

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 293/2024
LOTTO DUE
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 DUE

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PALERMO, VIALE LEONARDO DA VINCI N. 313,
SCALA A, INTERNO 12, PIANO 6
N.C.E.U. FOGLIO 48 - PARTICELLA 1067 - SUBALTERNO 19



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. 15
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. 19
QUESITO 7 - Stato di possesso attuale dell'immobile	Pag. 21
QUESITO 8 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 21
QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	Pag. 23
QUESITO 10 - Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	Pag. 23
QUESITO 11 - Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	Pag. 24
QUESITO 12 - Valutazione dei beni e criteri di stima adottati	Pag. 25
12.1 - Aspetti metodologici	Pag. 25
12.2 - Criteri di Stima	Pag. 26
12.2.1 - Metodo sintetico comparativo	Pag. 26
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 DUE

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. 2 (LOTTO DUE).

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

- "*Abitazione di tipo civile (A2) sita in Palermo Viale Leonardo da Vinci n. 313, posto al Piano 6, consistenza 8,5 vani, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 48, Particella 1067, Sub. 19.*



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 03/08/1987 in notaio Francesco Catania da Palermo, Rep. 51305, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 24/08/1987 ai nn. 31873 Reg. Gen. e 24146 Reg. Part. (*cf. Allegato "2.2"*).

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 48, P.lla 1067, Sub. 19, Zona Censuaria 2, Categoria catastale A/2, Classe 8, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale Totale 206 mq., Totale escluse aree scoperte 197 mq. (*cf. Allegato "3.2"*).

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

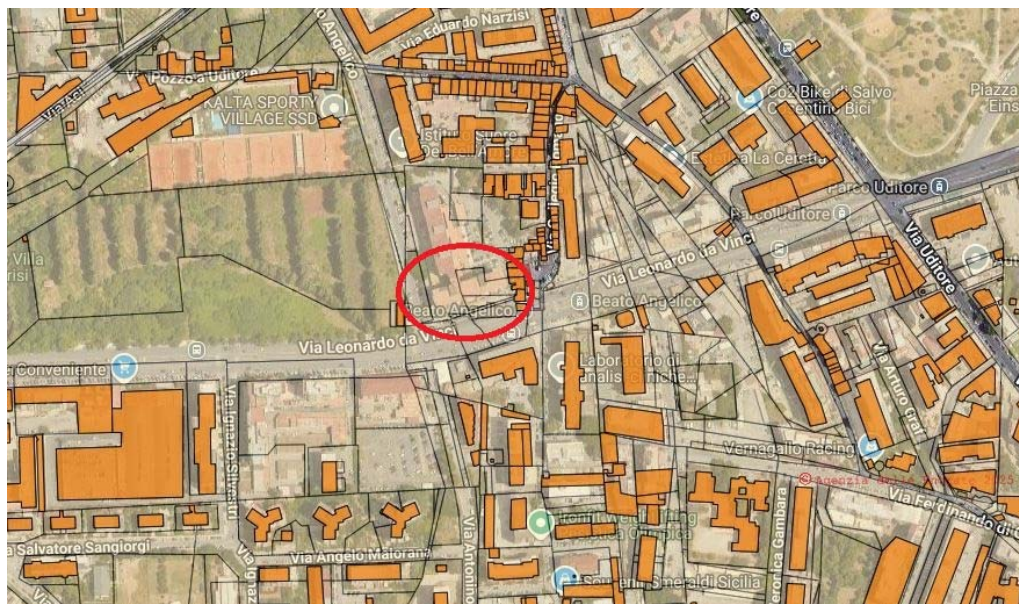


Ortofoto attuale (da Google Earth) (*cf. All. 5.2*)





Estratto di mappa catastale (cfr. All. 6.2)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps (cfr. All. 7.2)

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

Il lotto è costituito da un'unità immobiliare di tipo residenziale sita in Palermo, Viale Leonardo da Vinci n. 313 - piano 6, interno 12, Scala A, censito nel N.C.E.U. del Comune



di Palermo al Foglio 48, Particella 1067, Sub. 19, Zona Cens. 2, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza vani 8,5, Superficie Catastale Totale 206 mq., Totale escluse aree scoperte 197 mq., Rendita Euro 790,18 (*cf. Allegati "3.2, 4.2 e 8.2"*):

Tipologia: Abitazioni di tipo civile;

Ubicazione: Palermo, Viale Leonardo da Vinci n. 313 - piano 6, interno 12, Scala A (*cf. Allegato "9.2", 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 313 di viale Leonardo da Vinci che da accesso a cortile condominiale interno sul quale si apre portone condominiale che da accesso alla portineria ove, al piano 6 della Scala A è ubicato l'immobile oggetto della presente (*cf. Allegato "9.2", foto 1, 2 e 3*);

Confini: A Ovest con vano scala condominiale ed appartamento complanare, a Est con area sovrastante il viale d'accesso agli edifici, a Sud con Viale Leonardo da Vinci, a Nord con area sovrastante cortile 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 (cortile interno e spazi privati);

Composizione interna: L'immobile è costituito da ingresso, numero quattro vani, salone pari a due vani, cucina, 2 wc, corridoio e ripostiglio, oltre veranda su cortile interno e tre balconi; gli ambienti hanno un'altezza utile interna pari a m. 2,90; la superficie netta calpestabile è pari a mq. 172.65, oltre veranda di mq. 13.80 e tre balconi per un totale di mq. 27.00 (*cf. Allegato "8.2" e Allegato "9.2", foto da 4 a 14*);

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile si trova in buono stato d'uso e manutenzione; l'impianto idrico è realizzato con tubazione in multistrato e sistema a collettori, adeguato alla normativa vigente in materia; l'impianto



elettrico necessita di adeguamento alla normativa vigente in materia, prevedendosi una spesa di adeguamento pari ad € 3.000,00 circa;

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 (cfr. Allegato "9.2", foto da 1 a 14)



Foto N. 1: Cannello d'ingresso al complesso residenziale su viale Leonardo da Vinci



Foto N. 2: Cortile interno condominiale





Foto N. 3: Portone d'ingresso al fabbricato di cui fa parte l'immobile



Foto N. 4: Ingresso principale all'immobile





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



Foto N. 6: Vano 2





Foto N. 7: Vano cucina



Foto N. 8: Vano 2





Foto N. 9: Vano 5

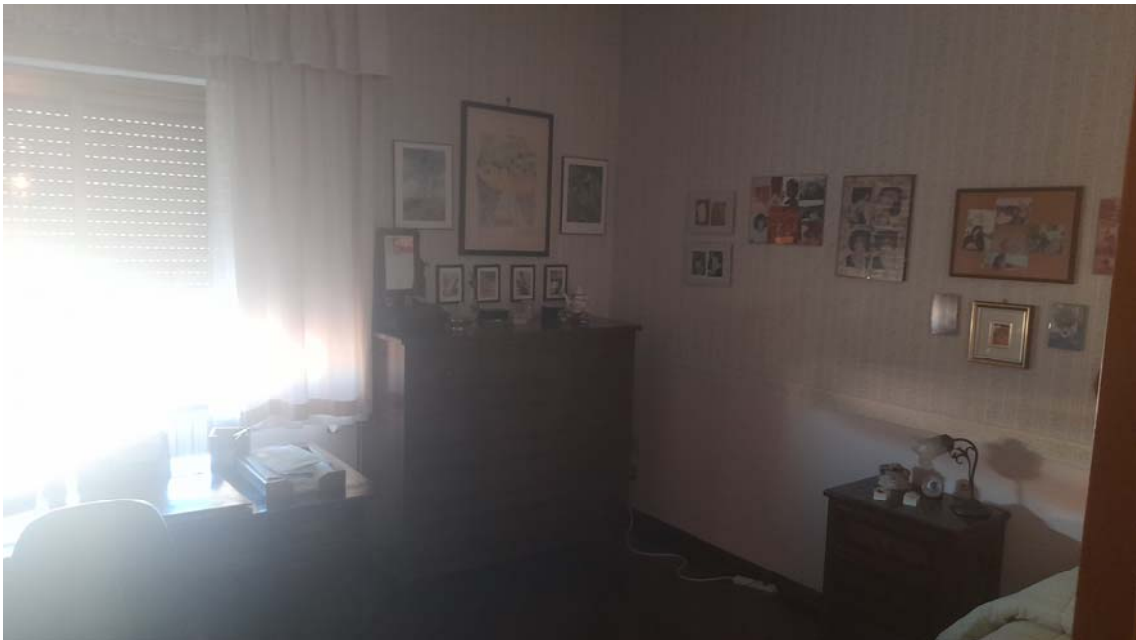


Foto N. 10: Vano 4





Foto N. 11: Vano 3



Foto N. 12: WC principale





Foto N. 13: WC secondario



Foto N. 14: Vista della veranda



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (cfr. All. 8.2)

Superficie utile interna: Mq. 172,65;

Superficie lorda coperta: Mq. 195,30;

Superficie veranda: Mq. 13,80;

Superficie balconi: Mq. 27,00;

Superficie commerciale: Mq. 214,44;

Altezza utile interna: L'altezza utile interna risulta pari a ml. 2,90.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 48, P.lla 1067, Sub. 19, Viale Leonardo da Vinci n. 313, Scala A, Interno 12, Piano 6, Zona Censuaria 2, Categoria catastale A/2, Classe 8, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale Totale 206 mq., Totale escluse aree scoperte 197 mq..

Le visure catastali attuale e storica (**cfr. Allegato "3.2"**), 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*.., con la dicitura "Diritto di: da verificare";



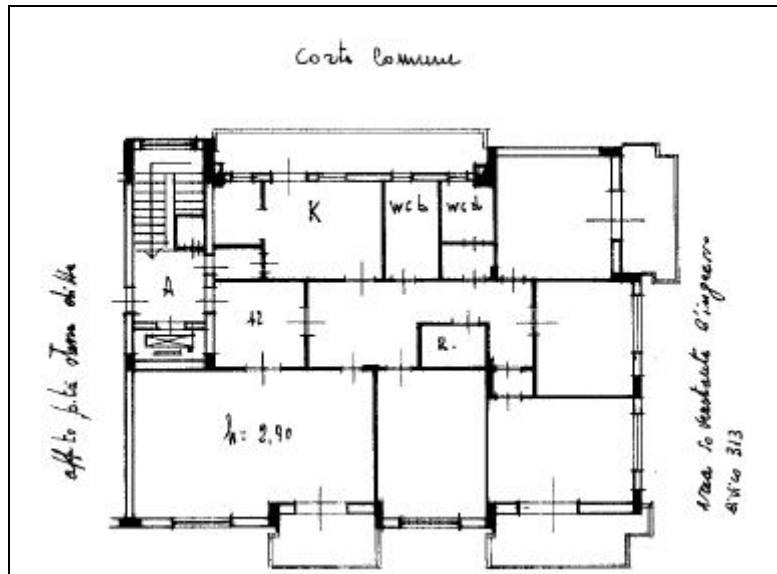
Planimetria catastale: Lo stato attuale dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale depositata (*cf. Allegato "4.2"*). E' stato chiuso a veranda un balcone prospiciente atrio condominiale di retrospetto ed è stata realizzata una diversa distribuzione interna unificando il vano ingresso col salone doppio, eliminando l'ambiente secondo ingresso e la lavanderia facendo unico ambiente con la cucina, spostando la parantina d'ingresso ad uno dei vani e spostando la porta d'ingresso al ripostiglio (*cf. Allegato "10.2" e Allegato "9.2", foto 4, 6, 7 e 14*).

Al fine di regolarizzare la situazione urbanistico/catastale dell'immobile occorrerà presentare le seguenti pratiche:

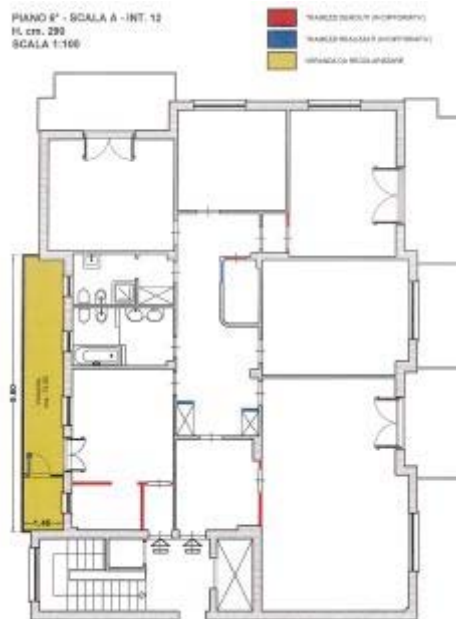
- Istanza Art. 20 (per regolarizzare la realizzazione della veranda), secondo quanto previsto dalla L.R. 4/2003, dovendo sostenere una spesa di €. 800,00 (Euro Ottocento/00) circa (compreso oneri di legge) per compenso professionista, di €. 150,00 (Euro Centocinquanta/00) per Diritti fissi di istruttoria, di €. 345,00 (Euro Trecentoquarantacinque/00) per oblazione veranda, per un totale complessivo pari a €. 1.295,00 (Euro Milleduecentonovantacinque/00) circa;
- Istanza "CILA TARDIVA" (per regolarizzare la diversa distribuzione interna), secondo quanto recepito dalla L.R. 16/2016 e s.m.i., dovendo sostenere una spesa di €. 1.100,00 (Euro Millecento/00) circa (compreso oneri di legge) per compenso professionista, di €. 150,00 (Euro Centocinquanta/00) per Diritti fissi di istruttoria, di €. 1.000,00 (Euro Mille/00) per oblazione, per un totale complessivo pari a €. 2.250,00 (Euro Duemiladuecentocinquanta/00) circa.;
- Per la regolarizzazione catastale bisognerà presentare, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio, una pratica DOCFA di "Diversa distribuzione interna con ampliamento", depositando la planimetria corretta, sostenendo un costo, comprensivo di spese tecniche e di diritti d'ufficio, quantificabile in € 600,00 (Euro Seicento/00) circa.



La spesa stimata per la regolarizzazione dell'immobile ammonta a complessivi € 4.145,00 (euro Quattromilacentoquarantacinque/00) circa, come meglio descritto nel successivo Quesito 6.



Estratto planimetria catastale (cfr. All. 4.2)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (cfr. All. 10.2)



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO DUE: piena ed intera proprietà di un immobile **adibito a civile abitazione, Cat. A/2**, ubicato in Palermo, Viale Leonardo da Vinci n. 313, Scala A, Interno 12, Piano 6.

Composto da ingresso, numero quattro vani, salone pari a due vani, cucina, 2 wc, corridoio e ripostiglio, oltre veranda su cortile interno e tre balconi; *(cfr. Allegato "8.2" e Allegato "9.2", foto da 4 a 14)*.

Confinante a Ovest con vano scala condominiale ed appartamento complanare, a Est con area sovrastante il viale d'accesso agli edifici, a Sud con Viale Leonardo da Vinci, a Nord con area sovrastante cortile condominiale.

Censito al C.F. del Comune di Palermo al Foglio 48, P.lla 1067, Sub. 19; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

L'immobile è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 510 del 21/05/1971.

L'immobile è stato dichiarato Abitabile con Certificato Prot. n. 15404 del 17/11/1973 *(cfr. Allegato "11.2")*.

Successivamente, nell'unità immobiliare in oggetto, in difformità dalla suddetta documentazione edilizia abilitativa, è stata realizzata una veranda ed è stata modificata la distribuzione interna *(cfr. Allegato "10.2")*.

Per procedere alla regolarizzazione urbanistico/catastale occorrerà presentare le seguenti pratiche:

- Istanza CILA Tardiva per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna, dovendo sostenere una spesa di complessivi € 2.250,00 (euro Duemiladuecentocinquanta/00), di cui € 150,00 (Euro Centocinquanta/00) per diritti di presentazione tardiva, € 1.000,00 (Euro Mille/00) per oblazione relativa alla comunicazione tardiva ed € 1.100,00 (Euro Millecento/00) per competenze tecniche di presentazione istanza;
- Istanza Art. 20 per regolarizzare la realizzazione della veranda, dovendo sostenere una spesa di complessivi €. 1.295,00 (Euro Milleduecentonovantacinque/00) circa di cui €. 800,00 (Euro Ottocento/00) circa



(compreso oneri di legge) per compenso professionista, €. 150,00 (Euro Centocinquanta/00) per Diritti fissi di istruttoria, €. 345,00 (Euro Trecentoquarantacinque/00) per oblazione veranda;

- DOCFA di diversa distribuzione interna ed ampliamento 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 DUE: € 301.800,00 (Euro Trecentounomilaottocento/00)

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

L'immobile in oggetto, ubicato in Palermo, Viale Leonardo da Vinci n. 313, Scala A, Interno 12, Piano 6, 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 03/08/1987, in Notaio dr. Francesco Catania fu Giovanni da Palermo, Rep. 51305, Registrato a Palermo il 13/08/1987 al N. 1/V - 2271, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo il 24/08/1987 ai nn. 31873/24146 (*cf. Allegato "2.2"*):
 - Sogg. a favore: ..Omissis.. e ..Omissis..;
 - Sogg. contro: ..Omissis.. e ..Omissis..

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

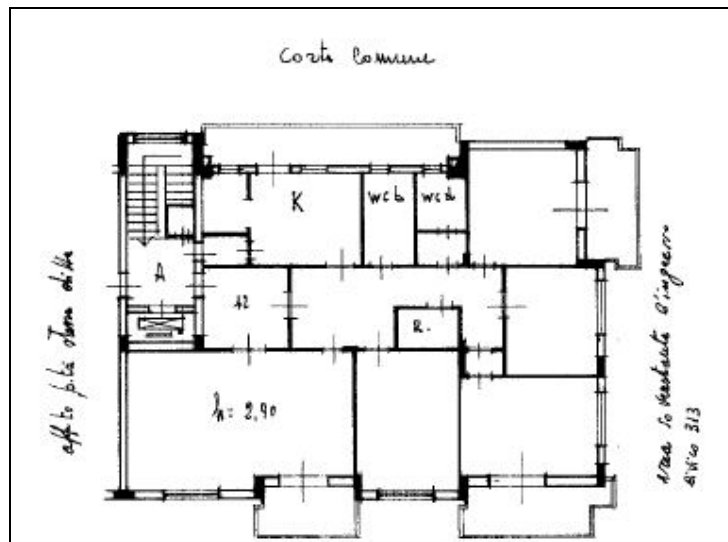
L'immobile è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 510 del 21/05/1971.

L'immobile è stato dichiarato Abitabile con Certificato Prot. n. 15404 del 17/11/1973

(*cf. Allegato "11.2"*).



Successivamente, nell'unità immobiliare in oggetto, in difformità dalla suddetta documentazione edilizia abilitativa, è stata realizzata una veranda prospiciente atrio interno ed una diversa distribuzione interna. Quanto sopra viene rappresentato nelle planimetrie che seguono:



Estratto grafico del progetto autorizzato (cfr. All. 4.2)



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato (cfr. All. 10.2)



Per procedere alla regolarizzazione urbanistico/catastale occorrerà presentare le seguenti pratiche:

- Istanza CILA Tardiva per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna, dovendo sostenere una spesa di complessivi € 2.250,00 (euro Duemiladuecentocinquanta/00), di cui € 150,00 (Euro Centocinquanta/00) per diritti di presentazione tardiva, € 1.000,00 (Euro Mille/00) per oblazione relativa alla comunicazione tardiva ed € 1.100,00 (Euro Millecento/00) per competenze tecniche di presentazione istanza;
- Istanza Art. 20 per regolarizzare la realizzazione della veranda, dovendo sostenere una spesa di complessivi €. 1.295,00 (Euro Milleduecentonovantacinque/00) circa di cui €. 800,00 (Euro Ottocento/00) circa (compreso oneri di legge) per compenso professionista, €. 150,00 (Euro Centocinquanta/00) per Diritti fissi di istruttoria, €. 345,00 (Euro Trecentoquarantacinque/00) per oblazione veranda;
- DOCFA di diversa distribuzione interna ed ampliamento 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).

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 stessa esecutata sig.ra ..*Omissis*..

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 3.545,00 (euro Tremilacinquecentoquarantacinque/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 "12.2")** sull'immobile pignorato gravano vincoli e oneri giuridici che seguono.

- 1) 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 48, Particella 1067, Sub 19;
 - 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 48, Particella 1067, Sub 19;



- 2) 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 **euro 3.545,00 (euro Tremilacinquecentoquarantacinque/00)** ed avendo detratto tale costo nella determinazione del prezzo a base d'asta;
- 3) 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..

- Sull'immobile in oggetto insiste la trascrizione di Costituzione di fondo patrimoniale rogato dal Notaio Porcelli Tommaso in data 24/07/2008 (Rep. 55290), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 31/07/2008 ai nn. 47098 Reg. Gen. e 31445 Reg. Part., in favore dei signori ..Omissis.. nato a ..Omissis.. il ..Omissis.., ..Omissis.. nata in ..Omissis.. il ..Omissis.., ..Omissis.. nata a ..Omissis.. il ..Omissis.. e ..Omissis.. nato a ..Omissis.. il ..Omissis.., per i diritti pari ad 1/4 di proprietà ciascuno e nei confronti dei signori ..Omissis.. nato a ..Omissis.. il ..Omissis.., ..Omissis.. nata in ..Omissis.. il ..Omissis.., per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno relativamente all'urbano identificato in Catasto al Foglio 48,



Particella 1067, Sub. 19. A margine della descritta formalità risulta annotata sentenza di inefficacia parziale emessa dal Tribunale di Palermo in data 07/01/2014, annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 05/02/2014 ai nn. 4784 Reg. Gen. e 421 Reg. Part.; la sentenza di inefficacia esplicherà i suoi effetti giuridici nei confronti della curatela del fallimento "*..Omissis..*" nei limiti della quota di spettanza del signor *..Omissis..*;

- Domanda giudiziale avente ad oggetto "revoca atti soggetti a trascrizione" notificata dal Tribunale di Palermo il 21/03/2011, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 24/03/2011 ai nn. 14404 Reg. Gen. e 10152 Reg. Part., in favore di "*..Omissis..*" con sede in *..Omissis..* e nei confronti del signor *..Omissis..* nato a *..Omissis..* il *..Omissis..*, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà relativamente all'urbano identificato in Catasto al Foglio 48, Particella 1067, Sub. 19.

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

Esiste un Condominio costituito identificato con il seguente C.F.: 80043040825.

I sig.ri *..Omissis..* e *..Omissis..*, alla data del 06.10.2025, hanno maturato un debito verso il Condominio per quote condominiali ordinarie e straordinarie pari ad € 2.102,00, come meglio specificato nell'allegata PEC dell'Amministratore Condominiale (*cf. Allegato "20.2"*).

Le spese fisse di gestione e manutenzione annue dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad euro 2.772,00 (231,00 €/mese x 12 mesi, salvo conguagli determinati alla fine di ogni esercizio contabile - dunque al 31/12 dell'anno), escluso utenza idrica che viene divisa a consumo, attraverso contatore a scarica di pertinenza dell'unità immobiliare (spesa idrica media mensile € 20,00).



Non vi sono ulteriori spese condominiali straordinarie già deliberate oltre quelle già comprese nella situazione debitoria al 06/10/2025, come meglio specificato nell'allegata PEC dell'Amministratore Condominiale (*cf. Allegato "20.2"*).

Non vi sono procedimenti a carico dei sig.ri ..*Omissis*.. e ..*Omissis*.., come meglio specificato nell'allegata PEC dell'Amministratore Condominiale (*cf. Allegato "20.2"*).

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 DUE** 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 "15.2"*), secondo la formula che segue:

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

dove

V_s è il "Valore di stima";

$V_{u \text{ med.}}$ è il valore di mercato unitario medio;

S_c è la superficie commerciale;

K_i è il prodotto dei relativi "Coefficienti di merito" di seguito indicati (*cf. Allegato "15.2"*).

Determinazione del valore di mercato unitario medio " $V_{u \text{ med.}}$ "

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 residenziale - 1° semestre 2025:***

Per immobili a destinazione residenziale (A/2) ubicati in Zona Periferica (D10)/DI BLASI - RUGGIERI - DA VINCI - ANGELICO - BADIA - MICHELANGELO - MANDALA', in stato conservativo Normale, è stato rilevato un valore minimo unitario pari ad € 1.150,00 al mq. commerciale ed un valore unitario massimo pari ad € 1.550,00 al mq. commerciale. Si assume come valore di riferimento quello medio unitario V_1 pari ad € **1.350,00** al **mq.** commerciale (Fonte:

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php> - *cf. Allegato "16.2"*);



- **Quotazioni "Borsino Immobiliare" - Immobili a destinazione residenziale:**

Per immobili **residenziali (Abitazioni e ville) in stabili di 1° Fascia** ubicati in Zona DI BLASI - RUGGIERI - DA VINCI - ANGELICO - BADIA - MICHELANGELO - MANDALA', è stato rilevato un valore minimo unitario pari ad € 1.170,00 al mq. commerciale ed un valore unitario massimo pari ad € 1.684,00 al mq. commerciale. Si assume come valore di riferimento quello medio unitario **V₂** pari ad € **1.427,00 al mq. commerciale** (Fonte: <https://borsinoimmobiliare.it/palermo/via-leonardo-da-vinci--313--90145-palermo-pa--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/6605/25691/> - *cfr. Allegato "17.2"*);

- **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 rilevato un valore minimo unitario pari ad € 1.115,00 al mq. commerciale ed un valore unitario massimo pari ad € 1.940,00 al mq. commerciale. Si assume come valore di riferimento quello medio unitario **V₃** pari ad € **1.527,00 al mq. commerciale**.

(Fonte: <https://www.mercato-immobiliare.info/sicilia/palermo/palermo/uditore.html> - *cfr. Allegato "17.2"*);

- **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. 3 immobili, come di seguito rappresentati:



1) Appartamento Via Leonardo Ruggeri 14 - Uditore - Leonardo da Vinci Alta - Palermo

Superficie commerciale: mq 170,00; Richiesta: euro 225.000,00;

Valore: €/mq 1.323,00;

2) Appartamento Via Camillo Camilliani - Uditore - Leonardo da Vinci Alta - Palermo

Superficie commerciale: mq 113,00; Richiesta: euro 210.000,00;

Valore: €/mq 1.858,00;

3) Appartamento Via Domenico Tempio 19 - Uditore - Leonardo da Vinci Alta - Palermo

Superficie commerciale: mq 150,00; Richiesta: euro 220.000,00;

Valore: €/mq 1.466,00.

Applicando la media dei valori sopra riportati si è determinato che il valore **V4** medio per le quotazioni di vendita per immobile simile per caratteristiche e consistenza a quello oggetto di stima, è pari a **€/mq 1.549,00.**

(Fonte: <https://www.immobiliare.it/search-list/?idContratto=1&idCategoria=1&idTipologia%5B0%5D=4&lang=it&vrt=38.127544%2C13.327804%3B38.126016%2C13.322642%3B38.125847%2C13.317115%3B38.127113%2C13.317501%3B38.128337%2C13.320066%3B38.129096%2C13.326527%3B38.127544%2C13.327804&pag=1> - *cf. Allegato "18.2"*);

- **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#> - *cf. Allegato "19.2"*).



Il sottoscritto ha provveduto a consultare i dati relativi alle transazioni immobiliari riguardanti immobili ubicati in zona OMI D10 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 01.07.2024 e il 31.07.2025. Nell'intervallo di tempo di riferimento sono stati rilevati n. 6 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 Settembre anno 2024; immobile ad uso residenziale, sito nel Comune di Palermo, zona OMI D10, Zona / DI BLASI - RUGGIERI - DA VINCI - ANGELICO - BADIA - MICHELANGELO - MANDALA', categoria A02; superficie mq 179, quota trasferita 100%, corrispettivo dichiarato € 195.000,00;**

Valore: €/mq 1.089,00;

2) **Atto di compravendita stipulato nel mese di Novembre anno 2024, immobile ad uso residenziale, sito nel Comune di Palermo, zona OMI D10, Zona / DI BLASI - RUGGIERI - DA VINCI - ANGELICO - BADIA - MICHELANGELO - MANDALA', categoria A02; superficie mq 130, quota trasferita 100%, corrispettivo dichiarato € 170.000,00;**

Valore: €/mq 1.307,00;

3) **Atto di compravendita stipulato nel mese di Maggio anno 2025; immobile ad uso residenziale, sito nel Comune di Palermo, zona OMI D10, Zona / DI BLASI - RUGGIERI - DA VINCI - ANGELICO - BADIA - MICHELANGELO - MANDALA', categoria A02; superficie mq 156, quota trasferita 100%, corrispettivo dichiarato € 180.000,00;**

Valore: €/mq 1.153,00;

4) **Atto di compravendita stipulato nel mese di Giugno anno 2025; immobile ad uso residenziale, sito nel Comune di Palermo, zona OMI D10, Zona / DI BLASI - RUGGIERI**



- DA VINCI - ANGELICO - BADIA - MICHELANGELO - MANDALA', categoria **A02**;
superficie **mq 152**, quota trasferita **100%**, corrispettivo dichiarato **€ 205.000,00**;

Valore: €/mq 1.348,00;

5) **Atto di compravendita** stipulato nel mese di **Luglio** anno **2025**; immobile ad uso **residenziale**, sito nel Comune di **Palermo**, zona OMI **D10**, Zona / DI BLASI - RUGGIERI
- DA VINCI - ANGELICO - BADIA - MICHELANGELO - MANDALA', categoria **A02**;
superficie **mq 169**, quota trasferita **100%**, corrispettivo dichiarato **€ 215.000,00**;

Valore: €/mq 1.272,00;

6) **Atto di compravendita** stipulato nel mese di **Luglio** anno **2025**; immobile ad uso **residenziale**, sito nel Comune di **Palermo**, zona OMI **D10**, Zona / DI BLASI - RUGGIERI
- DA VINCI - ANGELICO - BADIA - MICHELANGELO - MANDALA', categoria **A02**;
superficie **mq 115**, quota trasferita **100%**, corrispettivo dichiarato **€ 185.000,00**;

Valore: €/mq 1.608,00.

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 1.296,00**.

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 residenziale:**

$$(V_1+V_2+V_3+V_4+V_5)/5 = (\text{€ } 1.350,00 + \text{€ } 1.427,00 + \text{€ } 1.527,00 + \text{€ } 1.549,00 + \text{€ } 1.296,00)/5 = \text{€ } 1.429,80 \text{ al mq. commerciale.}$$

A tale valore commerciale medio stabilito, pari ad €/mq 1.429,80 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 K_i (in %)

K_1 - coefficiente di piano (seminterrato) = + 5 % (1,05);

K_2 - coefficiente stato locativo (libero) = 0 % (1,00);

K_3 - coefficiente impianto di riscaldamento (centralizzato) = 0 % (1,00);

K_4 - coefficiente posizione/esposizione (esposizione mista) = 0% (1,00);

K_5 - coefficiente per stato di manutenzione (in buono stato) = 0 % (1,00);

K_6 - coefficiente di luminosità (mediamente luminoso) = 0 % (1,00);

K_7 - coefficiente di vetustà (oltre 40 anni - stato normale) = 0 % (1,00);

$K_i = K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6 * K_7 = 1,05$

Determinazione del valore di stima V_s

Applicando dunque i relativi "Coefficienti Correttivi di Merito" (*cf. Allegato "15.2"*), 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 dell'immobile nello stato attuale, come rappresentata nelle planimetrie di cui all'Allegato "8.2".

$V_s = V_u \text{ med. } x S_c x K_i$ ($K_i = 1,05$)

SUPERFICIE LORDA COPERTA (PT)	MQ.	195,30
-------------------------------	-----	--------



30 % SUPERFICIE BALCONI	MQ. 27,00*0,3	MQ.	8,10
80 % SUPERFICIE VERANDA	MQ. 13,80*0,8	MQ.	11,04
10 % SUPERFICIE GIARDINO	MQ. 0,00*0,1	<u>MQ.</u>	<u>0,00</u>
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</u>		MQ.	214,44
VALORE UNITARIO MEDIO		€	1.429,80
Ki (Coefficiente di Merito espresso in decimali)			<u>1,05</u>
TOTALE VALORE COMMERCIALE		€	321.936,62

Il valore commerciale dell'immobile risulta pari, in conto tondo, ad **€ 322.000,00 (Euro Trecentoventiduemila/00)**.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 3.545,00 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 € 4.325,00 (euro Quattromilatrecentoventicinque/00)**

V= € 322.000,00 - € 4.325,00 = € 317.675,00 (euro Trecentodiciassettemilaseicentosestantacinque/00).

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 317.675,00 (euro Trecentodiciassettemilaseicentosestantacinque/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>	€ 317.675,00 -
RIDUZIONE DEL 5 % (-)	<u>€ 15.883,75</u>
<u>PREZZO A BASE D'ASTA</u>	€ 301.791,25

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 unico oggetto della presente consulenza tecnica può essere posto in vendita per un valore a base d'asta, in conto tondo, pari ad **€. 301.800,00 (Euro Trecentounomilaottocento/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 rassego 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;
- 2.2 Atto di compravendita del 03/08/1987 - Notaio Francesco Catania;
- 3.2 Visure catastali attuale e storica;
- 4.2 Planimetria catastale;
- 5.2 Ortofoto attuale (Google Heart);
- 6.2 Estratto foglio di mappa catastale;
- 7.2 Raffronto tra foto satellitare e mappa catastale;
- 8.2 Planimetria rilievo stato dei luoghi;
- 9.2 Documentazione fotografica;



- 10.2 Planimetria difformità tra stato dei luoghi e legittimità urbanistico/catastale;
- 11.2 Certificato di Abitabilità N. 15404 de 17/11/1973;
- 12.2 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;
- 15.2 Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa - Coefficienti correttivi;
- 16.2 Quotazioni "OMI 1° Semestre 2025";
- 17.2 Quotazioni "Borsino Immobiliare" - Offerte presenti sul mercato nei maggiori portali specialistici (Mercato Immobiliare);
- 18.2 Quotazioni "Immobiliare.it";
- 19.2 Valori dichiarati Agenzia delle Entrate - Effettivi atti di compravendita stipulati;
- 20.2 Mail informativa - Studio Amministrazione condominiale.

Palermo, 29/10/2025

L'ESPERTO STIMATORE

.....

