Palermo Foglio 62 Particella 750 Sub. 4

TRASCRIZIONE NN. 4788/3838 del 03/02/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/12/2024 Numero di repertorio 15998 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PALERMO Sede PALERMO
A favore di BANCA MEDIOLANUM S.P.A. Sede BASIGLIO (MI) Codice fiscale 02124090164 (Richiedente: STUDIO LEGALE MANNOCCHI E FIORETTI LUNGOTEVERE A. DA BRESCIA, 9/10 ROMA),
contro [redacted]
Grava su Palermo Foglio 62 Particella 750 Sub. 4

Non risultano altri vincoli e/o convenzioni nella relazione notarile.

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

-L'esperto in data 29/04/2026 comunicava con l'ufficio regionale dell'Ass.to Agricoltura, Servizio 5 Demanio Trazzerale per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da demanio trazzerale.

Il tecnico nella persona del [REDACTED] dava notizia dell'assenza di vincoli demaniali lungo la Via F.sco Perez in Palermo, sottolineando l'esistenza di tali vincoli in zona, soltanto lungo l'asse del Corso dei Mille e della Via Buonriposo.

-Per quanto riguarda la sussistenza di vincoli da uso civico, si rammenta che tali diritti insistono nella zona dell'ex Feudo Barca, dal porto di Palermo alle propaggini Nord di Monte Pellegrino.

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

L'immobile, dalle informazioni catastali, non appare gravato da censo o livello.

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

Non esiste un condominio costituito, come anche dichiarato nel verbale di sopralluogo, e pertanto non è possibile verificare se esistano pendenze condominiali gravanti sul bene ed indicare l'importo.

Si fa tuttavia presente che l'edificio è privo di servizio di portinato, di ascensore, di impianto di riscaldamento centralizzato e pertanto le spese gravanti sulle parti comuni (pulizia ed energia elettrica androne/scala) potranno risultare di entità contenuta.

Dalle notizie così assunte, non sussisterebbero spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute.

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

Criterio di stima

La stima del valore di mercato dei beni viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico/diretto o comparativo, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile al bene.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale dell'immobile, come già calcolata al quesito 2, è pari a **94,44 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUP. COPERTA LORDA		SUP. ACCESSORI DIRETTI		
1	-sup. coperta netta: 70,64 mq	1	-sup. balcone su Via Perez: 1,54 mq valutabili per 1/3 = 0,51 mq	
2	-sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastrini/muri portanti: 4,96 mq	2	-sup. terrazzo/loggia chiuso a veranda su corte interna (attualmente acquisito illegittimamente alla superficie utile interna): 10,60 mq valutabili per 1/3 = 3,53 mq	
3	-sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere: 17,43 mq			
4	-sup. derivante dal metà proiezione delle mura perimetrali confinanti: 0,86 mq			
TOT. Sup. coperta lorda 93,89 mq		Tot. Sup. accessori diretti/indiretti 4,04 mq		
TOTALE SUP. COMMERCIALE DEL BENE 97,93 mq				

Determinazione della scala dei prezzi noti

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, sul comune di Palermo e per il secondo semestre dell'anno 2026 (dato più aggiornato).

Dall'analisi di mercato O.M.I. per la fascia/zona C4, microzona 2, "E. Basile/Montegrappa/Cliniche/Stazione C.le/Orto Botanico" di Palermo è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (abitazioni di tipo economico), è pari ad **€ 1.175,00/mq** (variando tra un massimo di € 1.350,00/mq e un minimo di € 1.000,00/mq).

Tali quotazioni derivano dai dati relativi ad una percentuale di compravendite locali, forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare.

Tuttavia tali quotazioni risultano quasi sempre eccessivamente alte, quali costi base per accertamenti fiscali, poiché l'O.M.I. si caratterizza per carenza di tipologie edilizie e dettagli specifici, per utilizzo non solo dei prezzi di rogito ma anche degli *asking price* non calmierati, per utilizzo di zone omogenee contraddittoriamente troppo vaste, con il risultato di incrementare le quotazioni di immobili in condizioni peggiori.

Pertanto tale analisi è stata prudenzialmente incrociata dall'esperto, con i risultati forniti da ulteriore banche dati accreditate in campo immobiliare.

Dall'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, è risultato che il prezzo medio di vendita (V_m) di abitazioni civili, con caratteristiche di zona simili a quelle in oggetto (abitazioni in stabili di seconda fascia, ovvero di qualità inferiori alla media), in zona "E. Basile/Montegrappa/Cliniche/Stazione C.le/Orto Botanico" di Palermo, è pari ad **€. 1.066,00/mq** (variando tra un massimo di €. 1.238,00/mq e un minimo di €. 893,00mq).

ottenendo un prezzo medio di di vendita al mq (V_m) pari ad **€. 1.120,50/mq**

Sebbene i valori prima trovati appaiono tra loro congrui, si è ritenuto utile e prudente procedere con una analisi delle offerte immobiliari private, per la zona in oggetto.

Per quanto riguarda l'analisi delle offerte immobiliari in zona, si premette che gli immobili presi in considerazione sono paragonabili al bene in oggetto, sia per localizzazione (stessa strada o strade limitrofe), che per tipologia (alloggi economici di media superficie).

Pertanto, proseguendo con l'analisi, sono stati considerati cinque immobili con caratteristiche affini a quello pignorato, con le seguenti variazioni di prezzo:

1. €. 960,00/mq per 125 mq in Via Vincenzo Mortillaro n° 37, al prezzo di vendita di €. 120.000,00;
2. €. 1.192,30/mq per 130 mq in Via F.sco Paolo Perez n° 141, al prezzo di vendita di €. 155.000,00;
3. €. 1.294,11/mq per 85 mq in Via Agostino Todaro n° 19, al prezzo di vendita di €. 110.000,00;
4. €. 1.391,75/mq per 97 mq in Via F.sco Paolo Perez n° 201, al prezzo di vendita di €. 135.000,00;
5. €. 1.840,00/mq per 75 mq in Via Vincenzo Mortillaro n° 26, al prezzo di vendita di €. 138.000,00;

ottenendo un prezzo medio di proposta di vendita al mq (V_m) pari ad **€. 1.335,63/mq**, al quale tuttavia bisognerà apportare una riduzione percentuale per i seguenti motivi:

- le offerte locali non tengono conto della differenza tra abitazioni civili normali e abitazioni civili economiche, come l'O.M.I. e il Borsino Immobiliare;
- perdita tra offerta e domanda all'atto del trasferimento. Ciò nella considerazione che le offerte, in quanto tali, non costituiscono un dato certo di compravendita ma una base di trattativa;

Detta riduzione, secondo prassi, può congruamente attestarsi nell'aliquota del 15% e pertanto il prezzo medio delle offerte locali sarà pari ad **€. 1.135,28/mq**. A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi così ottenuti e pari a:

$$\text{€. 1.175,00/mq} + \text{1.066,00/mq} + \text{€. 1.135,28/mq} = \text{€. 3.376,28} : 3 = \text{€. 1.125,42/mq}$$

Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto, per la stima.

Determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'appartamento. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento attribuiti alla zona e al fabbricato.

Coefficienti di correzione relativi all'edificio:

K1 = 1,00	Per tipologia residenziale non intensiva.
K2 = 0,95	Per insufficiente manutenzione.
K3 = 1,00	Per assenza di spazi comuni.
K4 = 1,00	Per presenza di un solo accesso.

Coefficienti di correzione relativi all'appartamento :

K1 = 0,85	Per piano terzo senza ascensore.
K2 = 1,05	Ristrutturato da più di dieci anni.
K3 = 0,98	Per affaccio su due lati.
K4 = 1,00	Per esposizione sufficientemente assoluta.
K5 = 1,00	Per altezza dei soffitti di poco inferiore a 2,90 mt.
K6 = 1,00	Per vista prevalentemente libera.

Il prodotto dei K è pari a 0,8309

Attribuendo a **V_m** il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad **€ 1.125,42/mq** avremo:

$$V_v/mq. = € 1.125,42/mq \times 0,8309 = € 935,11/mq. \quad V_vN$$

$$= € 935,11/mq \times 97,93 \text{ mq} = \mathbf{€ 91.575,32}$$

Pertanto il valore di mercato, così come definito dall'art. 4, comma 1, punto 76 del regolamento 575/2013/UE, equivalente alla definizione degli *International Valuation Standards*, sarà pari a:

VALORE VENALE DEL BENE = € 91.575,32

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi di regolarizzazione, come prima calcolati, pari ad un totale di **€ 6.430,00 ca.**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di € 85.145,32

VALORE VENALE DEL BENE AL NETTO DELLE DETRAZIONI = €.
85.145,32

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 rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto:

€ 85.145,32 - 5% (€ 4.257,26) = € 80.888,06

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO = € 80.888,06

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.

Elenco allegati costituenti parti integranti della consulenza e contenenti dati sensibili:

- All.1 - Visura catastale storica;
- All.2 - Estratto di mappa catastale;
- All.3 - Planimetria catastale;
- All.4 - Immagini del bene;
- All.5 - Riscontro UTC Ufficio SACE;
- All.6 - Riscontro UTC Ufficio Condonò;
- All.7 - Banche Dati Immobiliari;
- All.8 - Atto di provenienza;
- All. 9 - Avvisi di deposito e invio consulenza;

Palermo, 08/05/2026

L'ESPERTO ESTIMATORE
Architetto Vincenzo de Leo