

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 293/2024
LOTTO UNO
Esperto stimatore: Arch. Francesco Madonia

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 293/2024

CREDITORE PROCEDENTE TOLOMEO FINANCE SRL E PER ESSA SBS SRL
contro
DEBITORE ESECUTATOOMISSIS....

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ANGELO PETRALIA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNO

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PALERMO, VIA GIOVANNI PAISIELLO N. 31,
SCALA A, INTERNO 4, PIANO S1
N.C.E.U. FOGLIO 42 - PARTICELLA 673 - SUBALTERNO 21



INDICE

PREMESSA	Pag. 4
QUESITO 1 - Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento	Pag. 4
QUESITO 2 - Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto e loro descrizione materiale	Pag. 6
QUESITO 3 - Identificazione catastale del bene pignorato	Pag. 16
QUESITO 4 - Schema sintetico-descrittivo del Lotto	Pag. 18
QUESITO 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	Pag. 19
QUESITO 6 - Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico	Pag. 20
QUESITO 7 - Stato di possesso attuale dell'immobile	Pag. 22
QUESITO 8 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 22
QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	Pag. 25
QUESITO 10 - Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	Pag. 25
QUESITO 11 - Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	Pag. 25
QUESITO 12 - Valutazione dei beni e criteri di stima adottati	Pag. 26
12.1 - Aspetti metodologici	Pag. 26
12.2 - Criteri di Stima	Pag. 27
12.2.1 - Metodo sintetico comparativo	Pag. 27
QUESITO 13 - Valutazione del prezzo a base d'asta della quota	



indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	Pag. 34
ELENCO ALLEGATI	Pag. 34



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNO

PREMESSA

Con provvedimento del 04/02/2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Gianfranco Pignataro nominava il sottoscritto C.T.U. Arch. Francesco Madonia, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo al n. 3492, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 05/02/2025 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 ccustode Avv. Angelo Petralia, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 06/03/2025.

In data 04/03/2025 si effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (*cf. Allegato "1"*).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1 (LOTTO UNO).

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

- "*ufficio o studio professionale sito in Palermo nella Via Paisiello n. 31 - Piano S1, confinante da tutti e quattro i lati con proprietà aliena, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 42, Particella 673, Sub. 21, Zona Cens. 2, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale Totale 60 mq., Rendita Euro 400,25, Indirizzo Comune di Palermo - Via Giovanni Paisiello n. 31 piano S1, interno 4, Scala A*".



Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli stessi esecutati. Nello specifico trattasi di "Proprietà, in ragione della quota di 1/2 ciascuno, dei Sigg. ..Omissis.., nato a ..Omissis.. il ..Omissis.. (C.F. ..Omissis..) ed ivi deceduto in data ..Omissis.., oggi in persona del nominato Curatore dell'eredità giacente ..Omissis.. e ..Omissis.., nata a ..Omissis.. il ..Omissis.. (C.F. ..Omissis..", in forza di:

- atto di compravendita del 26/10/1983 in notaio Francesco Catania da Palermo, Rep. 48122, Registrato a Palermo il 11/11/1983, n. 23523, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 25/11/1983 ai nn. 43658/35967 (*cf. Allegato "2.1"*).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 42, P.lla 673, Sub. 21, Zona Censuaria 2, Categoria catastale A/10, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale Totale 60 mq. (*cf. Allegato "3.1"*).

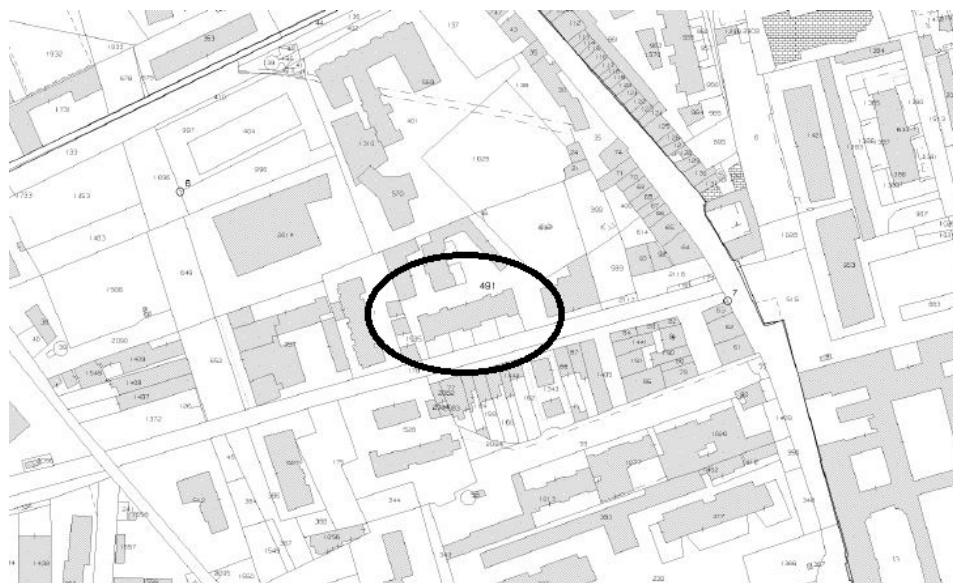
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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 (*cf. Allegato "7.1"*), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth) (*cf. All. 5.1*)





Estratto di mappa catastale (cfr. All. 6.1)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps (cfr. All. 7.1)

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

Il lotto è costituito da un ufficio o studio professionale sito in Palermo nella Via Paisiello n. 31 - piano S1, interno 4, Scala A, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 42, Particella 673, Sub. 21, Zona Cens. 2, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale Totale 60 mq., Rendita Euro 400,25, *(cfr. Allegati "3.1 e 8.1")*:



Tipologia: Ufficio o Studio professionale;

Ubicazione: Palermo, Via Paisiello n. 31 - piano S1, interno 4, Scala A (*cf. Allegato "9.1", foto 1, 2 e 3*);

Caratteristiche strutturali: Struttura portante intelaiata a travi e pilastri in c.a. con solai in laterocemento;

Accessi: Cancellone condominiale in ferro ubicato al civico 31 della via Paisiello che da accesso a cortile condominiale interno sul quale si apre portone condominiale che da accesso al vano scala ove, al piano S1, è ubicato l'immobile oggetto della presente (*cf. Allegato "9.1", foto 1, 2 e 3*);

Confini: A Nord con vano scala condominiale, a Est con immobile complanare avente ingresso dalla stessa Scala A, a Sud con altro immobile complanare avente ingresso da altra Scala, a Ovest con terrapieno sottostante atrio condominiale;

Pertinenze esclusive: nessuna;

Dotazioni condominiali: comproprietà, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, delle parti comuni del complesso del quale fa parte l'immobile, ed in particolare la bacheca per il portiere ed il locale per lo stesso (composto da tre ambienti, wc e disimpegno);

Composizione interna: L'immobile è costituito da numero due vani, 2 wc e ripostiglio (*cf. Allegato "8.1" e Allegato "9.1", foto da 4 a 11*);

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile si trova in buono stato d'uso e manutenzione e gli impianti tecnologici (idrico ed elettrico) risultano adeguati alla normativa vigente in materia;

Attestato di prestazione energetica: L'immobile non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica per il rilascio del quale si prevede una spesa di € 180,00;

Fotografie dei luoghi (*cf. Allegato "9.1", foto da 1 a 11*)





Foto N. 1: Cannello d'ingresso al complesso residenziale su via Paisiello



Foto N. 2: Cannello d'ingresso al complesso residenziale su via Paisiello



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 293/2024
LOTTO UNO
Esperto stimatore: Arch. Francesco Madonia



Foto N. 3: Vista della via Paisiello





Foto N. 4: Vano 1 di accesso all'immobile



Foto N. 5: Vano 1 di accesso all'immobile





Foto N. 6: Vano 2



Foto N. 7: Ripostiglio con accesso al wc di servizio





Foto N. 8: WC di servizio





Foto N. 9: Ingresso al WC principale





Foto N. 10: Vista del WC principale



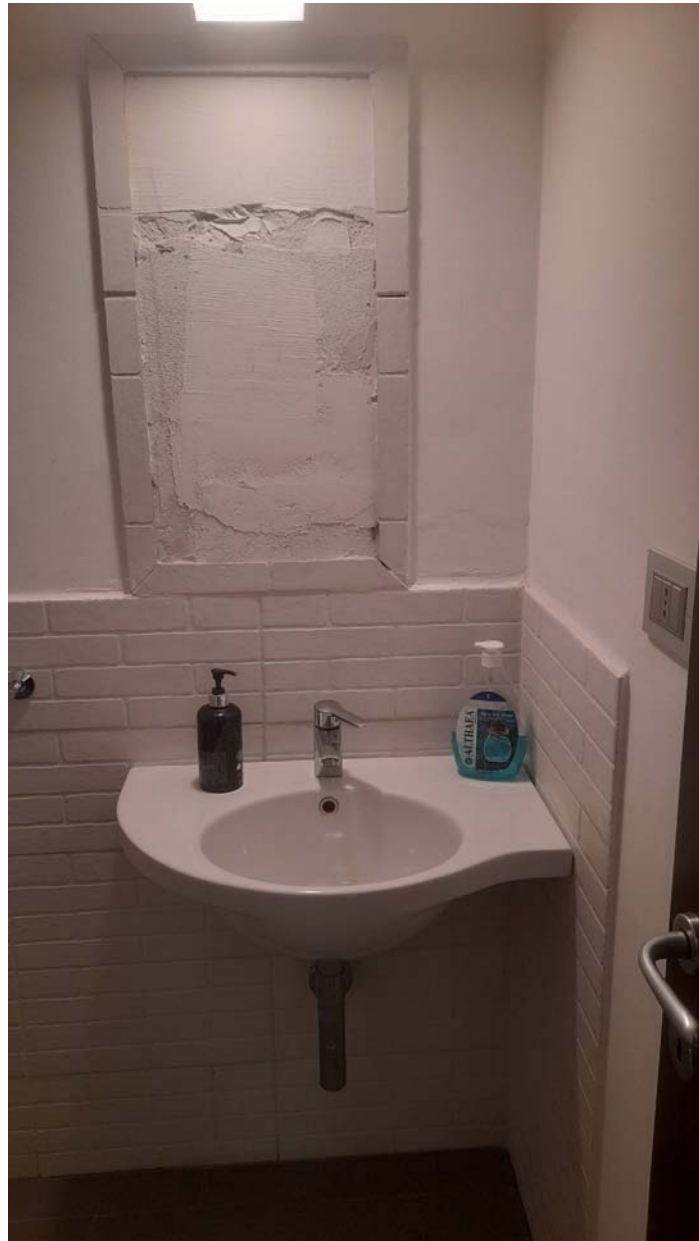
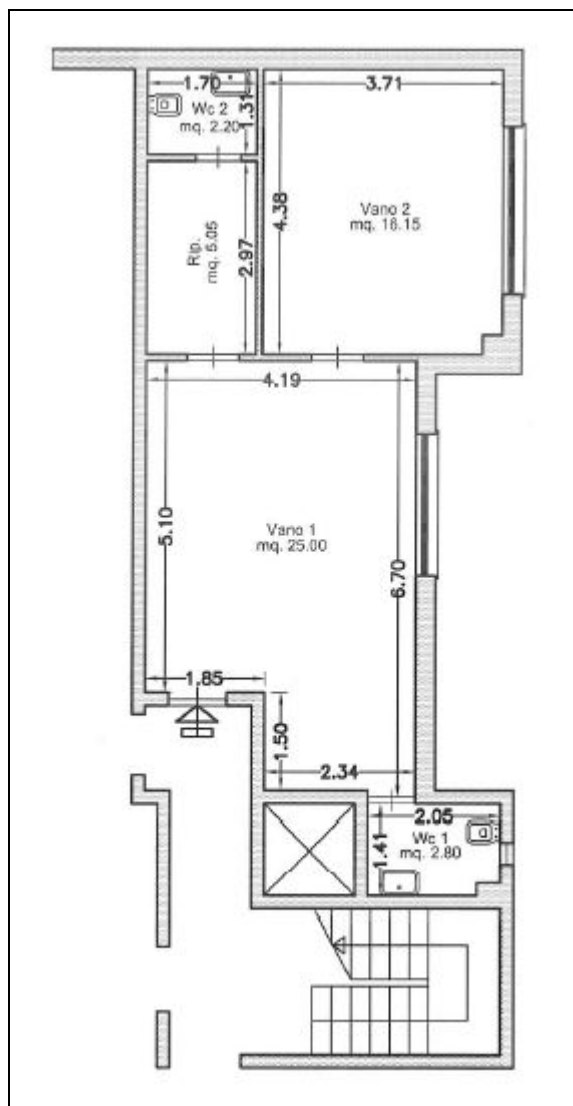


Foto N. 11: Vista del WC principale



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (cfr. All. 8.1)

Superficie utile interna: Mq. 51,20;

Superficie commerciale: Mq. 60,00;

Altezza utile interna: L'altezza utile interna risulta pari a ml. 2,40.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 42, P.lla 673, Sub. 21, Via Giovanni Paisiello n. 31, Scala A, Interno 4, Piano S1, Zona Censuaria 2, Categoria



catastale A/10, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale Totale 60 mq., Totale escluse aree scoperte 60 mq..

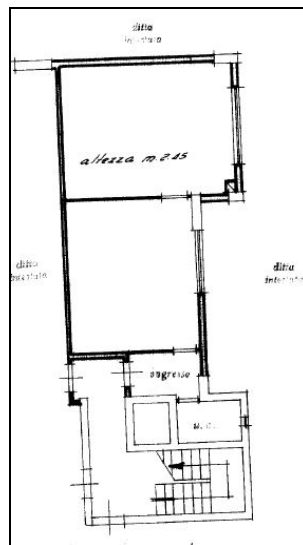
Le visure catastali attuale e storica (**cf. Allegato "3.1"**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento;

Intestatari catastali dell'immobile: L'immobile è intestato ai Sig.ri ..*Omissis*., C.F. ..*Omissis*.. e ..*Omissis*., C.F. ..*Omissis*., per il diritto dell'intera proprietà;

Planimetria catastale: Lo stato attuale dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale depositata (**cf. Allegato "4.1"**). E' stata spostata la porta di accesso all'immobile frontalmente al pianerottolo e con apertura diretta sul primo vano. E' stato abbattuto un tramezzo divisorio che delimitava una zona ingresso, è stata realizzata una diversa distribuzione interna alzando dei tramezzi nel vano 2 che hanno creato un ripostiglio ed un secondo piccolo wc di servizio (**cf. Allegato "10.1" e Allegato "9.1", foto da 4 a 11**).

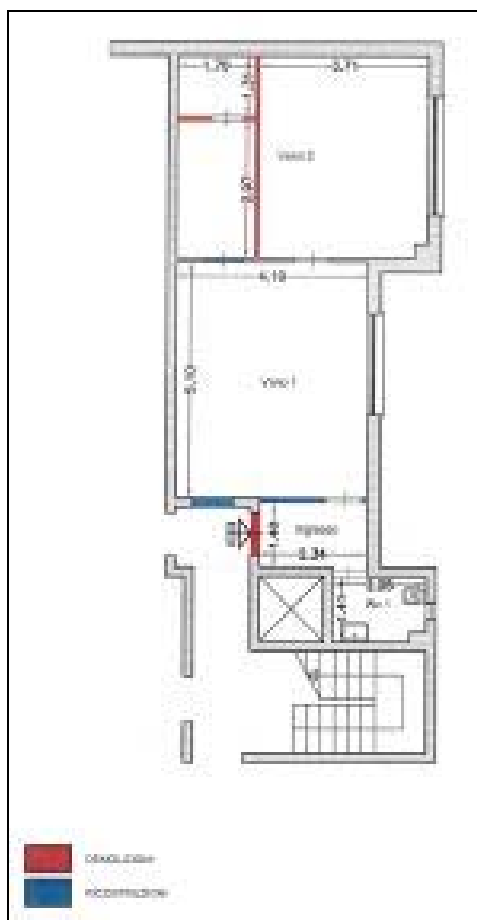
Al fine di regolarizzare la situazione urbanistico/catastale dell'immobile occorre presentare la necessaria Istanza di CILA Tardiva per la regolarizzazione della Diversa distribuzione di spazi interni, e depositare la conseguente pratica DOCFA per la regolarizzazione catastale.

La spesa stimata per la regolarizzazione dell'immobile ammonta a complessivi € 2.930,00 (euro Duemilanovecentotrenta/00) circa, come meglio descritto nel successivo Quesito 6.



Estratto planimetria catastale (cf. All. 4.1)





Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (cfr. All. 10.1)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNO: piena ed intera proprietà di un immobile adibito ad ufficio, Cat. A/10, ubicato in Palermo, Via Giovanni Paisiello n. 31, Scala A, Interno 4, Piano S1. Composto da numero due vani, due wc e ripostiglio (*cfr. Allegato "8.1" e Allegato "9.1", foto da 4 a 11*).

Confinante a Nord con vano scala e pianerottolo condominiale, a Ovest con corte comune, a Sud con rampa di accesso allo scantinato, a Est con immobile complanare.

Censito al C.F. del Comune di Palermo al Foglio 42, P.lla 673, Sub. 21; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

L'immobile è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 1913 del 27/12/1971 e successive Licenze di Variante n. 475 del 20/05/1974 e n. 649 del 10/07/1974.



L'immobile è stato dichiarato Abitabile con Certificato Prot. n. 305 del 10/01/1975 (**cf. Allegato "11.1"**).

Successivamente, nell'unità immobiliare in oggetto, in difformità dalla suddetta documentazione edilizia abilitativa, è stata modificata la distribuzione interna (**cf. Allegato "10.1"**).

Per procedere alla regolarizzazione urbanistico/catastale occorrerà presentare la necessaria Istanza CILA Tardiva per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna, dovendo sostenere una spesa di complessivi € 2.150,00 (euro Duemilacentocinquanta/00), di cui € 150,00 per diritti di presentazione tardiva, € 1.000,00 per oblazione relativa alla comunicazione tardiva ed € 1.000,00 per competenze tecniche di presentazione istanza.

Occorrerà infine presentare la necessaria pratica DOCFA di diversa distribuzione interna per la regolarizzazione catastale dell'immobile, dovendo sostenere una spesa di complessivi € 600,00 (euro seicento/00), compreso diritti di presentazione pratica (euro settanta/00).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica per la redazione del quale occorrerà sostenere una spesa di € 180,00 circa.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNO: € 38.550,00 (Euro Trentottomilacinquecentocinquanta/00)

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

L'immobile in oggetto, ubicato in Palermo, Via Giovanni Paisiello n. 31, Scala A, Interno 4, Piano S1, risulta di Proprietà dei Sig.ri ..*Omissis*., C.F. ..*Omissis*.. e ..*Omissis*., C.F. ..*Omissis*., essendo stato oggetto del seguente passaggio di proprietà:

- Atto di Compravendita del 26/10/1983, in Notaio dr. Francesco Catania fu Giovanni da Palermo, Rep. 48122, Registrato a Palermo il 11/11/1983, n. 23523, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo il 25/11/1983 ai nn. 43658/35967 (**cf. Allegato "2.1"**):
 - Sogg. a favore: ..*Omissis*.. e ..*Omissis*..;
 - Sog. contro: ..*Omissis*..



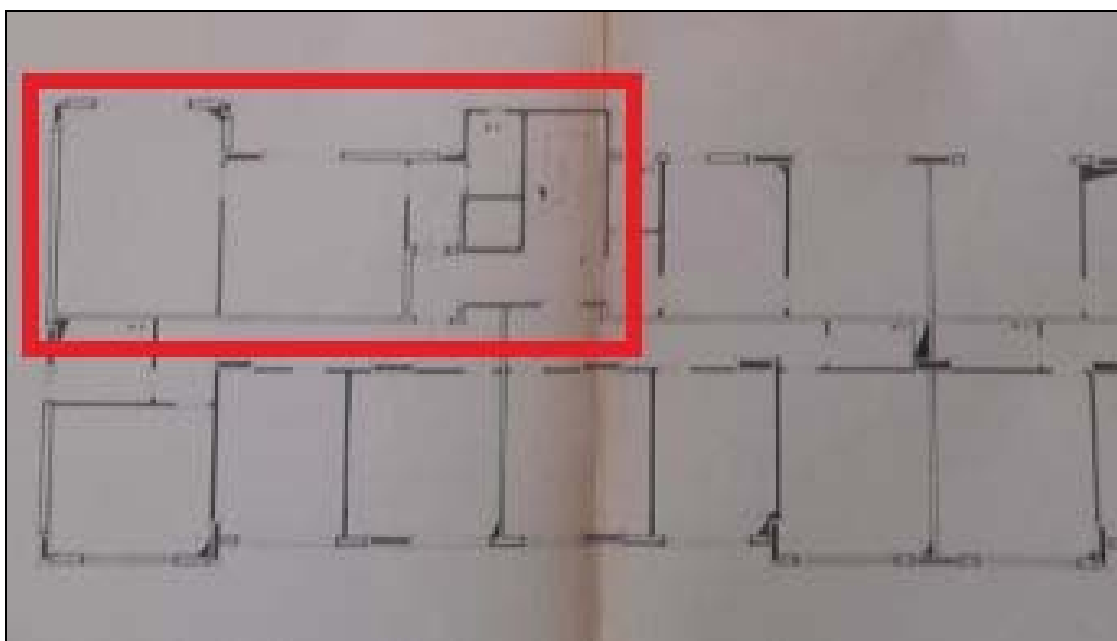
QUESITO N.6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'immobile è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 1913 del 27/12/1971 e successive Licenze di Variante n. 475 del 20/05/1974 e n. 649 del 10/07/1974.

L'immobile è stato dichiarato Abitabile con Certificato Prot. n. 305 del 10/01/1975 (*cf. Allegato "11.1"*).

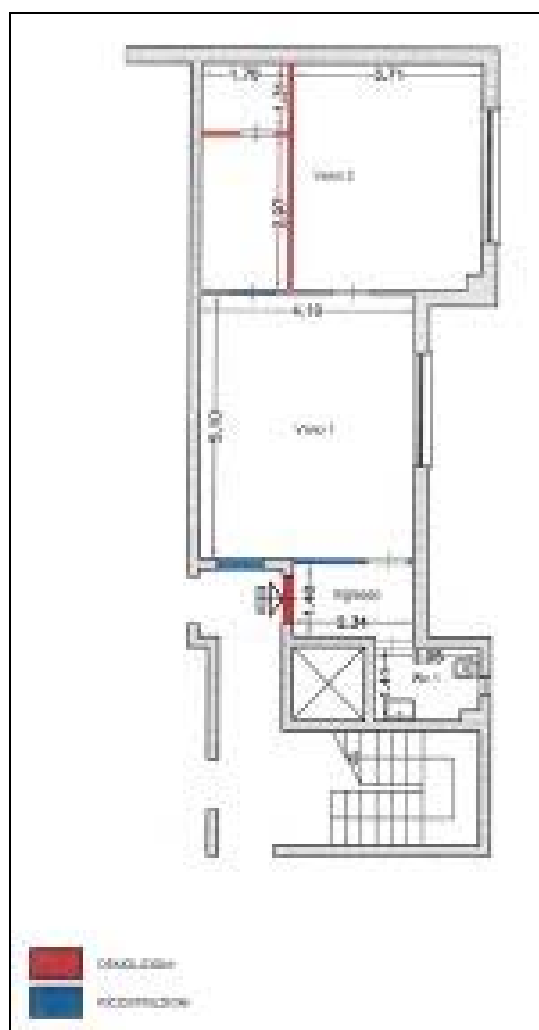
Successivamente, nell'unità immobiliare in oggetto, in difformità dalla suddetta documentazione edilizia abilitativa, è stata realizzata una diversa distribuzione interna.

Quanto sopra viene rappresentato nelle planimetrie che seguono:



Estratto grafico del progetto autorizzato (cfr. All. 11.1)





**Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle
differmità rispetto al grafico di progetto autorizzato (cfr. All. 10.1)**

Per procedere alla regolarizzazione urbanistico/catastale occorrerà presentare la necessaria Istanza CILA Tardiva per la regolarizzazione urbanistica della realizzata diversa distribuzione interna, dovendo sostenere una spesa di complessivi € 2.150,00 (euro duemilacentocinquanta/00), di cui € 150,00 per diritti di presentazione tardiva, € 1.000,00 per oblazione per comunicazione tardiva ed € 1.000,00 per competenze tecniche di presentazione istanza.



Occorrerà infine presentare la necessaria pratica DOCFA di diversa distribuzione interna, dovendo sostenere una spesa di complessivi € 600,00 (euro seicento/00), comprensiva di diritti catastali di presentazione (euro settanta/00).

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica-catastale saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla ..Omissis.., giusto Decreto autorizzativo del Giudice dell'esecuzione del 01.08.2025, a fronte della corresponsione di una indennità di occupazione mensile di importo pari ad € 425,00, con la precisazione che:

1. *"l'acquisizione di tale somma mensile da parte della custodia giudiziaria, non costituisce prosecuzione, subentro o comunque accettazione del rapporto intercorrente tra il defunto sig. ..Omissis..e la ..Omissis.., fondato su un titolo non opponibile alla procedura, giusto provvedimento del 09.05.2025";*
2. *"la detenzione ha natura precaria e l'immobile pertanto potrà essere liberato, con l'emissione di apposito ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., in caso di comportamenti....."*
3. *"l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. sarà in ogni caso emesso all'esito dell'aggiudicazione o assegnazione forzata dell'immobile medesimo";*
4. *"la detenzione dovrà mantenere inalterato lo stato dei luoghi.....";*
5. *"le uniche opere di manutenzione straordinaria che potranno.....".*

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 2.150,00 (euro Duemilacentocinquanta/00)**, come determinato in risposta al quesito n. 6;



- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a circa **euro 180,00 (euro centottanta/00)**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **euro 600,00 (euro seicento/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 **29/10/2025 (cfr. Allegato "12.1")** sull'immobile pignorato gravano vincoli e oneri giuridici che seguono.

- 1) Verranno dunque cancellate le seguenti "Iscrizioni ipotecarie":
 - Ipoteca volontaria in rinnovazione, rinnovata in data 29/12/2023 ai nn. 64037/6184, in favore del Banco di Sicilia S.p.a. con sede in Palermo e nei confronti dei sig.ri *..Omissis..*, nato a *..Omissis..* il *..Omissis..*, C.F. *..Omissis..* e *..Omissis..*, nata in *..Omissis..* il *..Omissis..*, C.F. *..Omissis..*, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà ciascuno relativamente all'urbano distinto in Catasto al Foglio 42, Particella 673, Sub 21;
 - Ipoteca volontaria in rinnovazione, rinnovata in data 13/07/2017 ai nn. 27419/3511, in favore del Banco di Sicilia S.p.a. con sede in Palermo e nei confronti dei sig.ri *..Omissis..*, nato a *..Omissis..* il *..Omissis..*, C.F. *..Omissis..* e *..Omissis..*, nata in *..Omissis..* il *..Omissis..*, C.F. *..Omissis..*, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno relativamente all'urbano distinto in Catasto al Foglio 42, Particella 673, Sub 21;
- 2) Verranno cancellati i seguenti Pignoramenti:
 - Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale giudiziario della Corte di Appello di Palermo in data 04/12/2003, trascritto presso la Conservatoria dei



- Registri Immobiliari di Palermo in data 17/12/2003 ai nn. 52303 Reg. Gen. e 36965 Reg. Part., in favore di Banco di Sicilia S.p.a. con sede in Palermo e nei confronti dei sig.ri ..Omissis.., nato a ..Omissis.. il ..Omissis.., C.F. ..Omissis.. e ..Omissis.., nata in ..Omissis.. il ..Omissis.., C.F. ..Omissis.., per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno relativamente all'urbano distinto in Catasto al Foglio 42, Particella 673, Sub 21;
- Pignoramento immobili notificato dall'Unep Corte di Appello di Palermo in data 22/05/2024, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 06/06/2024 ai nn. 27566 Reg. Gen. e 22182 Reg. Part., in favore di TOLOMEO FINANCE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO SOCIO con sede in Conegliano e nei confronti dei sig.ri ..Omissis.., nato a ..Omissis.. il ..Omissis.., C.F. ..Omissis.. e ..Omissis.., nata in ..Omissis.. il ..Omissis.., C.F. ..Omissis.., per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno relativamente all'urbano distinto in Catasto al Foglio 42, Particella 673, Sub 21;
- 3) Saranno da considerarsi come se regolarizzate, ai fini della valutazione del bene, le Difformità Urbanistico-Edilizie descritte in risposta al quesito n. 6, avendone quantificato il costo di regolarizzazione, omprensivo di oblazioni, diritti e spese tecniche, in complessivi € 2.150,00 (euro Duemilacentocinquanta/00) ed avendo detratto tale costo nella determinazione del prezzo a base d'asta;
- 4) Saranno da considerarsi come se regolarizzate, ai fini della valutazione del bene, le Difformità Catastali descritte nella risposta al quesito n. 3, avendone quantificato il costo di regolarizzazione in complessivi €. 600,00 (Euro Seicento/00) circa, ed avendo detratto tale costo nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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

Esiste un Condominio costituito identificato con il seguente C.F.: 80032090823.

I sig.ri *..Omissis..* (in persona del curatore dell'eredità) e *..Omissis..*, alla data del 07.10.2025, hanno maturato un debito verso il Condominio per quote condominiali ordinarie e straordinarie non pagate pari ad € 7.574,54, oltre circa € 2.500,00 per spese legali D.I., come meglio specificato nell'allegata PEC dell'Amministratore Condominiale (*cf. Allegato "20.1"*).

Le spese fisse di gestione e manutenzione annue dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad euro 150,00 (12,50 €/mese x 12 mesi, salvo congruagli determinati alla fine di ogni esercizio contabile - dunque al 31/12 dell'anno), escluso utenza idrica che viene divisa a consumo, attraverso contatore a discarica di pertinenza dell'unità immobiliare (ultima quota elaborata ha previsto l'importo di € 7,74 per un bimestre).

E' stata data comunicazione, da parte dell'Amministrazione Condominiale Studio D'Aelfio, dell'esistenza di spese condominiali straordinarie già deliberate, per un importo complessivo a preventivo pari ad € 990,07 (di cui € 872,04 per lavori straordinari ed € 118,03 per oneri professionali), come meglio specificato nell'allegata PEC dell'Amministratore Condominiale (*cf. Allegato "20.1"*). Di tale importo di spese straordinari già deliberate, oltre quanto già compreso nella sopracitata situazione debitoria al 07.10.2025, i signori *..Omissis..* (in persona del curatore dell'eredità) e *..Omissis..* restano ulteriormente debitori della somma residua di € 623,69 (di cui € 612,96 per lavori straordinari ed € 10,73 per oneri professionali).



E' pendente un D.I. emesso contro i sig.ri ..*Omissis*.. e ..*Omissis*.. per recupero quote condominiali insolute, come meglio specificato nell'allegata PEC dell'Amministratore Condominiale (*cf. Allegato "20.1"*).

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

12.1 ASPETTI METODOLOGICI

Per procedere alla stima dell'immobile oggetto della presente procedura, si è provveduto a calcolare la superficie commerciale dello stesso, secondo le linee guida dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (*cf. Allegato "13"*). Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Nello specifico si è fatto riferimento al paragrafo 2 (*cf. Allegato "14"*), "Unità immobiliare parte di un edificio", che così recita:

"Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

La superficie commerciale è pari alla somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*
 - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);*
 - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)".*

Per la misurazione della superficie commerciale si distinguono:

- a) **vani principali ed accessori diretti** (100% superficie lorda);
- b) **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare** quali



balconi, terrazze e simili (30% sino a mq. 25 e 10% la quota eccedente i mq. 25 se con accesso diretto, 15% sino a mq. 25 e 5% la quota eccedente i mq. 25 se con accesso indipendente), giardini o aree scoperte (10% della superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, 2% per superfici eccedenti detto limite);

c) **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare** quali cantine, soffitte o utilizzazioni similari (50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori, 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori);

d) **Verande** (80% con finiture analoghe ai vani principali).

Relativamente alla determinazione del "Valore di mercato" dell'immobile si è proceduto adottando *Il metodo sintetico comparativo*.

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale del bene immobile costituente il **LOTTO UNO** oggetto di stima, cioè il più probabile valore che esso possa assumere in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le necessarie indagini, sono stati rilevati dal mercato valori unitari di immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

12.2 CRITERI DI STIMA

12.2.1 - Metodo Sintetico Comparativo

Tale procedimento si basa sulla ricerca, nel mercato immobiliare, dei valori unitari di immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche il più possibile simili a quelle dei beni oggetto di stima. Per tale procedimento di stima si prende dunque in considerazione la superficie commerciale degli immobili, il valore di mercato unitario medio (€/mq) ed i relativi Coefficienti di merito (come da indicazioni del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa - *cf. Allegato "15.1"*), secondo la formula che segue:

$$V_s = V_u \text{ med.} \times S_c \times K_i$$



dove

Vs è il "Valore di stima";

Vu med. è il valore di mercato unitario medio;

Sc è la superficie commerciale;

Ki è il prodotto dei relativi "Coefficienti di merito" di seguito indicati (*cf. Allegato "15.1"*).

Determinazione del valore di mercato unitario medio "Vu med."

Per la ricerca delle quotazioni unitarie del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU si è basato sui dati e valori tratti dall'O.M.I., su quelli pubblicati sui maggiori portali dedicati agli affitti ed alle compravendite immobiliari, sull'osservazione diretta delle offerte private presenti sul territorio e sugli effettivi atti di compravendita stipulati nell'ultimo anno per immobili dalle caratteristiche simili a quello oggetto di stima ed ubicati nelle immediate vicinanze.

Dalle indagini svolte nella zona nella quale insiste l'immobile oggetto della presente sono risultati, per immobili residenziali con le caratteristiche simili a quello di cui trattasi, i seguenti valori di mercato:

• Quotazioni OMI - Immobili a destinazione terziaria - 2° semestre 2024:

Per immobili a destinazione ufficio (A/10) ubicati in Zona Semicentrale (C1)/SCIUTI - NOTARBARTOLO - VILLABIANCA - DE GASPERI - GIOTTO - NEBRODI - GALILEI, in stato conservativo Normale, è stato rilevato un valore minimo unitario pari ad € 950,00 al mq. commerciale ed un valore unitario massimo pari ad € 1.400,00 al mq. commerciale. Si assume come valore di riferimento quello medio unitario **V₁** pari ad €.

1.175,00 al **mq.** commerciale (Fonte:

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php> - *cf. Allegato "16.1"*);

• Quotazioni "Borsino Immobiliare" - Immobili a destinazione terziaria:



Per immobili **adibiti ad uffici e studi privati** ubicati in Zona SCIUTI - NOTARBARTOLO - VILLABIANCA - DE GASPERI - GIOTTO - NEBRODI - GALILEI, è stato rilevato un valore minimo unitario pari ad € 912,00 al mq. commerciale ed un valore unitario massimo pari ad € 1.332,00 al mq. commerciale. Si assume come valore di riferimento quello medio unitario **V₂** pari ad **€ 1.122,00 al mq.** commerciale (*Fonte: <https://borsinoimmobiliare.it/palermo/via-giovanni-paisiello--31--90145-palermo-pa--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/6605/25682/> - cfr. Allegato "17.1"*);

- **Indagine di mercato, sui maggiori portali specialistici in materia, per immobili limitrofi con caratteristiche simili (Mercato Immobiliare):**

Il sottoscritto ha provveduto a consultare la tabella riportante la media delle offerte relative ad immobili in vendita ubicati nei dintorni dall'immobile oggetto di stima e a quest'ultimo paragonabili in quanto a tipologia, ubicazione e consistenza, riscontrando il valore di seguito riportato.

E' stato riscontrato che il valore **V₃** medio per le quotazioni di vendita per immobile simile per caratteristiche e consistenza a quello oggetto di stima, è pari a **€/mq 1.400,00.**

(*Fonte: <https://www.mercato-immobiliare.info/sicilia/palermo/palermo/malaspina-palagonia.html> - cfr. Allegato "17.1"*);

- **Indagine di mercato su Immobiliare.it:**

Il sottoscritto ha provveduto a consultare offerte relative ad immobili in vendita ubicati nei dintorni dall'immobile oggetto di stima e a quest'ultimo paragonabili in quanto a tipologia, ubicazione e consistenza, selezionando tra essi n. 2 immobili, come di seguito rappresentati:

1) Ufficio - Studio Viale Galileo Galilei - Giotto Galilei - Palagonia - Palermo

Superficie commerciale: mq 60,00; Richiesta: euro 65.000,00;

Valore: €/mq 1.083,00;



2) Ufficio - Studio Via Giovanni Paisiello n. 31 - Giotto Galilei - Palagonia - Palermo

Superficie commerciale: mq 85,00; Richiesta: euro 85.000,00;

Valore: €/mq 1.000,00.

Applicando la media dei valori sopra riportati si è determinato che il valore medio per le quotazioni di vendita per immobile simile per caratteristiche e consistenza a quello oggetto di stima, è pari a **€/mq 1.042,00.**

(Fonte: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sicilia/palermo/giotto-galilei-noce-malaspina/> - cfr. Allegato "18.1");

- **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati**

Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso è emerso quanto segue. I dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

(Fonte: <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca#> - cfr. Allegato "19.1")

Il sottoscritto ha provveduto a consultare i dati relativi alle transazioni immobiliari riguardanti immobili ubicati in zona OMI C1 di riferimento dell'immobile oggetto di stima e a quest'ultimo paragonabili per tipologia, ubicazione e consistenza.

I dati di riferimento consultabili prendono in esame l'intervallo di tempo compreso tra il 01.11.2023 e il 30.06.2025. Nell'intervallo di tempo di riferimento sono stati rilevati n. 5 immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, oggetto di compravendita. Di seguito si riportano le specifiche informazioni disponibili.

1) **Atto di compravendita stipulato nel mese di Novembre anno 2023; immobile ad uso ufficio, sito nel Comune di Palermo, zona OMI C1, Zona / SCIUTI - NOTARBARTOLO -**



VILLABIANCA - DE GASPERI - GIOTTO - NEBRODI - GALILEI, categoria **A10**;
superficie **mq 57**, quota trasferita **100%**, corrispettivo dichiarato **€ 47.000,00**;

Valore: €/mq 824,56.

2) **Atto di compravendita** stipulato nel mese di **Marzo** anno **2024**, immobile ad uso **ufficio** sito nel Comune di **Palermo**, zona OMI **C1**, Zona / SCIUTI - NOTARBARTOLO - VILLABIANCA - DE GASPERI - GIOTTO - NEBRODI - GALILEI, categoria **A10**;
superficie **mq 48**, quota trasferita **100%**, corrispettivo dichiarato **€ 32.499,00**;

Valore: €/mq 677,06.

3) **Atto di compravendita** stipulato nel mese di **Dicembre** anno **2024**; immobile ad uso **ufficio**, sito nel Comune di **Palermo**, zona OMI **C1**, Zona / SCIUTI - NOTARBARTOLO - VILLABIANCA - DE GASPERI - GIOTTO - NEBRODI - GALILEI, categoria **A10**;
superficie **mq 42**, quota trasferita **100%**, corrispettivo dichiarato **€ 38.000,00**;

Valore: €/mq 904,76.

4) **Atto di compravendita** stipulato nel mese di **Maggio** anno **2025**; immobile ad uso **ufficio**, sito nel Comune di **Palermo**, zona OMI **C1**, Zona / SCIUTI - NOTARBARTOLO - VILLABIANCA - DE GASPERI - GIOTTO - NEBRODI - GALILEI, categoria **A10**;
superficie **mq 82**, quota trasferita **100%**, corrispettivo dichiarato **€ 90.000,00**;

Valore: €/mq 1.097,56.

Applicando la media dei valori €/mq sopra riportati si è determinato che il valore immobiliare dichiarato **V5** medio per effettive compravendite di immobili simili per caratteristiche e consistenza a quello oggetto di stima, è pari a **€/mq 875,00**.

In conclusione, in base alla zona ove ricade l'immobile oggetto di stima, nell'attuale stato di conservazione, visto lo stato d'uso e manutenzione, per la compravendita d'immobili con caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, è stato preso come valore di mercato di riferimento il seguente valore medio:



- **Immobili uso ufficio:**

$$(V_1+V_2+V_3+V_4+V_5)/5 = (\text{€ } 1.175,00 + \text{€ } 1.122,00 + \text{€ } 1.400,00 + \text{€ } 1.042,00 + \text{€ } 875,00)/5 = \text{€ } 1.122,80 \text{ al mq. commerciale.}$$

A tale valore commerciale medio stabilito, pari ad €/mq 1.122,80 lo scrivente ha proceduto all'applicazione di specifici coefficienti di merito tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari. *Italian Property Valuation Standard* edito da Tecnoborsa, come di seguito specificati:

Coefficienti di merito applicati all'immobile:

Determinazione coefficiente di merito Ki (in %)

K1 - coefficiente di piano (seminterrato) = - 25 % (0,75);

K2 - coefficiente stato locativo (libero) = 0 % (1,00);

K3 - coefficiente impianto di riscaldamento (assente) = - 5 % (0,95);

K4 - coefficiente posizione/esposizione (esposizione interna) = - 5% (0,95);

K5 - coefficiente per stato di manutenzione (in buono stato) = 0 % (1,00);

K6 - coefficiente di luminosità (poco luminoso) = - 5 % (0,95);

K7 - coefficiente di vetustà (oltre 40 anni - stato normale) = 0 % (1,00);

Ki = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 = 0,643031

Determinazione del valore di stima Vs

Applicando dunque i relativi "Coefficienti Correttivi di Merito" (*cf. Allegato "15.1"*), viene determinato il valore commerciale dell'immobile oggetto della presente, in funzione della superficie convenzionale che considera la totalità della superficie lorda coperta, il 30 % della superficie dei balconi, patii, cortili, l'80 % della superficie delle verande ed il 10 % della superficie del giardino (villette pertinenziali esclusive).

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile di cui alla presente viene come di seguito determinato.



Per la determinazione della Superficie Commerciale è stata presa in considerazione la configurazione planimetrica attuale dell'immobile, come rappresentata nelle planimetrie di cui all'Allegato "8.1".

$$V_s = V_u \text{ med. } \times S_c \times K_i \quad (K_i = 0,643031)$$

SUPERFICIE LORDA COPERTA (PT)	MQ.	60,25
30 % SUPERFICIE BALCONI	MQ. 0,00*0,3	MQ. 0,00
80 % SUPERFICIE VERANDA	MQ. 0,00*0,8	MQ. 0,00
10 % SUPERFICIE GIARDINO	MQ. 0,00*0,1	<u>MQ. 0,00</u>
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</u>	MQ.	60,25
VALORE UNITARIO MEDIO	€	1.122,80
K _i (Coefficiente di Merito espresso in decimali)		<u>0,643031</u>
TOTALE VALORE COMMERCIALE	€	43.500,21

Il valore commerciale dell'immobile risulta pari, in conto tondo, ad **€ 43.500,00 (Euro Quarantatremilacinquecento/00)**.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 2.150,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 180,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di € 2.930,00 (euro Duemilanovecentotrenta/00)**

$$V = \quad \text{€} \quad 43.500,00 \quad - \quad \text{€} \quad 2.930,00 \quad = \quad \text{€} \quad 40.570,00 \quad (\text{euro Quarantamilacinquecentosettanta/00}).$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 40.570,00 (euro Quarantamilacinquecentosettanta/00)**.

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 e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato nella misura del 5%, come di seguito specificato:

<u>VALORE DI MERCATO</u>	€ 40.570,00 -
RIDUZIONE DEL 5 % (-)	€ 2.028,50
<u>PREZZO A BASE D'ASTA</u>	€ 38.541,50

Si può dunque concludere che, visto lo stato di conservazione, la quadratura, le rifiniture, l'esposizione, le caratteristiche della zona ove ricade, la situazione urbanistica ed edilizia in cui verte e le attuali tendenze del mercato, il lotto uno oggetto della presente consulenza tecnica può essere posto in vendita per un valore a base d'asta, in conto tondo, pari ad **€. 38.550,00 (Euro Trentottomilacinquecentocinquanta/00)**.

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.

Con quanto sopra ritengo di avere assolto al mandato conferitomi e rassegno tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

ELENCO ALLEGATI:

- 1 Verbale di inizio operazioni;
- 2.1 Atto di compravendita del 26/10/1983;
- 3.1 Visure catastali attuale e storica;
- 4.1 Planimetria catastale;
- 5.1 Ortofoto attuale (Google Heart);



- 6.1 Estratto foglio di mappa catastale;
- 7.1 Raffronto tra foto satellitare e mappa catastale;
- 8.1 Planimetria rilievo stato dei luoghi;
- 9.1 Documentazione fotografica;
- 10.1 Planimetria difformità tra stato dei luoghi e legittimità urbanistico/catastale;
- 11.1 Certificato di Abitabilità N. 305 de 10/01/1975;
- 12.1 Ispezione ipotecaria del 29/10/2025;
- 13 Stralcio dell'"Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare";
- 14 Stralcio del D.P.R. N. 138 del 23.03.1998;
- 15.1 Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa - Coefficienti correttivi;
- 16.1 Quotazioni "OMI 1° Semestre 2025";
- 17.1 Quotazioni "Borsino Immobiliare";
- 17.1 Offerte presenti sul mercato nei maggiori portali specialistici (Mercato Immobiliare);
- 18.1 Quotazioni "Immobiliare.it";
- 19.1 Valori dichiarati Agenzia delle Entrate - Effettivi atti di compravendita stipulati;
- 20.1 PEC informativa - Studio Amministrazione condominiale.

Palermo, 29/10/2025

L'ESPERTO STIMATORE

.....

