

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 375/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Sorce Maurizio

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 375/2024

CREDITORE PROCEDENTE *OMISSIS*****

contro

DEBITORI ESECUTATI *OMISSIS*****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MAURIZIO PIZZUTO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo, Via Torre delle Palme n.10/C, identificato al N.C.E.U. Fg.47 p.lla 4089,
sub 62 – 63 graffato (Coord. Geografiche: 38° 6'30.23"N - 13°18'17.32"E)

IMMAGINE RAPPRESENTATIVA
DEL LOTTO



Esperto stimatore: ING. SORCE MAURIZIO
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 25.09.2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Minutoli Fabrizio nominava il sottoscritto ing. Sorce Maurizio, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Palermo al n. 9834 sez. A, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 02.10.2025 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, avv. Pizzuto Maurizio, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 03.10.2025.

In data 30.10.2025 si effettuava un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. Tuttavia, non essendo presenti sul posto i debitori eseguiti, si è ritenuto opportuno fissare un secondo sopralluogo per la prosecuzione delle operazioni di immissione in possesso, previo contatto telefonico con i conduttori dell'immobile. Il secondo sopralluogo è stato quindi effettuato in data 03.11.2025 in occasione del quale è stato possibile visionare l'immobile.

QUESITO N. 1. IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

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

- piena proprietà, in ragione di un mezzo ciascuno, di un appartamento sito in Palermo, via Torre delle Palme n.10/c, ubicato al piano terra, Interno 1, Scala A, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 47, p.lla 4089, sub. 62 – 63 graffiati, categoria catastale A/2, numero vani catastali 6,5, superficie catastale escluse aree scoperte 115 m².

Diritti reali:

I diritti reali degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità degli esecutati. L'immobile è pervenuto ai debitori in forza di:

- atto di compravendita del 15.01.2020 in notaio Zampardi Alessandra Rep. nn. 3487/2708 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 23.01.2020 ai nn. 3704/2534 da potere di ***OMISSIS*** (**All. n.01**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attualmente riportati nelle visure catastali, fatta eccezione per il numero civico. Nello specifico, in planimetria catastale è indicato il civico 12, mentre l'accesso effettivo all'immobile avviene dal numero 10. (**All. n.02-03**).

Tale discrasia non incide sull'identificazione sostanziale del bene, attesa la corrispondenza di foglio, particella, subalterni, piano, interno, intestazione catastale e stato dei luoghi. Resta opportuna, ove necessario, la rettifica/aggiornamento dell'indicazione toponomastica catastale.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

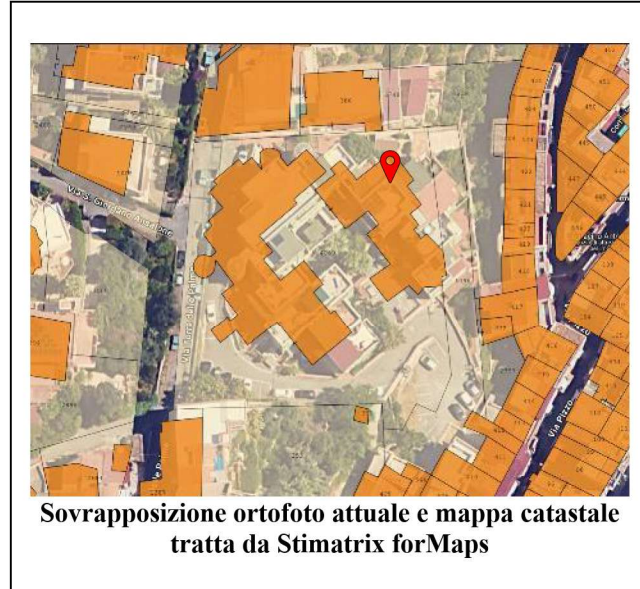
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale (**All. n.05**) e la mappa catastale (**All. n.06**) con l'ausilio del programma open source Q-GIS (**All. n.07**) e con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



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

Il lotto è unico ed è costituito da un appartamento, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al fg. 47, p.lla 4089, sub. 62-63 graffati, cat. catastale A/2, superficie catastale totale 129 m², escluse aree scoperte 115 m².

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Via Torre delle Palme n.10/c, piano terra, Interno 1, Scala A

Caratteristiche strutturali (c.a., muratura portante...): Edificio con struttura portante in cemento armato

Accessi: ingresso unico

Confini: L'unità abitativa confina a Nord con p.lla 1238 di proprietà terzi, a Sud con Sub. 12 di proprietà terzi e con vano scala condominiale (unità sub. 4), ad Est con p.lla 6396 di proprietà terzi, ad Ovest con unità sub. 1 di proprietà di terzi.

Pertinenze: una corte esclusiva di pertinenza diretta dell'unità immobiliare.

Dotazioni condominiali: sono rappresentate dalle zone comuni ai sensi dell'art.1117 del c.c., si segnala che il condominio non è dotato di ascensore ma sono presenti due corpi scala cilindrici con struttura portante costituita da pilastro cavo anulare esterno.

Composizione interna: L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso residenziale ubicato nel Comune di Palermo con accesso carrabile da via Torre delle Palme n. 10/C, dal quale ci si introduce all'interno del cortile condominiale. I servizi più vicini si trovano lungo la Via Boccadifalco e Piazza Pietro Micca, dove sono presenti un ufficio postale, un ufficio comunale e l'Istituto comprensivo Statale "Mantegna-Bonanno".

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una porzione di fabbricato che si sviluppa su un unico livello. L'accesso all'unità immobiliare avviene esclusivamente tramite l'ingresso al piano terra situato sull'area comune, da cui diparte la scala condominiale di collegamento ai vari piani del fabbricato.

L'unità immobiliare si compone di un ingresso-soggiorno, ampio e luminoso, che funge da ambiente principale e di distribuzione verso i vari locali dell'abitazione. Il soggiorno è collegato direttamente alla cucina, la quale si affaccia sulla corte di pertinenza dell'immobile. È possibile accedere alla corte esterna tramite una scala a chiocciola adiacente alla porta-finestra posta nel soggiorno. Accanto alla porta blindata di accesso sono presenti i locali di servizio, composti da lavanderia e bagno, entrambi dotati di finestratura. Dalla zona giorno un disimpegno conduce ai restanti ambienti dell'immobile, costituiti da un ripostiglio, una camera da letto e un'ampia camera di forma pressoché rettangolare, servita da un bagno adiacente, dotato di sanitari essenziali e doccia. La camera dispone di accesso diretto sia dal disimpegno che dalla camera matrimoniale. Inoltre, tale ambiente è collegato direttamente con la corte esterna, a cui si accede tramite una porta-finestra che garantisce aerazione e illuminazione naturale. Le altezze interne variano da 2,75 m a 2,85 m.

Si precisa che la corte esterna permette l'accesso ad un locale di forma rettangolare adibito a magazzino/cantina, situato al di sotto della cucina.

L'immobile è dotato di predisposizione per l'impianto di riscaldamento mediante piastre radianti. È presente l'impianto elettrico ed uno scaldacqua elettrico. La climatizzazione estiva è garantita tramite pompe di calore installate in camera da letto e nell'adiacente camera.

L'alimentazione in cucina avviene tramite bombola.

Gli infissi sono di recente installazione realizzati in pvc con vetro-camera, dotati di avvolgibili esterni con comando elettrico. Le porte interne sono in legno tamburato, di cui alcune a battente e altre a scomparsa.

L'immobile è fornito di allaccio alla rete fognaria comunale ed alla rete idrica comunale. Sono inoltre presenti cisterne condominiali.

La corte esterna risulta in parte priva di pavimentazione, mentre la pavimentazione interna è realizzata in piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate con un colore neutro uniforme, fatta eccezione per il controsoffitto e per alcune porzioni di parete nella zona giorno che presentano tinteggiatura di colore grigio. I bagni, risultano ben arieggiati, presentano rivestimento con piastrelle in ceramica.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Il bene si trova in buono stato manutentivo sotto il profilo conservativo e funzionale; restano tuttavia necessari gli interventi indicati nella sezione urbanistico-edilizia ai fini della regolarizzazione/rifunzionalizzazione dell'immobile.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto in conformità al D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche, che ne certifica la classe energetica e le prestazioni in termini di consumi energetici. L'immobile rientra nella classe energetica F. Tale attestazione è stata redatta in data 13.12.2019, ed è valida fino al 12.12.2029. **(All. n.01).**

Fotografie dei luoghi (All. n.08)

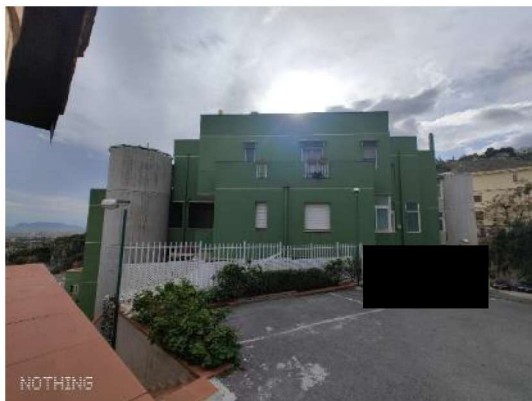


Foto n. 1 – Corte condominiale esterna



Foto n. 2 – Corte condominiale esterna



Foto n. 3 – Corte condominiale esterna



Foto n. 4 – Portone d'ingresso

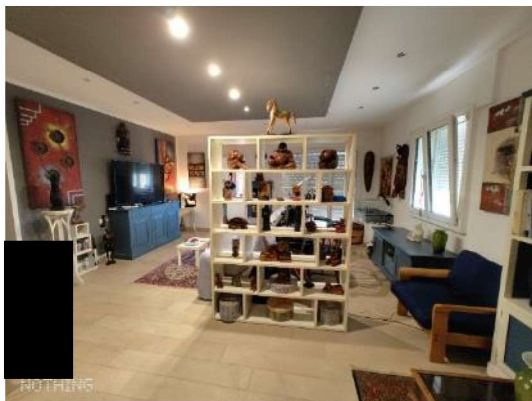


Foto n. 5 – Ingresso/Soggiorno

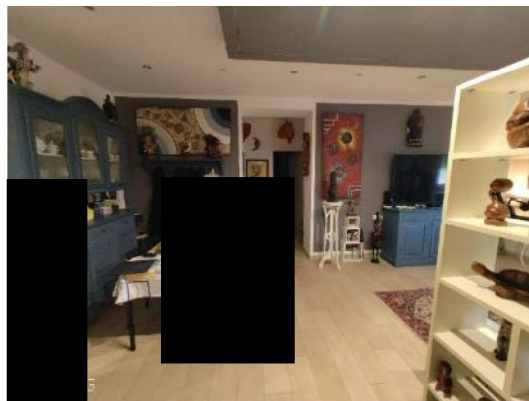


Foto n. 6 – Ingresso/Soggiorno

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 375/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Sorce Maurizio



Foto n. 7 – Ingresso/Soggiorno



Foto n. 8 – Cucina



Foto n. 9 – Ripostiglio



Foto n. 10 – Camera da letto



Foto n. 11 – Camera da letto



Foto n. 12 – Camera



Foto n. 13 – Corte esterna



Foto n. 14 – Camera



Foto n. 15 – Camera



Foto n. 16 – Camera

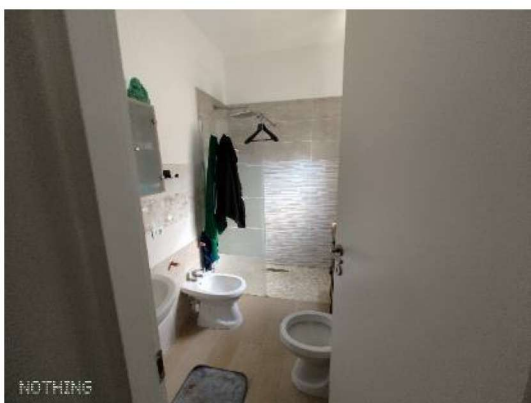
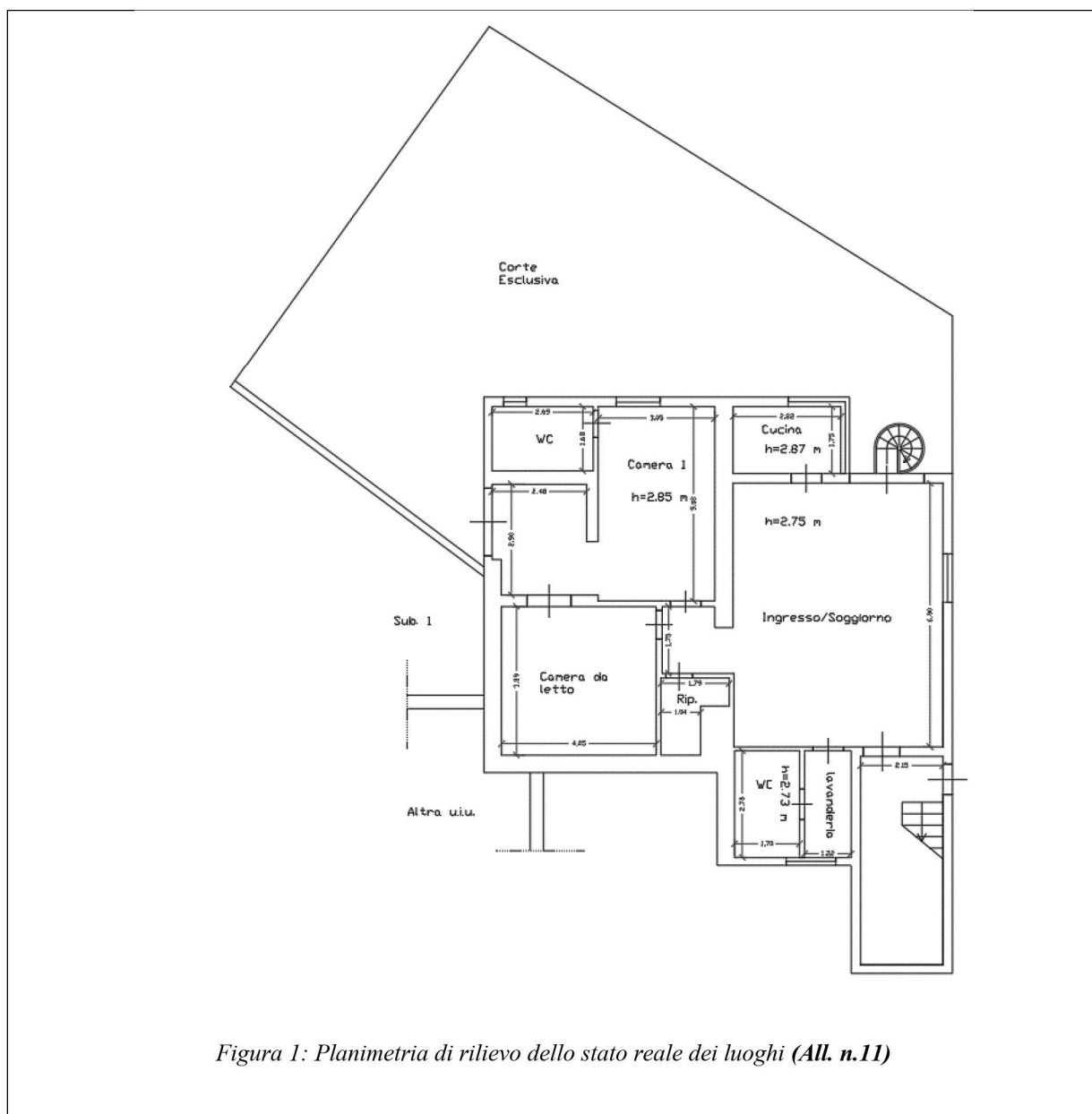


Foto n. 17 – Bagno in camera



Foto n. 18 – Bagno vicino ingresso



Superficie utile interna: 106 m²

Superficie commerciale: 138 m²

Altezza media utile interna: 2,80 mt

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 47, particella 4089, sub. 62-63 graffati, via Torre delle Palme n.10/c, piano T, Scala A, Int. 1, cat. A/2, vani catastali 6,5, superficie catastale totale 129 m², escluse aree esterne 115 m².

Le visure catastali attuale (**All. n.02**) e storica (**All. n.03**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento quanto al foglio, particella e subalterno.

Si precisa come l'unità in esame sia derivata da variazione nel classamento, avvenuto in data 26.02.2019, n. 6466.1/2019.

Intestatari catastali dell'immobile:

- **Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 13.09.2017**
OMISSIS con sede in Palermo (C.F. ***OMISSIS***) - Proprietà per 1000/1000
- **Dal 13.09.2017 al 15.01.2020**
OMISSIS (C.F. ***OMISSIS***) - Proprietà 1/1
- **Dal 15.01.2020 ad oggi**
OMISSIS nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** (C.F. ***OMISSIS***) - diritto di proprietà ½ in regime di separazione dei beni
OMISSIS nata a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** (C.F. ***OMISSIS***) - diritto di proprietà ½ in regime di separazione dei beni

Planimetria catastale:

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto riscontrato a seguito del sopralluogo. In particolare, rispetto quanto riportato nella planimetria catastale si è riscontrata una parziale differenza nella distribuzione interna e nella destinazione dei locali.

Di seguito si riporta un confronto tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato di fatto.

La difformità catastale rilevata appare conseguenza delle difformità edilizio-urbanistiche descritte nel successivo quesito n. 6. L'aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA potrà essere effettuato solo previa definizione/regolarizzazione dello stato edilizio legittimo

dell'immobile. Il relativo costo viene stimato in circa € 500,00, oltre eventuali tributi catastali, salvo diversa quantificazione in sede esecutiva.

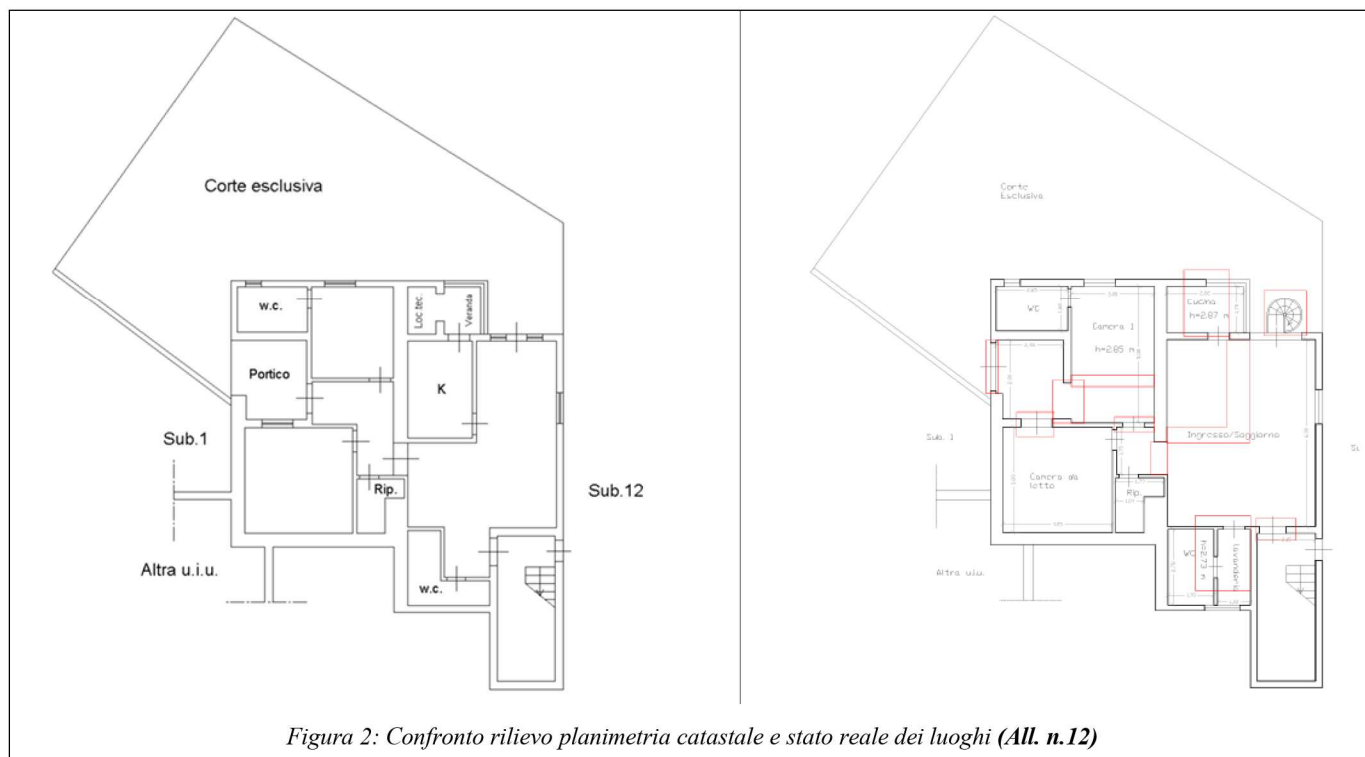


Figura 2: Confronto rilievo planimetria catastale e stato reale dei luoghi (All. n.12)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile a destinazione residenziale, ubicato in Palermo, via Torre delle Palme n.10/c, piano T, scala A, Int. 1.

Composto da ingresso/soggiorno, due camere, due w. c. di cui uno direttamente collegato ad una camera, cucina, ripostiglio, disimpegno, una corte esclusiva.

Confinante a Nord con p.lla 1238 di proprietà terzi, a Sud con Sub. 12 di proprietà terzi e con vano scala condominiale (unità sub. 4), ad Est con p.lla 6396 di proprietà terzi, ad Ovest con unità sub. 1 di proprietà di terzi.

Censito al N.C.E.U. al foglio 47, p.lla 4089, sub. 62-63 graffiati.

All'esito delle ricerche compiute, si è rilevato che il complesso edilizio cui l'immobile in esecuzione appartiene, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.403 del 10.07.1982 e successiva Concessione Edilizia in Variante n.26 del 26.01.1987. In data 19.05.1992 con prot. n.2502 è stato rilasciato il certificato di abitabilità relativo ad alcuni

immobili del complesso ad esclusione di altri tra cui anche quello oggetto di esecuzione e ciò per la sussistenza di alcune difformità edilizie all'epoca non ancora regolarizzate.

In seguito all'acquisizione del bene da parte della dante causa degli odierni debitori, beneficiando delle disposizioni di cui all'art. 40 della 47/85, è stata presentata Domanda di Sanatoria acquisita al protocollo del Comune di Palermo al n. 1657880 in data 19 ottobre 2017, integrata in data 18.04.2018 prot. n.AREG-2018/0636940 e definita mediante deposito di perizia giurata ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/2016, con effetti equipollenti al titolo edilizio in sanatoria, salvo i poteri di verifica e controllo dell'Amministrazione comunale.

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria attestante lo stato legittimo dell'immobile si riscontrano le seguenti difformità:

- Trasferimento della cucina nel vano originariamente destinato a locale tecnico e veranda;
- Fusione dell'originario vano cucina con l'ingresso/soggiorno;
- Rimozione porta di collegamento al disimpegno;
- Modifica delle aperture e sostituzione di finestre con porte;
- Modifica della posizione di alcune aperture interne;
- Diverso posizionamento di alcune tramezzature interne;
- Chiusura del portico con infisso ed annessione ad una camera da letto;
- Diversa destinazione di alcune superfici da cantinola a superfici abitabili.

L'immobile oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto in conformità al D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche, che ne certifica la classe energetica e le prestazioni in termini di consumi energetici. L'immobile rientra nella classe energetica F. Tale attestazione è stata redatta in data 13.12.2019, ed è valida fino al 12.12.2029. **(All. n.01).**

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro € 95.000,00
(novantacinquemile/00)**

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

La titolarità del bene costituente il compendio immobiliare pignorato risulta essere la seguente:

- *****OMISSIS***** diritto di proprietà per la quota di 1/2
- *****OMISSIS***** diritto di proprietà per la quota di 1/2

in regime di separazione dei beni

La storia del dominio nel ventennio antecedente risulta essere la seguente:

- Atto notarile pubblico di Compravendita ai rogiti del Notaio R. Caruso da Palermo, in data 29.10.1982 rep n. 9228 e trascritto il 10.11.1982 ai nn. 41599/34609; a favore della Società *****OMISSIS***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà da potere di *****OMISSIS***** – Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata con sede in Palermo per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Decreto di trasferimento immobili emesso in data 13.09.2017 dal tribunale di Palermo rep. n. 2316, trascritto il 20.10.2017 ai nn. 41401/32098; a favore di *****OMISSIS***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà da potere della Società Società *****OMISSIS***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita ai rogiti del notaio Zampardi Alessandra da Palermo, in data 15.01.2020 rep. n. 3487/2708 e trascritto il 23.01.2020 ai nn. 3704/2534; a favore di *****OMISSIS***** per i diritti di 1/2 di piena proprietà e *****OMISSIS***** per i diritti di 1/2 di piena proprietà da potere di *****OMISSIS***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

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

All'esito delle ricerche compiute, si è rilevato che il complesso edilizio cui l'immobile in esecuzione appartiene, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.403 del 10.07.1982 e successiva Concessione Edilizia in Variante n.26 del 26.01.1987. In data 19.05.1992 con prot. n.2502 è stato rilasciato il certificato di abitabilità relativo ad alcuni

immobili del complesso ad esclusione di altri, tra cui anche quello oggetto di esecuzione e ciò per la sussistenza di alcune difformità edilizie all'epoca non ancora regolarizzate.

In seguito all'acquisizione del bene da parte della dante causa degli odierni debitori, beneficiando delle disposizioni di cui all'art. 40 della 47/85, è stata presentata Domanda di Sanatoria, acquisita al protocollo del Comune di Palermo al n. 1657880 in data 19 ottobre 2017, integrata in data 18.04.2018 prot. n.AREG-2018/0636940 e definita mediante deposito di perizia giurata ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/2016, con effetti equipollenti al titolo edilizio in sanatoria, salvo i poteri di verifica e controllo dell'Amministrazione comunale.

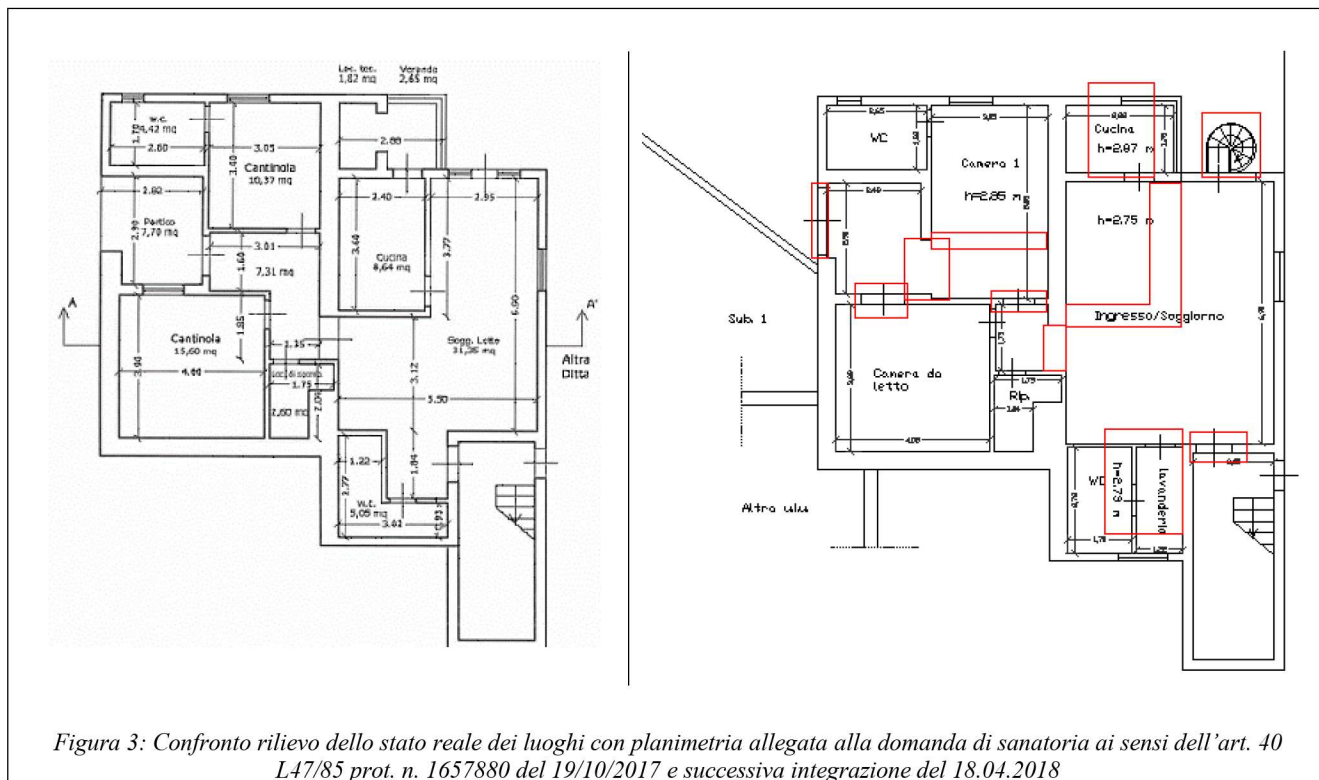
La citata disposizione normativa regionale consente la definizione delle pratiche di condono edilizio mediante perizia giurata asseverata da parte di tecnico abilitato, la quale attesta la sussistenza dei presupposti di legge per il rilascio della concessione in sanatoria. Decorso il termine previsto dalla normativa senza l'adozione di un provvedimento espresso di diniego da parte dell'Amministrazione comunale, la perizia asseverata produce effetti equipollenti al rilascio del titolo edilizio in sanatoria, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione di effettuare verifiche e controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese e sulla completezza della documentazione prodotta.

Al fine di accertare la conformità dello stato attuale dell'immobile, lo scrivente ha effettuato un rilievo diretto dell'unità immobiliare, confrontando le risultanze metriche e distributive con la planimetria urbanistica allegata alla suddetta pratica di sanatoria.

Dall'analisi comparativa tra la planimetria allegata alla domanda di sanatoria e il rilievo dello stato dei luoghi eseguito nel corso delle operazioni peritali, rappresentato graficamente nella **Tavola C – Confronto planimetria urbanistica / stato di fatto**, sono emerse le seguenti difformità, evidenziate negli elaborati grafici con tratteggio di colore rosso:

- Trasferimento della cucina nel vano originariamente destinato a locale tecnico e veranda;
- Fusione dell'originario vano cucina con l'ingresso/soggiorno;
- Rimozione porta di collegamento al disimpegno;
- Modifica delle aperture e sostituzione di finestre con porte;
- Modifica della posizione di alcune aperture interne;
- Diverso posizionamento di alcune tramezzature interne;
- Chiusura del portico con infisso ed annessione ad una camera da letto;

- Diversa destinazione di alcuni ambienti da cantinola a superfici abitabili.



Le difformità interne riscontrate risultano riconducibili a modifiche distributive non strutturali riguardanti la diversa configurazione di alcuni tramezzi interni, di aperture tra i vani, ad un complessivo incremento della superficie abitabile prodotto con differenti destinazioni d'uso per alcuni locali, alla chiusura con infisso ed all'annessione del portico ai locali interni nonché della veranda alla cucina ubicata tra l'altro in un vano originariamente destinato a locale tecnico.

Le difformità riscontrate potrebbero essere oggetto di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Tuttavia, sulla base della documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali, non è stato possibile accertare la sussistenza del requisito della doppia conformità richiesto dalla citata disposizione normativa. Conseguentemente, non è possibile formulare una previsione attendibile circa l'eventuale esito favorevole di una procedura di regolarizzazione. In via prudenziale e conservativa, nell'interesse di un eventuale acquirente, si è pertanto ritenuto preferibile assumere quale scenario di riferimento il ripristino delle superfici abitabili a quelle certamente assentite, prevedendo i relativi costi di adeguamento funzionale dell'immobile. Per quanto attiene alla superficie abitabile, nella

perizia ex art.28 L.R. 16/2016, si apprende che questa rappresenta circa il 50% di quella totale e pari quota risulta invece conteggiata solamente come superficie agibile ma non abitabile. Di tali caratteristiche si terrà conto nella stima del bene.

Stante quanto sopra, la superficie commerciale viene rideterminata come segue:

- Superficie abitabile: coefficiente di ragguaglio 1; mq $138 \times 0,5 \times 1 = 69$ mq
- Superficie agibile: coefficiente di ragguaglio 0.75; mq $138 \times 0,5 \times 0,75 = 51,75$ mq
- Superficie commerciale complessiva: $69 \text{ mq} + 51,75 \text{ mq} = 120,75 \text{ mq}$

I costi necessari per la rifunzionalizzazione dell'immobile adeguandolo alle destinazioni originarie, incrementati anche dei costi per la regolarizzazione delle difformità residue attinenti alle diverse aperture e posizioni dei tramezzi, e per la riapertura degli ambienti veranda e portico, si stimano sommariamente in € 10.000,00, comprensivi delle opere di ripristino, delle prestazioni professionali e degli oneri amministrativi correlati.

Detto importo sarà considerato in detrazione nella determinazione del valore di stima dell'immobile, al fine di tener conto degli oneri necessari per la completa regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare.

Relativamente alla documentazione attestante lo stato legittimo si riferisce inoltre quanto segue. A seguito dell'accesso agli atti svolto presso gli Uffici Comunali, non è stato possibile reperire l'integrazione documentale risalente al 18.04.2018. Sebbene la stessa risultasse al protocollo, in occasione dei diversi tentativi ed accessi compiuti, tali documenti non sono risultati reperibili presso gli archivi Comunali. Per tali ragioni lo scrivente ha richiesto specifica autorizzazione al G.Es. per l'acquisizione di copia della suddetta documentazione direttamente dal professionista redattore. Pertanto, la documentazione relativa all'integrazione del 18.04.2018 è stata rilasciata dal professionista che a suo tempo ha rilasciato la perizia giurata art. 28, Ing. *****OMISSIS*****, il quale ne ha attestato la conformità e che ne ha consegnato copia allo scrivente a mezzo pec.

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

L'immobile risulta attualmente occupato dalla sig.ra *****OMISSIS*****, in forza di contratto di locazione regolarmente stipulato in data 08.01.2024 (**All. n.16**) registrato in data 08.01.2024 con canone annuo previsto in € 7.800,00 in rate mensili da € 650,00. La scadenza

naturale del contratto è prevista il 05.03.2026 con la previsione di un rinnovo per i successivi due anni. Nel contratto viene dichiarato che nella determinazione del canone locativo si è tenuto conto dell'accordo territoriale tra APE CONFEDILIZIA, A.P.P.C., U.P.P.I., UNIONCASA, S.U.N.I.A., S.I.C.E.T., U.N.I.A.T., A.N.I.A., FEDERCASA, depositato il 23.01.2020 prot. 66085 presso il Comune di Palermo.

La locazione risulta stipulata e registrata in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; pertanto, allo stato degli atti, deve ritenersi opponibile alla procedura nei limiti di legge. Il canone mensile di € 650,00, rapportato alla consistenza e allo stato dell'immobile, risulta coerente con i valori locativi ordinari rilevati per immobili simili nella zona.

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 10.000,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 500,00**.

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 31.05.2026 (**All. n.23**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

TRASCRIZIONI

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascrizione NN 38585/31159 del 01.08.2024, notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palermo in data 09.07.2024, restituito in data 24.07.2024, Cron. 10113 a favore di *****OMISSIS*****, codice fiscale *****OMISSIS***** (domicilio ipotecario eletto presso *****OMISSIS***** Palermo) contro *****OMISSIS*****

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria**

Iscrizione NN 3705/259 del 23.01.2020 - concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del notaio Zampardi Alessandra da Palermo, in data 15.01.2020 rep. n. 3488/2709 a favore di *****OMISSIS***** contro *****OMISSIS***** importo capitale euro 100.000,00, importo totale euro 200.000,00 durata anni 30

- **Ipoteca giudiziale**

Iscrizione NN 38585/31159 del 01.08.2024 - decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Palermo, in data 09.07.2024 rep. n. 10113 a favore di *****OMISSIS***** e contro *****OMISSIS*****

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

Sulla base di quanto riportato negli atti di provenienza acquisiti, delle risultanze catastali e della richiesta effettuata dall'Esperto, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sul bene dai debitori eseguiti risultano di proprietà e non derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

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

Esiste un Condominio il cui attuale amministratore è il Dott. *****OMISSIS*****.

Per quanto riportato dall'amministratore condominiale ad oggi risultano non riscossi ratei per un importo di circa € 1.500,00 relativo all'ultimo anno e mezzo di gestione. Tenuto conto

che, ove gli attuali proprietari non dovessero provvedere, l'eventuale acquirente sarà obbligato solidalmente al pagamento degli importi sopra indicati, di tale spesa si terrà conto nella stima del valore commerciale del bene.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano mediamente a circa **euro 45,00** mensili.

Non sono state comunicate spese straordinarie già deliberate.

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

Criterio di stima

Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato, col metodo sintetico comparativo, prendendo a riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare, edito dall'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre del 2025, per immobili ad uso residenziale di tipo "Abitazioni civili" ubicate in zona Boccadifalco (**All. n.19**) nonché quelli offerti dalle piattaforme di annunci Immobiliare.it, Idealista.it, Subito.it e Casa.it. Tali dati, per ulteriore verifica, sono stati successivamente confrontati con valori di mercato di immobili simili quotati da agenzie immobiliari. Nella valutazione si è comunque tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia del fabbricato a cui appartiene il cespite che dell'unità immobiliare in oggetto. A tal proposito si sono utilizzati dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona;
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];

- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

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 **120,75 mq.**

Determinazione della scala dei prezzi noti

1. OMI - Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per abitazioni di tipo "Abitazioni civili" ubicate nella zona in esame è compreso tra 1.000,00 e 1.500,00 €/mq con un valore medio pari a 1.250,00 €/mq.
2. Immobiliare.it - Il valore unitario lordo proposto dal portale Immobiliare.it per abitazioni di tipo "Abitazioni civili" ubicate nella zona in esame è pari ad un valore medio di 1.000,00 €/mq.
3. Idealista.it - Il valore unitario lordo proposto dal portale Idealista.it per abitazioni di tipo "Abitazioni civili" ubicate nella zona in esame è pari ad un valore medio di 750,00 €/mq.
4. Subito.it - Il valore unitario lordo proposto dal portale Subito.it per abitazioni di tipo "Abitazioni civili" ubicate nella zona in esame è pari ad un valore medio di 800,00 €/mq.

5. Casa.it - Il valore unitario lordo proposto dal portale Casa.it per abitazioni di tipo “Abitazioni civili” ubicate nella zona in esame è pari ad un valore medio di 950,00 €/mq.

Tenuto conto dei valori rilevati, della natura orientativa dei prezzi richiesti negli annunci immobiliari e delle caratteristiche specifiche del bene, si assume prudenzialmente quale valore unitario di riferimento € 1.000,00/mq.

Si procede adesso alla taratura del prezzo medio mediante i coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati sono:

- K1 = 1 - le caratteristiche si ritengono nello standard di zona;
- K2 = 1 – i servizi condominiali risultano nello standard della zona;
- K3 = 1 – l’edificio non presenta particolari criticità e non pare necessitare di interventi urgenti;
- K4 = 1,00
- K5 = 0,95 per tenere conto che appartamenti di metratura maggiori presentano un prezzo unitario inferiore
- K6 = 0,97 per tenere conto del livello di ubicazione dell’immobile;
- K7 = 1,00 per tenere conto di uno stato delle finiture e di una buona dotazione impiantistica.

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 1.000,00 * 1 * 1 * 0,95 * 0,97 = 921,50 €/mq.$$

La superficie commerciale geometrica, determinata secondo i criteri del DPR 138/1998, è pari a 138 mq. Ai soli fini estimativi, tenuto conto delle criticità urbanistiche e della diversa incidenza delle superfici abitabili/agibili, la consistenza commerciale ponderata, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 120,75 mq.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$€ 921,50 €/mq * 120,75 mq = 111.271,12 €$$

Sulla base dei dati reperiti **il più probabile valore di stima dell’immobile è di euro 111.271,12**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 10.000,00 circa

- Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00 circa
- Costi per ratei condominiali insoluti nell'ultimo anno e mezzo : € 1.500,00.

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 12.000,00**

$$V = € 111.271,12 - € 12.000,00 = € 99.271,12$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 99.271,12 (novantanovemiladuecentosettantuno/12 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, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

€ 99.271,12 – 5% di € 99.271,12 = € 94.307,57 (che si arrotondano, per semplicità espositiva e commerciale, in **€ 95.000,00**)

Prezzo a base d'asta definitivo: € 95.000,00

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

Nel caso in esame il bene è stato pignorato per l'intera quota e pertanto la casistica non rientra tra quelle contemplate dal quesito posto.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Titolo di proprietà
ALLEGATO 2	Visura Catastale attuale
ALLEGATO 3	Visura Catastale storica
ALLEGATO 4	Pln Fg. 47 P.lla 4089 Sub.63
ALLEGATO 5	Stralcio satellitare
ALLEGATO 6	Estratto di mappa catastale

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 375/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Sorce Maurizio

ALLEGATO 7	Sovrapposizione mappa catastale con vista satellitare
ALLEGATO 8	Documentazione fotografica
ALLEGATO 9	Certificato di residenza debitrice
ALLEGATO 10	Certificato di residenza debitore
ALLEGATO 11	Tav. A – Rilievo stato di fatto
ALLEGATO 12	Tav. B - Confronto stato dei luoghi con planimetria catastale
ALLEGATO 13	Richiesta di abitabilità
ALLEGATO 14	Verbale di sopralluogo del 30.10.2025
ALLEGATO 15	Verbale di sopralluogo del 03.11.2025
ALLEGATO 16	Contratto di locazione
ALLEGATO 17	Ricevuta registrazione contratto di loc.
ALLEGATO 18	Spese condominiali dovute
ALLEGATO 19	Dati OMI/Geopoi
ALLEGATO 20	Elaborato planimetrico
ALLEGATO 21	Elenco subalterni
ALLEGATO 22	Atto di compravendita terreno edificatorio
ALLEGATO 23	Ispezione ipotecaria aggiornata
ALLEGATO 24	Documentazione Urbanistica
ALLEGATO 25	Tav. C - Confronto stato dei luoghi con planimetria urbanistica

Palermo, 03.06.2026

L'ESPERTO STIMATORE
DOTT. ING. MAURIZIO SORCE

Firmato da MAURIZIO
SORCE
Data: il 03/06/2026
alle 14:55:10 CEST