

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. Es.: Dott. Modica Gigi Omar
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n.494/23
GROGU SPV Srl c/ [REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA
IMMOBILE LOTTO UNICO**



10 DICEMBRE 2025

ESPERTO STIMATORE:
ARCH. MARIA PIA CLELIA VALENZA



PREMESSA

Con invio a mezzo pec del 11 settembre 2024 del decreto di nomina e di fissazione dell'udienza ex art.569 c.p.c., alla sottoscritta veniva conferito incarico che in data 13.09.2024 la stessa accettava giurando per via telematica. In seguito sono stati effettuati accessi presso gli uffici del Comune di Palermo, dell'Agenzia del Territorio, all'Archivio Notarile e di altri enti e uffici. Sono state effettuate le operazioni di rilievo di concerto con l'avv. Manuela Quartuccio n.q. di custode giudiziario, in data 12 marzo 2025. Udienza di rinvio fissata per il 26.06.2025, è stata richiesta proroga.

In riferimento ai quesiti posti si espone quanto segue:

CONTROLLO PRELIMINARE verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

E' stata esaminata la documentazione e la certificazione ipocatastale allegata, che risale ad una dichiarazione di successione del 1988 che non risultava accettata, pertanto su indicazione riportata nel modulo di controllo compilato, di concerto con il custode, e depositato per via telematica il 23.10.2024, la relazione notarile è stata integrata con trascrizione tacita dell'eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 13.02.2025 al n.5384 di formalità.

QUESITO N.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto del pignoramento è:

- 1) Quota di 1/1 dell'intera proprietà di appartamento sito in Palermo (Pa)



Corso dei Mille, 115/A piano primo, in catasto al foglio di mappa 63, particella 178, sub. 14, cat. A/3, cl.6, vani 5.5, superficie catastale mq.103, totale escluse aree scoperte mq.103, rendita catastale €.312,46, in testa a

[REDACTED]

per la quota di 1/1 dell'intera proprietà; confina con Corso dei Mille, appartamento complanare (fg.63, p.lla 178, sub.13) pianerottolo condominiale, area retrostante.

QUESITO N.2: elencare individuare e descrivere i beni di ciascun lotto.

Gli immobili interessati dalla presente procedura risultano essere uno pertanto si costituirà un lotto unico:

Lotto unico: L'appartamento oggetto del pignoramento è la quota di 1/1 dell'intera proprietà di unità immobiliare, e non può essere oggetto di divisione vista la distribuzione interna. L'immobile ubicato in una zona semi-centrale di Palermo, limitrofa alla Stazione Centrale, alla via Lincoln e all'Orto Botanico, ricade, come da presa visione dello stralcio di variante generale al PRG del Comune di Palermo (tav. 5014) adeguata alle prescrizioni dei D.Dir. N° 558 del 29/07/2002 pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02, in Zona territoriale omogenea **A2** (art.20 delle N. di A.) tessuti urbani storici ed è individuato come edificio n.958 della tavola P2b-5011 Scheda norma netto storico, come edilizia in linea.

"A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee.

Per gli edifici classificati "netto storico" sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 20 e secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma - Interventi sugli immobili



classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione”

Art. 20

Edilizia in linea

1. L'edilizia in linea è indicata con apposito colore nelle tavole “P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002”.

2. Essa è caratterizzata da sistemi insediativi che si sono prevalentemente sviluppati nel tessuto di espansione ottocentesca. Costituiscono una maglia regolare di isolati ad elevato rapporto di copertura, delimitati sui quattro fronti da cortine edilizie separate tra loro da esigue intercapedini, cortili, passaggi, etc. su cui affacciano i retrospetti. Sono generalmente caratterizzati da un impianto distributivo plurifamiliare articolato su un androne e un corpo scala unico con più di una unità abitativa per piano.

Spesso il piano terra è rialzato per consentire l'uso residenziale della prima elevazione fuori terra e conseguentemente esistono locali seminterrati. In alcuni casi gli immobili presentano pertinenze scoperte sul fronte stradale anche con sistemazioni a verde. Il numero delle elevazioni fuori terra è variabile.

3. La modalità d'intervento ammessa è la **ristrutturazione guidata** di cui all'art. 13, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario per l'uso moderno; devono tuttavia essere salvaguardati il sistema androne-cortile e la posizione della scala principale, le coperture a falda, la configurazione dei fronti principali, tutti gli elementi decorativi esterni ed interni (cornicioni, balconi, paraste, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.) Le quote delle coperture (colmi e gronde) possono essere modificate senza aumenti di volume.

4. E' consentita la realizzazione di soppalcature nei vani in cui la luce libera totale è uguale o superiore a ml 4,80, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile totale, e comunque senza che questo comporti l'aumento di unità abitativa.

Art. 13

Ristrutturazione edilizia guidata

1. La ristrutturazione edilizia guidata consiste in un insieme sistematico di opere finalizzate a trasformare parzialmente l'organismo edilizio, conservando una parte dei suoi elementi formali e strutturali, e delle sue caratteristiche tipologiche, assicurando comunque la funzionalità per le originarie destinazioni d'uso o per nuove destinazioni consentite dalle presenti norme.

2. Tutti gli interventi devono adottare materiali, tecnologie, colori, legati alla tradizione storica. Rientrano in questo tipo d'intervento le seguenti modifiche:

- quote dei solai;
- posizione e numero dei collegamenti verticali;
- distribuzione interna delle unità edilizia;
- numero delle unità edilizie;
- forma e posizione delle aperture solo sui fronti secondari.

Rientrano inoltre in questo tipo di intervento.

- la realizzazione di chiostrine, interne alla costruzione, di qualsiasi dimensione, per l'areazione e illuminazione di locali interni;

- la realizzazione di lucernari e di abbaini per l'areazione.

3. La ristrutturazione così definita può comprendere la ricostruzione di una parte del volume originario, sempre che documentato, o da demolire per ricostruirla in maniera più durevole.

4. Sono consentite limitate variazioni dei volumi originari al fine di migliorare la funzionalità e la configurazione spaziale delle unità, sempre che tali variazioni non modifichino o interferiscano con percorsi e spazi pubblici, e purché queste operazioni siano subordinate ad una sostanziale conservazione del manufatto originario.

5. I nuovi volumi non potranno in ogni caso essere superiori al 10% del volume già esistente, superfetazioni escluse.

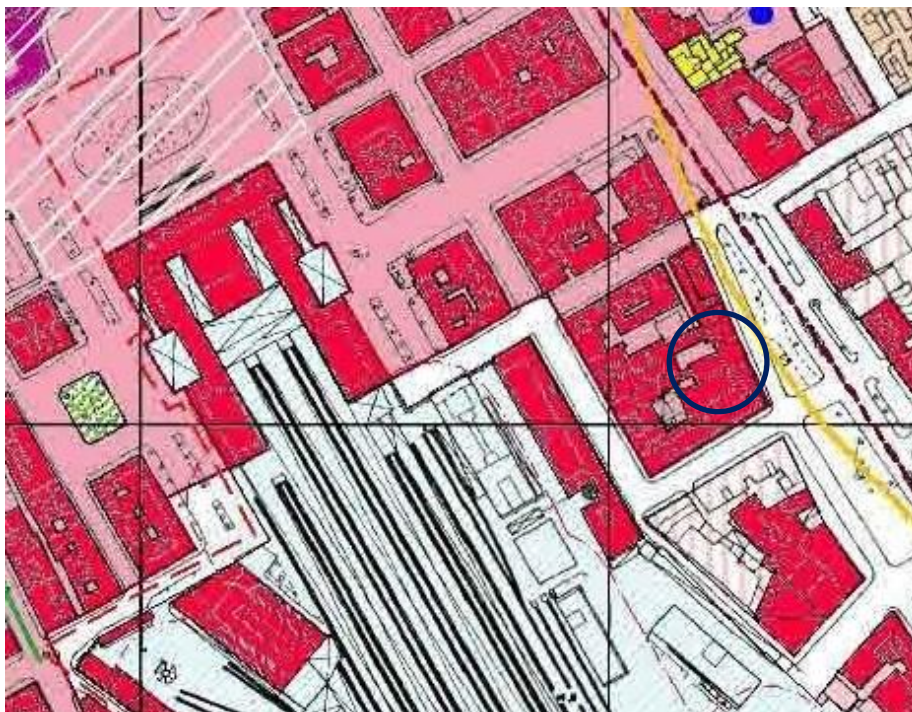
6. Vanno in ogni caso mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere, affreschi, etc.).”

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo di un

fabbricato composto da 4 elevazioni fuori terra. Attraverso un portone in



legno si accede ad una scala lineare con gradini rivestiti in marmo per giungere, dopo una porta in ferro a griglia, al pianerottolo di primo piano dove si trovano le due porte dei due appartamenti di primo piano e la scala che consente di raggiungere i piani superiori. Non è presente l'ascensore. La porta a sinistra dà accesso all'immobile, oggetto della relazione di stima, direttamente in un vano di ingresso con: a sinistra un vano con apertura su balcone a prospetto (Corso dei Mille) e a destra, attraverso un disimpegno, troviamo un wcdoccia, una cucina e una camera, priva di finestre, con annesso wcdoccia con finestra. Dal vano cucina si accede, attraverso un corridoio ad una camera con finestra su retrospetto.



Stralcio tavola PRG 5011. Zona territoriale omogenea A2 edilizia in linea



L'altezza dei vani è pari a ml.3.40, tranne in una piccola zona del wc doccia prossimo al vano ingresso, dove troviamo un soppalco a quota ml.2,25 di mq.2.80 circa che dovrà essere demolito come descritto di seguito. Il vano di disimpegno su cui aggettano: l'ingresso, il wc doccia, la cucina ed una camera, presenta, sulla parete a sinistra entrando n.3 finestre poste ad h.1,65 di circa ml.1.20*1.30 ciascuna ed ha un'altezza di ml.2.85 circa.

L'appartamento si presenta nella distribuzione diversa rispetto a quella originaria e, quindi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata il 28.02.1957 che è l'unico elaborato reperibile a cui riferirsi. Si rileva che, il vano disimpegno che consente l'accesso ai vani e ai servizi, nasceva come terrazzino e quindi non potendo essere accorpato come superficie abitabile al resto dall'appartamento, dovrà ritornare attraverso lavori di ripristino descritti al paragrafo 6.

L'appartamento gode di tripla esposizione. L'altezza interna dei vani è pari a ml.3.30 circa. La superficie commerciale allo stato attuale è di **mq. 111.54** costituita da mq.110.80 di superficie coperta e mq.2.27 di balcone che ragguagliata allo 0.33 risultano mq.0.74. **La superficie utile netta misura mq. 90.00.**

Nella determinazione del valore del bene si considerano come coefficienti: 100% per le superficie coperte, 30% per le superficie relative ai balconi. Si terrà conto della **superficie post-ripristino**, come meglio descritto al punto 6, che sarà di mq.99.40 sup.coperta e mq.11.57 di superficie scoperta, per complessivi **mq.103.25 di sup.commerciale. La superficie utile netta sarà pari a mq.80.21.** Le condizioni di manutenzione sono buone e



l'appartamento è in buono stato di conservazione essendo stato oggetto di ristrutturazione. La struttura è in muratura portante con murature in elevazioni in conci di pietra arenaria con spessore di circa cm.30 con legante in malta cementizia, tramezzi in mattoni in conci di tufo, per quanto riguarda i solai sono in acciaio e laterizi (tavelloni) con soletta in cemento armato, la copertura del palazzo è a falde inclinate con copertura in coppi, l'impianto elettrico è sotto traccia ed è presente il quadro elettrico con interruttore differenziale. L'impianto di riscaldamento è assente, nei vani vi sono le pompe di calore e l'acqua calda è fornita da un boiler elettrico posto in cucina, l'impianto idrico risulta essere realizzato con tubazione a collettore. Tutto l'appartamento presenta pavimenti in mattoni di monocottura imitazione parquet, le porte interne sono in legno tamburato bianco, i due bagni sono pavimentati in ceramica e rivestimento in ceramica con sanitari in vetrochina, gli infissi esterni sono in alluminio colore bianco con vetricamera e le persiane sono in legno verniciato marrone, gli interni sono rifiniti con intonaco del tipo civile e tinteggiati con idropittura. Il balcone è in marmo con ringhiere in metallo verniciato.

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile è un appartamento sito in Palermo (Pa) Corso dei Mille, 115/A piano primo, in catasto al foglio di mappa 63, particella 178, sub. 14, cat. A/3, cl.6, vani 5.5, superficie catastale mq.103, totale escluse aree scoperte mq.103, rendita catastale €312,46, in testa a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1



dell'intera proprietà.

La presentazione della planimetria del bene è avvenuta in data 28.02.1957 e rappresenta l'immobile nella sua interezza ma non nella configurazione attuale in quanto, si è rilevata in sede di sopralluogo, una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di un intervento di ristrutturazione nonché un cambio di destinazione d'uso di uno spazio adibito a terrazzino che risulta, oggi, coperto con funzione di disimpegno dei vani attigui, compreso wcdoccia e cucina.

A seguito dei lavori di ripristino necessari per regolarizzare la destinazione del vano da disimpegno a terrazzino, con opere descritte al punto 6, l'appartamento ritornerà nella distribuzione originaria come da planimetria catastale del 1957.



Prospetto su Corso dei Mille n.115/a e portone d'ingresso





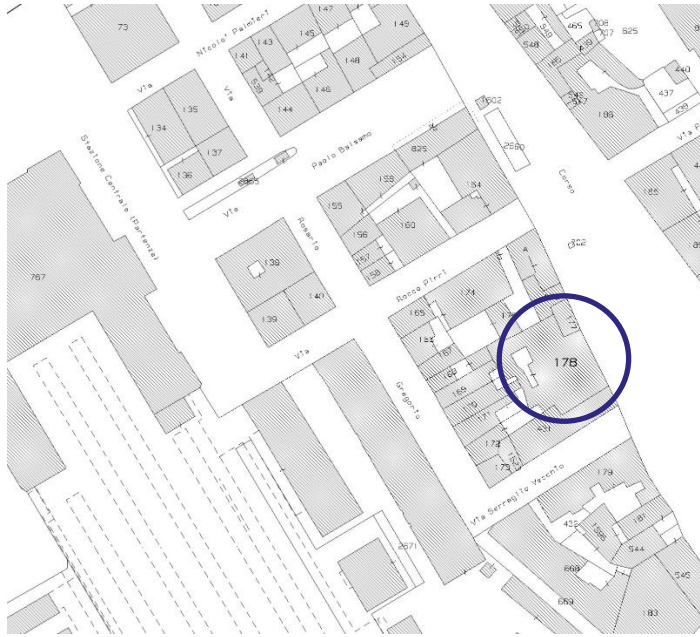
Scala condominiale e ingresso dell'appartamento dal pianerottolo

La particella 178 che identifica il fabbricato all'urbano nasce dalla particella al catasto terreni 178 come riportato nell'estratto Geolive (mappa catastale sovrapposta ad ortofoto).



Sovrapposizione aerofoto con mappa catastale





Estratto di mappa catastale



Vano di ingresso



Cucina





Vano di disimpegno

*N.3 finestre poste ad h.1.65ml nel vano disimpegno e wcdoccia con
soppalco.*





Nicchia-

armadio a muro nel wcdoccia e porta wcdoccia e finestra cucina su disimpegno

QUESITO N.4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

Quota di 1/1 dell'intera proprietà di appartamento sito in Palermo (Pa) Corso dei Mille, 115/A piano primo, in catasto al foglio di mappa 63, particella 178, sub. 14, cat. A/3, cl.6, vani 5.5, superficie catastale mq.103, totale escluse aree scoperte mq.103, rendita catastale €.312,46, in testa a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intera proprietà; confina con Corso dei Mille, appartamento complanare (fg.63, p.lla 178, sub.13) pianerottolo condominiale, area retrostante.

L'immobile ubicato in una zona semi-centrale di Palermo, limitrofa alla Stazione Centrale, alla via Lincoln e all'Orto Botanico, ricade, come da presa visione dello stralcio di variante generale al PRG del Comune di Palermo (tav. 5014) adeguata alle prescrizioni dei D.Dir. N° 558 del 29/07/2002 pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02, in Zona territoriale omogenea **A2** (art.20 delle N. di A.) tessuti urbani storici ed è individuato come edificio n.958 della tavola P2b-5011 Scheda

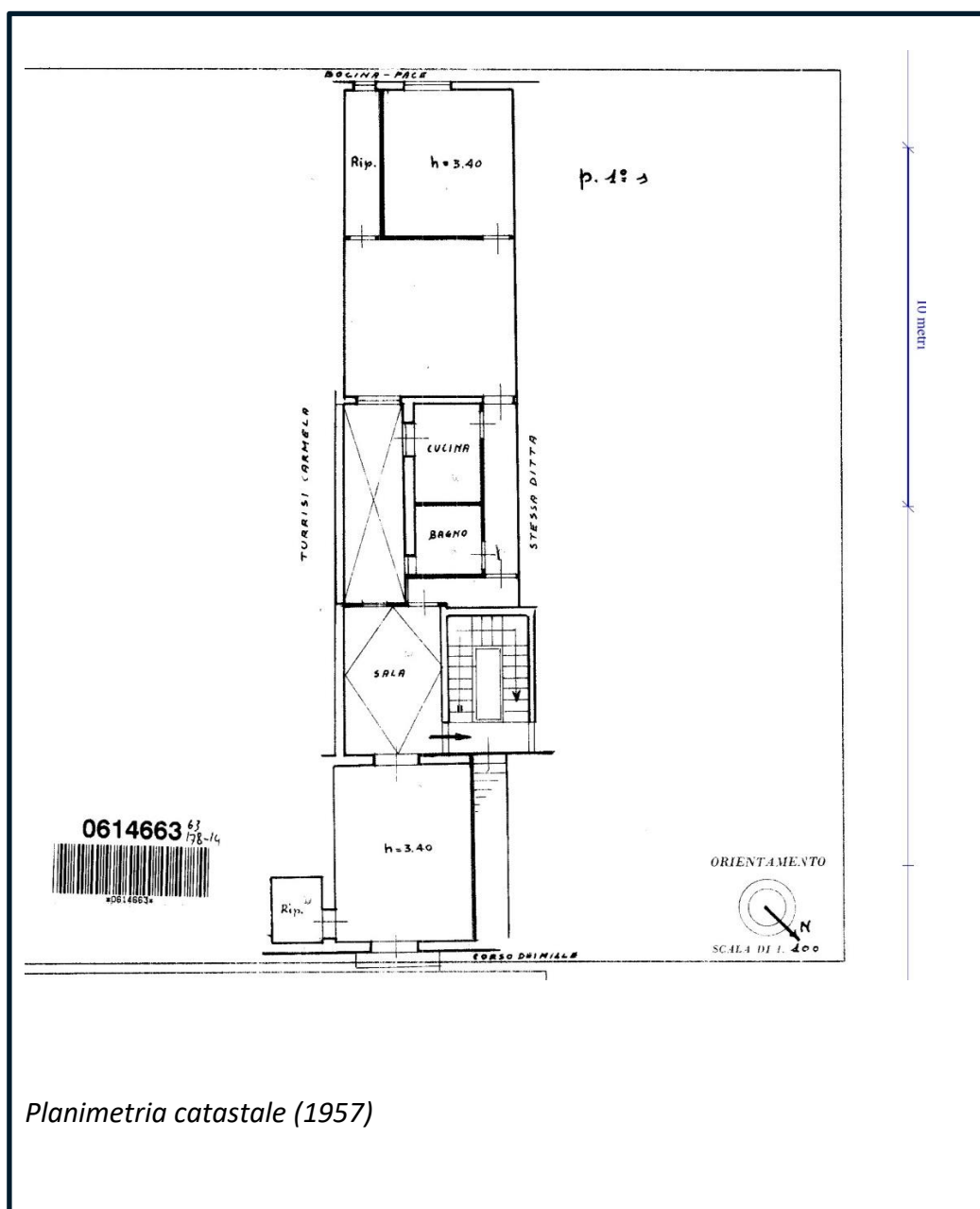


norma netto storico, come edilizia in linea. L'altezza interna dei vani è pari a ml.3.30 circa. La superficie commerciale attuale è di **mq 111.54** costituita da mq.110.80 di superficie coperta e mq.2.27 sup.scoperta (balcone). **La superficie utile netta misura mq. 90.00.** La presentazione della planimetria del bene è avvenuta in data 28.02.1957 e rappresenta l'immobile nella sua interezza ma non nella configurazione attuale in quanto, si è rilevata in sede di sopralluogo, una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di un intervento di ristrutturazione nonché un cambio di destinazione d'uso di uno spazio adibito a terrazzino che risulta, oggi, con funzione di disimpegno dei vani attigui, compreso wcdoccia e cucina. Stante l'impossibilità di mantenere la destinazione a disimpegno in quanto non è possibile anettere la superficie del disimpegno a superficie abitabile, risulta necessario ai fini della regolarizzazione dell'immobile, ripristinare la destinazione a terrazzino e ripristinare il collegamento dei vari vani, attraverso il corridoio presente nella planimetria originaria che disimpegna, nell'ordine: il wcdoccia, la cucina, le due camere. Tali opere di ripristino sono state computate in €. 14.911,02 e riguardano anche la dismissione degli infissi presenti nel terrazzino per consentire l'areazione a il passaggio della luce necessario ai fini dell'agibilità dei locali prospettanti il terrazzino. **La superficie post-ripristino sarà di mq.99.40 sup.coperta e mq.11.57 di superficie scoperta: balcone e terrazzino (attuale disimpegno), per complessivi mq.103.25 di sup.commerciale. La superficie utile netta sarà pari a mq.80.21.** L'appartamento avrà, dopo i lavori di ripristino, la configurazione come da planimetria del 1957. Le spese tecniche per la comunicazione dei lavori per il ripristino dei luoghi presso lo sportello per l'edilizia del Comune di Palermo (SACE) ammontano ed **€2.500,00** circa mentre quelle relative alla SCA (segnalazione certificata di agibilità) comprensive di certificazioni



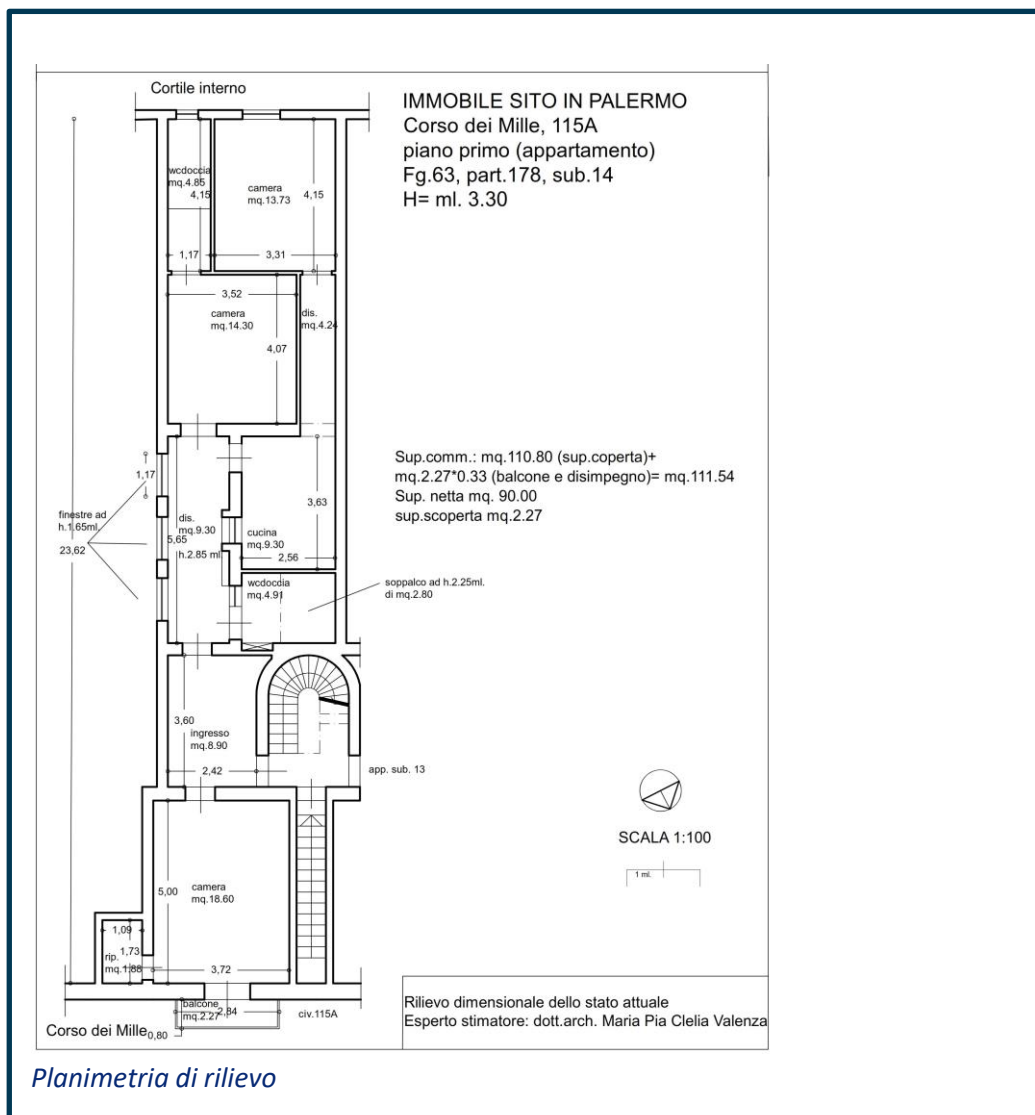
impianti, ammontano a circa €3.500,00. Si dovrà redigere APE con un costo di €250,00.

Mq.103.25* €/mq.1.015,31= €104.830,75 detratte: complessivamente €23.161,02 per la regolarizzazione con lavori di ripristino, spese tecniche ed APE (€250,00), si perviene ad un valore di **€81.669,73** che si arrotonda a **€81.670,00**.



Planimetria catastale (1957)





QUESITO N.5: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il bene pignorato (fg.63, p.la 178, sub.14) appartamento per civile abitazione, risulta essere pervenuto all'odierna esecutata [redacted] da parte di [redacted] con atto di donazione accettata del 28.9.2017 Not. Maria Assunta Lo Piccolo Rep. 18764/6754 trascritto il 4.10.2017 al n. 30226 di formalità.



La donante era divenuta proprietaria del bene in virtù di atto di compravendita Not. Giovanni Brucia del 03.06.2009 Rep.n. 1094/896, trascritto il 8.6.2009 al n. 33458 di formalità da parte di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Lo stesso era divenuto proprietario dell'immobile a seguito della morte del padre [REDACTED] deceduto il 23.02.1988, per dichiarazione di successione devoluta per testamento olografo registrato a Misilmeri il 22.04.1988 al n.293 Notaio Chiazzese e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 29.04.1988 al n.14358 di formalità, presentata detta dichiarazione all'Ufficio del Registro di Palermo al n.29 vol.3499, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 12.11.1991 al n.38548 di formalità.

Da ricerche effettuate presso l'archivio notarile si rileva che [REDACTED] era divenuto proprietario del bene in virtù di un atto di divisione del 29.9.1945, in cui *"...hanno stabilito di distaccare innanzitutto la metà costituente proprietà del signor [REDACTED] più la terza parte allo stesso spettante quale uno dei tre figli del deuius ed attribuire al medesimo per tale sua quota tutta la parte destra dell'immobile composta dai terrani numero 113, 115, 117 e della metà a destra dei corpi di primo piano che insiste su detti terrani e dividere l'altra parte a sinistra in due quote..."* Lo stesso, del resto, deteneva già il 50% del fabbricato (il restante 50% era del padre [REDACTED]) *"... già adibito a fondaco, con annesso terreno già coltivato a giardinetto sito in Palermo Corso dei Mille ai numeri 115 e 121 e*



composto da un piano terrano, un primo piano ed un secondo piano...” per acquisto fattone con atto di vendita del 24.02.1935 Notaio Giuseppe Lomeo in Palermo, trascritto il 26.02.1935 ai nn.4362/3351 in cui i signori [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] ognuno per le proprie parti e tutti per l'intero, vendevano a [REDACTED] che congiuntamente acquistano.



Vano con balcone su Corso dei Mille (prospetto)



Wcdoccia annesso alla camera





camera con apertura su disimpegno





Camera con finestra su retrospetto e corridoio di collegamento con vano cucina

QUESITO N.6: verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato, da quanto verificato a seguito di consultazione della tavola

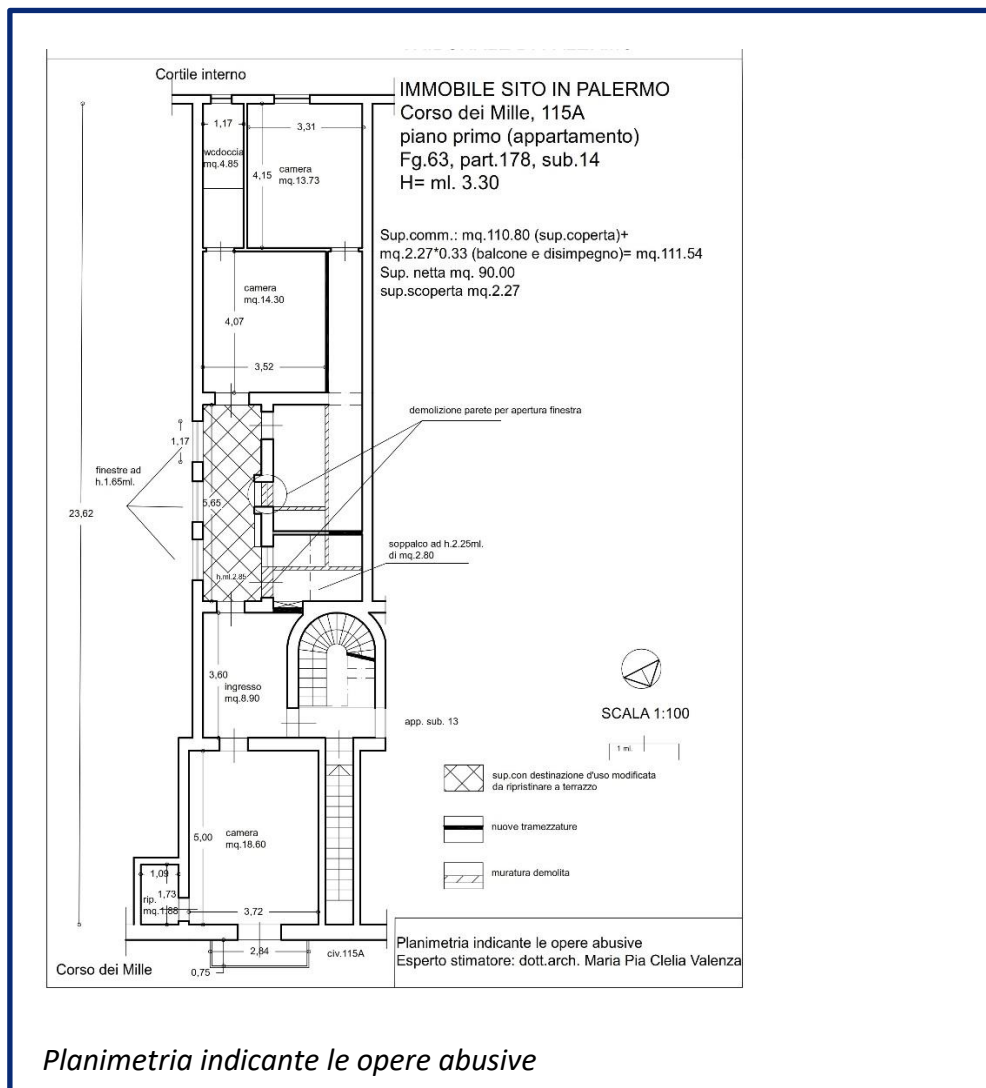


OMIRA del Comune di Palermo, risulta presente e graficizzato nella sua interezza, pertanto esistente alla data del 1935 e lo stesso viene descritto nell'atto di acquisto del 1935 Notaio Lomeo, come riportato nel paragrafo precedente. Lo stesso fabbricato, congiuntamente a tutto l'isolato è indicato come tessuto urbano storico con la campitura rossa e inserito tra gli immobili in netto storico identificato col n.958: edilizia in linea, nella tavola "P2b" n.5011 relativa alla Scheda Norma del PRG del Comune di Palermo.

Si può affermare, quindi, che certamente la realizzazione del fabbricato è antecedente alla data del 20.11.1959 (data di adozione per il PRG del Comune di Palermo, come da D.C.C. n.458 approvato con Decreto del Presidente della Regione in data 28.06.1962 con n.110/A) pubblicazione sulla G.U.R.I.

L'unica planimetria acquisita è quella catastale datata 28.02.1957 dove viene rappresentato l'appartamento nella sua interezza ma non nella configurazione attuale in quanto, si è rilevata in sede di sopralluogo, una diversa distribuzione degli spazi interni data da demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi, apertura di una finestra su muratura portante, costruzione di un soppalco di mq.2.80 circa in uno dei wc/doccia, a seguito di un intervento di ristrutturazione nonché un cambio di destinazione d'uso di uno spazio adibito a terrazzino che risulta, oggi, coperto con funzione di disimpegno dei vani attigui, compreso wc/doccia e cucina. Tale vano di disimpegno è chiuso sul lato sinistro, da una parete dove si trovano n.3 finestre poste ad un'altezza di ml.1.65 circa e le stesse hanno dimensione pari a ml.1.20*1.30 circa.





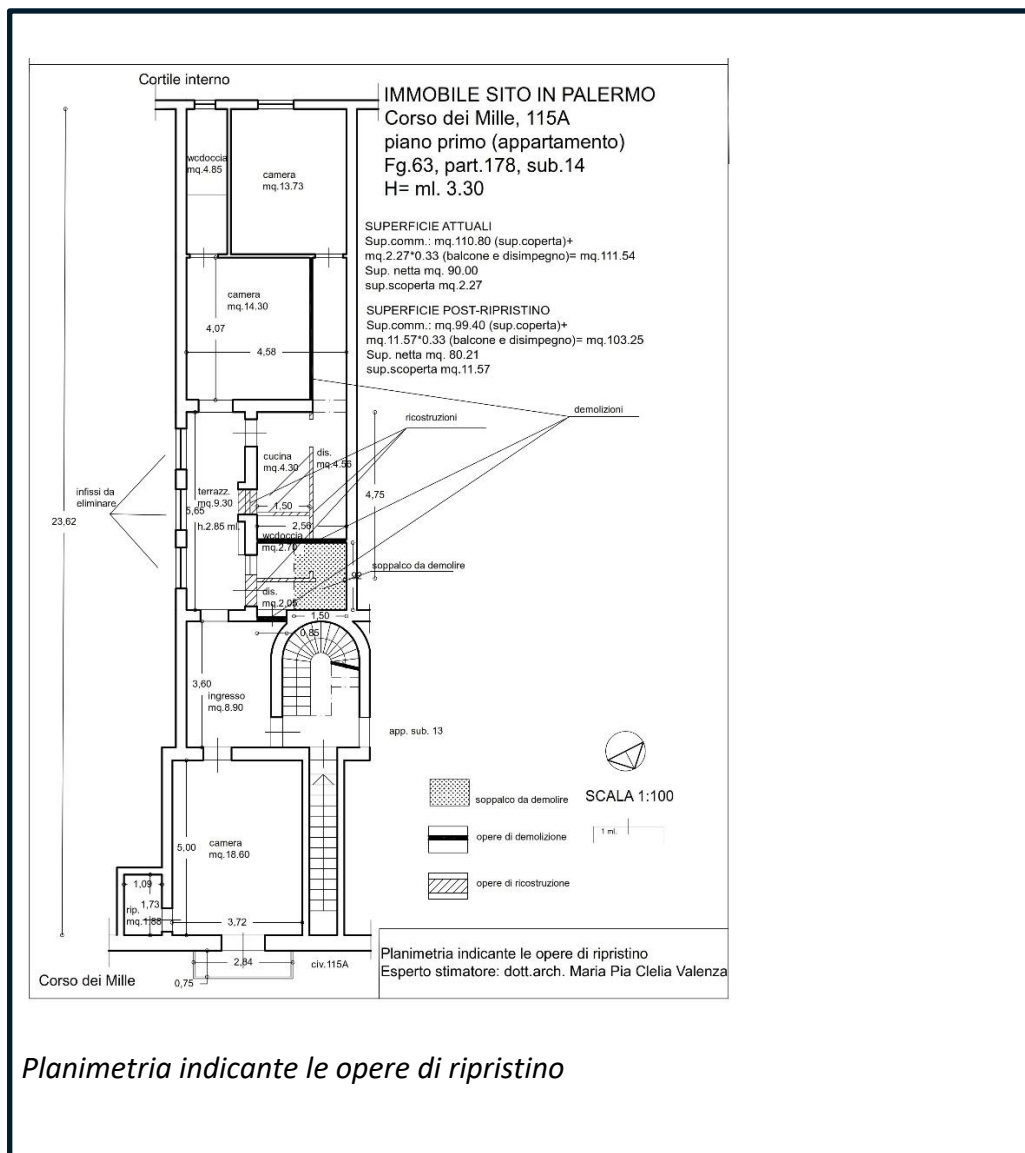
Planimetria indicante le opere abusive

Da quanto verificato presso gli uffici dell'ufficio condono ed edilizia privata del Comune di Palermo, non sono presenti istanze di condono, richieste di licenze e autorizzazioni, comunicazioni, etc., pertanto l'unica planimetria a cui riferirsi è quella catastale del 1957. Stante l'impossibilità di mantenere la destinazione a disimpegno in quanto non è possibile anettere la superficie del disimpegno a superficie abitabile, risulta necessario ai fini della regolarizzazione dell'immobile, ripristinare la destinazione a terrazzino e ripristinare il collegamento dei vari vani, attraverso il corridoio presente nella planimetria originaria che disimpegna, nell'ordine: il wc/doccia, la cucina, le due camere. Tali **opere di ripristino** sono state computate nel



computo metrico allegato e ammontano ad **€. 14.911,02**. Esse riguardano anche la dismissione degli infissi presenti nel terrazzino per consentire l'areazione a il passaggio della luce necessario ai fini dell'agibilità dei locali prospettanti il terrazzino. Le spese tecniche per la comunicazione dei lavori per il ripristino dei luoghi presso lo sportello per l'edilizia del Comune di Palermo (SACE) ammontano ed **€.2.500,00** circa, mentre quelle relative alla SCA (segnalazione certificata di agibilità) comprensive di certificazioni impianti, ammontano a circa **€.3.500,00**.

Bisognerà redigere APE in quanto mancante, con costo di circe **€.250,00**.



QUESITO N.7: stato di possesso dell'immobile.

L'immobile oggetto del pignoramento risulta abitato dalla debitrice esecutata che vi risiede insieme ad un suo amico.

QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul bene gravano i seguenti vincoli ed oneri:

-**iscrizione nn.97558/16904 del 31.12.2009** nascente da ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto Notaio Anna Maria Siciliano Rep.n.33167/23536 a favore di ex UBI Banca S.p.A contro [REDACTED] ([REDACTED]) per l'importo capitale di €80.000,00 importo totale di €160.000,00 per la durata di anni 30 sull'immobile in oggetto;

-**trascrizione nn.968/817 del 08.01.2024** nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di GROGU SPV Srl con sede in Conegliano C.F: 05197150260, contro [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) sull'immobile in oggetto.

QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene interessato dal pignoramento non ricade all'interno di suolo demaniale.

QUESITO N.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Da quanto verificato l'immobile non è gravato da pesi ed oneri di alcun tipo.



QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

L'immobile fa parte di un fabbricato dove non vi è un condominio pertanto le spese ordinarie vengono divise tra i condomini ed incidono, dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, di circa €.30,00 mensili poiché si riducono a spese per pulizia della scala e spese per luce scala, con un costo complessivo annuo di €.360,00 circa.

QUESITO N.12: valutazione del bene.

La valutazione del bene descritto nel paragrafo precedente consiste nella determinazione del valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri.

Nel caso in oggetto si ritiene più appropriato adoperare come parametro il prezzo per metro quadro di superficie lorda commerciale.



E' stato necessario rilevare i prezzi di mercato più recenti di beni simili a quelli da stimare attraverso un'indagine di mercato, ma si è utilizzata come riferimento di partenza per la zona: semicentrale E. Basile, Montegrappa, Cliniche, Stazione Centrale, Orto Botanico, la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) i cui valori/mq.sup.commerciale al primo semestre 2025 (come da allegato), per la tipologia di abitazioni di tipo economico (cat.A/3) sono min. €.800,00 e max €.1.100,00, per quel che concerne il Borsino immobiliare i valori, sempre per una tipologia di fascia media, sono in media di €.993,00 (come da allegato) e detti valori sono stati rimodulati.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei prezzi relativi ad immobili in vendita nella zona, a mezzo di indagine di mercato svolta su vari portali internet specializzati nella vendita di immobili (di cui agli allegati), che vanno ad un min. di €.825,00 ad un massimo di €.1.925,00, si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq. 1.250,00 opportunamente rimodulato con il coefficiente correttivo $(K) = 1+(p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i. specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti:

K1= lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona. L'edificio in cui si trova l'immobile si trova in una zona di costruzioni destinate a civile abitazioni con palazzine, e palazzi pluri-familiari con caratteristiche simili per cui non si attribuisce alcun apprezzamento



.....K1=1,00

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari. Intendendo come servizi non ordinari lo spazio condominiale adibito a parcheggio etc. che non sono presenti per cui non si attribuisce alcun apprezzamento..... K2=1,00

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione per cui non si applica alcun apprezzamento.....K3= 1,00

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande, nel caso in questione il taglio è medio per cui non si applica alcun apprezzamento.....K4=1,00

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. ha doppia esposizione e si trova al piano primo ma non essendo dotato di ascensore, per cui si applica un deprezzamento..... K5= 0,95

K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e del suo stato di manutenzione. In merito alle caratteristiche l'appartamento risulta ristrutturato e gli impianti sono stati rifatti e pertanto è in buone condizioni manutentive e abitative, ma non gode di una buona distribuzione dei vani per cui si ritiene di applicare un deprezzamento.....K6= 0,90

Ktot.= $1,00*1,00*1,00*1,00*0,95*0,90=0,855$



$Va\ mq = Vm * Kn = \text{€}1.250,00 * 0,855 = \text{€}1.068,75$

Sulla base di queste assunzioni, tenendo conto di una riduzione del valore di mercato da applicare per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per la mancata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione, alle differenze sostanziali tra la vendita all'asta e quella a libero mercato, che si stima in un 5%, (come indicato nel decreto di nomina a pag.17) si perviene ad un valore a mq. di **€1.015,31** si giunge al seguente valore di mercato:

Superficie commerciale complessiva:

Mq.103.25* €/mq.1.015,31= €104.830,75 detratte: complessivamente €23.161,02 per la regolarizzazione con lavori di ripristino, spese tecniche ed APE (come descritto al punto 7), si perviene ad un valore di **€81.669,73 che si arrotonda a €81.670,00.**

QUESITO N.13: valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto del pignoramento è l'intera quota della piena proprietà pertanto si stima l'intero.

QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'Ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

L'esecutata risulta di stato civile libero.

DEPOSITO

La presente perizia composta da n.28 pagine, si deposita per via telematica.



ALLEGATI alla perizia

- 1) verbale di sopralluogo del 12 marzo 2025;
- 2) atto di acquisto 24.02.1935 Notaio Lomeo Giuseppe;
- 3) atto di divisione 07.07.1946 Notaio Giuseppe Lomeo;
- 4) atto di acquisto Notaio Giovanni Brucia del 03.06.2009 Rep.1094;
- 5) atto di donazione Notaio M. Assunta Lo Piccolo del 28.09.2017 rep.18764;
- 6) Tavola cartografica (Prg, ortofoto, mappa catastale, foto SAS 1955);
- 7) Planimetria catastale di impianto del 28.05.1957 (fg.63, p.lla 178, sub.14);
- 8) Visura catastale storica fg.63, p.lla 178, sub.14;
- 9) planimetria di rilievo scala 1:100;
- 10) planimetria indicante le opere abusive scala 1:100;
- 11) planimetria indicante i lavori di ripristino scala 1:100;
- 12) computo metrico opere di ripristino;
- 13) valori OMI, borsino immobiliare e indagine di mercato;
- 14) documentazione fotografica appartamento (foto n.29);
- 15) richieste e ricevute accesso atti comune Palermo;
- 16) Comunicazioni di invio perizia e di avvenuto deposito.

Palermo 10 dicembre 2025

Il CTU

Dott. Arch. Maria Pia Clelia Valenza



