

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 416/24

CREDITORE PROCEDENTE

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ELENA LA PICA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO



Villa in Carini via Argo 16

PREMESSA

Con provvedimento in data 1-4-25 notificato il 3-4-25 il Giudice dell'esecuzione Dott. Gigi Omar Modica nominava lo scrivente quale esperto stimatore per l'esecuzione.

In data 7-4-25 il ctu effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, nei tempi disposti, preliminarmente all'inizio delle operazioni



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

di consulenza provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv Elena La Pica, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo.

In data 29-4-25 h.16,00, congiuntamente al custode giudiziario, veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione.

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.

La presente relazione riguarda il lotto di vendita n. 1 che comprende l'immobile n. 1.

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

-Quota 100% di piena proprietà di unità immobiliare in Carini c.da ciachea via Argo 16, con tutti i relativi diritti, pertinenze e accessori, su tre elevazioni f.t. con circostante corte esclusiva estesa circa mq.700 compresa l'area di sedime del fabbricato, composta da abitazione in villino p.1^ e 2^ e da magazzino a p.terra, censito allo NCEU Fg 18, p.la 405 sub 4 e sub 2.

Diritti reali (all.9)

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, come indicato:

- a [REDACTED] la piena proprietà è pervenuta per atto del 28-10-21 in [REDACTED]
[REDACTED], trascritto 3-11-21 ai nn. 50652/39488 da potere di [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED];

- ai venditori il bene era pervenuto:

-in parte a [REDACTED] e ai figli [REDACTED] per
successione non trascritta in morte di [REDACTED]
[REDACTED]; risulta trascritta accettazione tacita eredità nascente da
atto in [REDACTED] di Palermo del 28-10-21

-in parte a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuna della piena
proprietà per atto 17-5-78 in [REDACTED] trascritto 5-6-78 ai nn.
19834/16472.



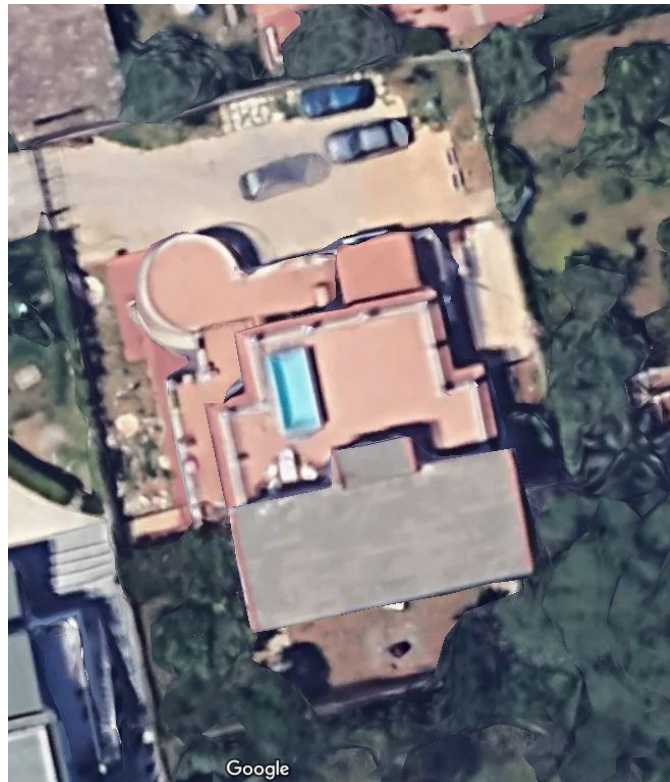
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

Dati catastali

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale storica assunta dallo scrivente **(all.10)**.

Individuazione e ubicazione dell'immobile

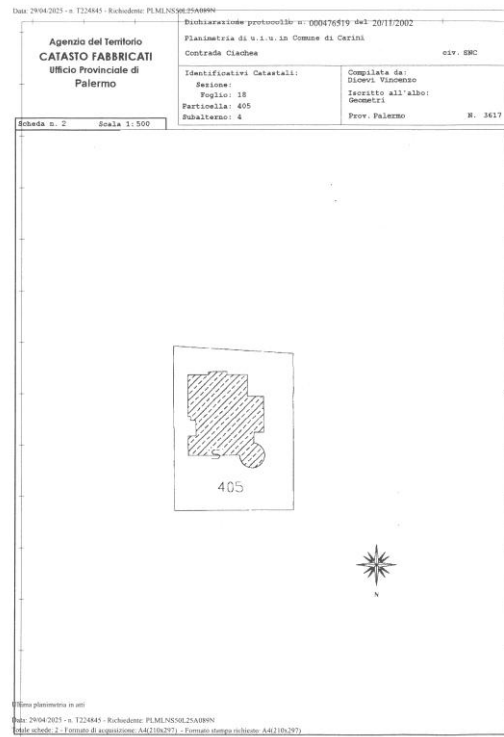
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento è stato effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix for Maps **(all.4)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



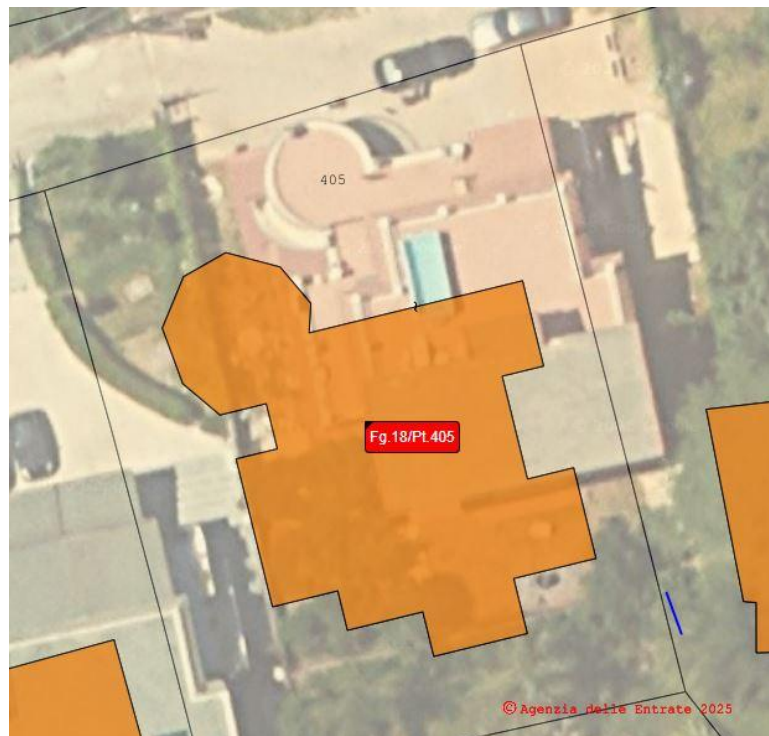
Ortofoto (da Google Maps)
(all.2)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano



**Estratto di mappa
(all.3)**



**Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix for Maps
(all.4)**



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

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

Si premette che il bene riportato nel pignoramento è un'unica villa su tre elevazioni costituita da due sub diversi; nello specifico il lotto è costituito da una villa in Carini c.da Ciachea via Argo 16 su tre elevazioni f.t., con corte per complessivi circa mq.700, composta da abitazione p.1^ e 2^ e da magazzino a p.terra, censito allo NCEU Fg 18, p.lla 405 sub 4 (p.1^ e 2^) e sub 2 (p.terra).

Ubicazione via Argo 16 p.T-1^,2^

Descrizione

Struttura in c.a., prospetto rivestito con mattonelle di ceramica 20x20, in parte con intonaco del tipo graffiato e del tipo civile, al grezzo il magazzino di p. terra.

Esterni pavimento con quadroni di cemento con pietrine, terrazzamenti, camminamento perimetrale con un'area in battuto e rimanenti libere con taluni alberi di agrumi.

P.Terra magazzino al grezzo, pavimento in battuto cementizio.

P.1^ composto da salone, due stanze, cucina, wc, disimpegno e terrazzo dove è stata realizzata una piccola tettoia in legno. Scala di accesso in travertino con ringhiera in ferro, pavimenti in listoni di ceramica, mancanti le porte, porta di ingresso e infissi in legno in scadenti condizioni, terrazzo pavimentato in ceramica, cucina in muratura rivestita con piastrelle di ceramica, intonaco interno del tipo civile con una parete rivestita in ceramica.

P.2^ composto da due stanze, vano di arrivo dalla scala a chiocciola e cameretta. Pavimenti con listoni di ceramica, mancanti le porte, infissi in legno in scadenti condizioni.

Varie presente un serbatoio d'acqua di circa 10 mc che, come riferito, non viene utilizzato in quanto vi è acqua diretta, scarico con fossa imhoff, riscaldamento con caldaia esterna, condizionatori.

La villa, successivamente all'acquisto del 2021, è stata oggetto di ristrutturazione; in particolare l'impianto elettrico e idrico sono stati interamente rifatti per cui gli impianti sono conformi alle recenti norme. L'immobile si presenta quindi in buone condizioni a parte gli infissi in legno da sostituire, le porte mancanti da collocare e il magazzino al grezzo da definire.

Dati metrici



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

Superficie complessiva del lotto mq.700,00

P. terra

Superficie commerciale: mq.128

Superficie utile interna: mq. 93

Altezza utile interna: mt. 2,70

P. 1^ e 2^

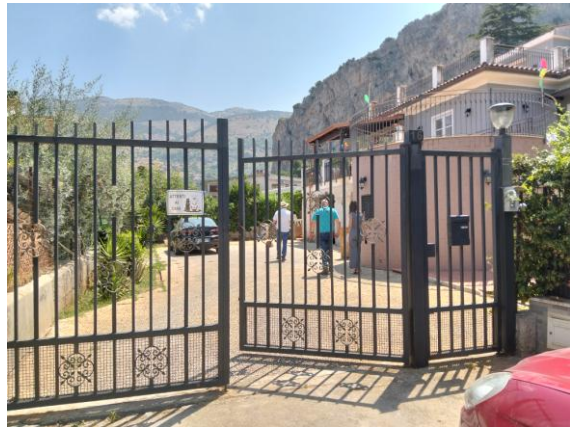
Superficie utile interna: mq. 150,00

Superficie commerciale: mq.210,00

Altezza utile interna: mt. 3,00

Confini: via Argo, proprietà [REDACTED]

ACCESSO ED ESTERNI



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

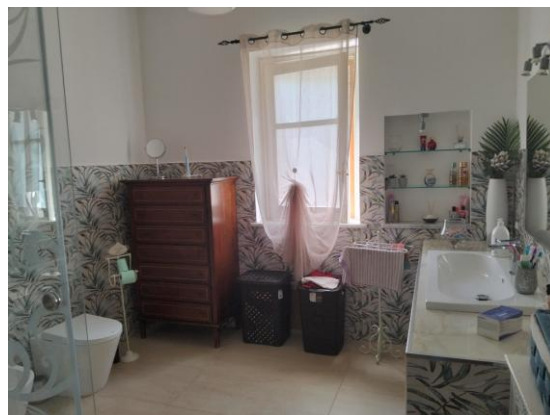
PIANO TERRA



PIANO 1^



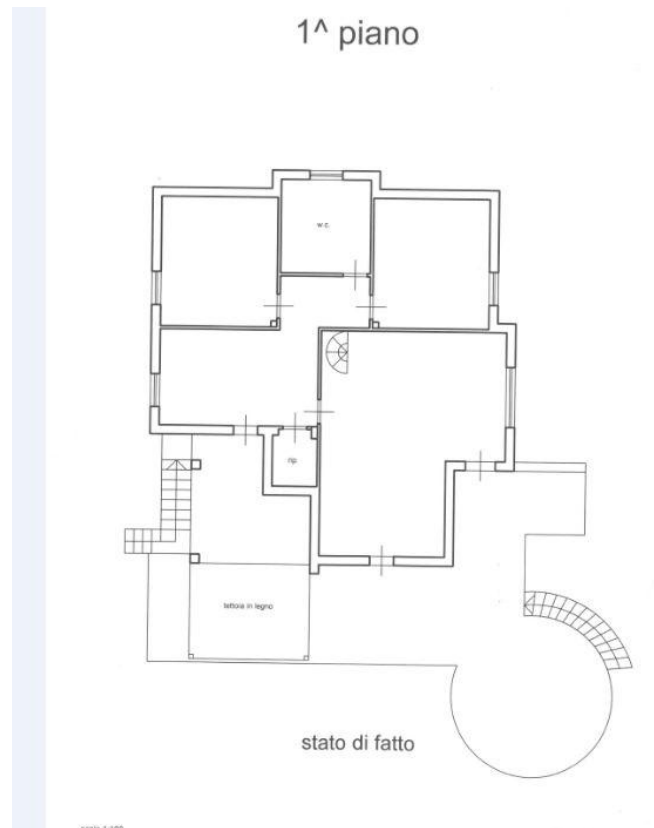
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano



PIANO 2^



Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 416/2024
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano



Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi
 Vengono riportati solo il p. terra e 1^ che hanno lievi variazioni rispetto al catastale
 Per il 2^ piano si fa riferimento interamente al catastale
 (all. 5)

QUESITO N.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Carini al Fg.18 p.la 405 sub 2 e sub 4, c.da Ciachea via Argo 16 su tre elevazioni f.t.

Intestatari catastali dell'immobile: gli esecutati

La visura catastale storica (**all.10**) é conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Tranne le lievi differenze nel seguito indicate, vi è allineamento catastale tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

Data presentazione: 22/04/1988 - Data: 30/04/2025 - n. T217938 - Richiedente: PLMLNS0L25A089N

MODULARITÀ
A. 54.3.7.18

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1984, N. 141)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORRINI Via G. DE GIACONE
Ditta SALVINO ANTONIO N. IL 30.07.1929 A ROMA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO
BIRRI FRANCESCO N. IL 18.06.1934 A PALERMO Coniuge in separazione

PIANO TERRA N° 3.00

PROSP. ESTERNA

PROSP. INTERNA

PIANO P. 13.12.1987

1193716

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PRONT. N°	F. 18 P. 16 SUB 2
-------------------	-------------------------

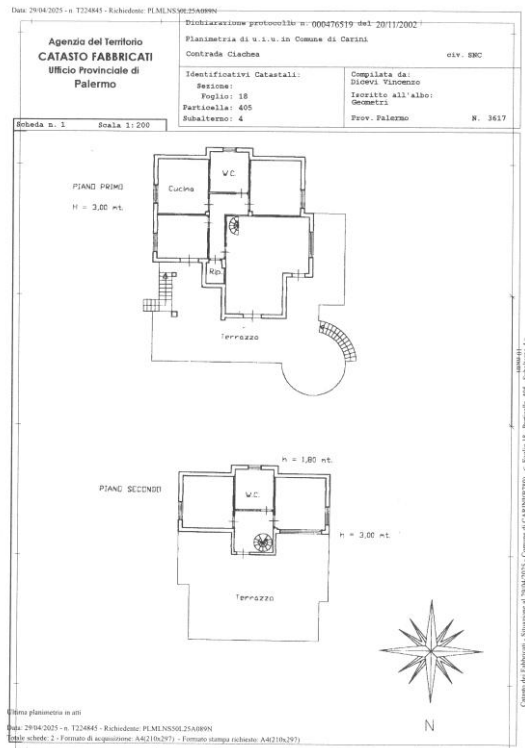
Completata dal Geo. Palmisano
Esami neri
Invia all'Alto dei Superfici
della Provincia di Palermo
arte: 22.02.1988
Firma: _____

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/04/1988 - Data: 30/04/2025 - n. T217938 - Richiedente: PLMLNS0L25A089N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

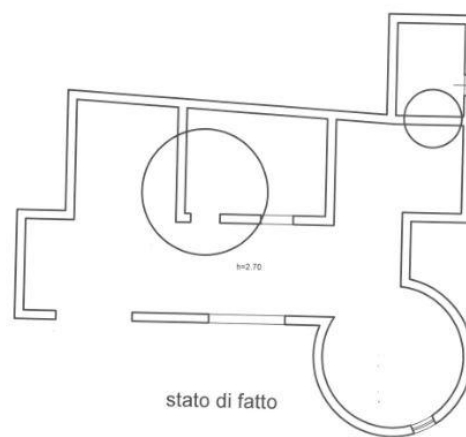
Comune di Palermo - Situazione al 30/04/2025 - Comune di CORRINI (90055) - Foglio 18 - Particella 405 - Subalterno 2 -
CATASTO URBANO

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

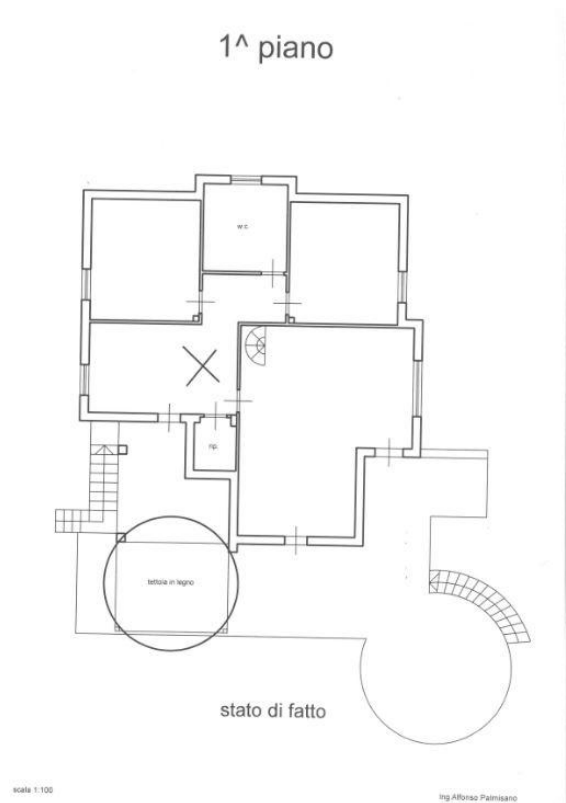


Planimetrie catastali
(all. 6)

piano terra



Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 416/2024
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano



**Rilievo dei luoghi con indicazione grafica delle difformità
 riscontrate rispetto alle planimetrie catastali
 Non si riporta il 2^ piano in quanto non vi sono difformità
 (all. 7)**

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di una villa su tre elevazioni costituita da due sub diversi; nello specifico il lotto è costituito da una villa in Carini c.da Ciachea via Argo 16 su tre elevazioni f.t. con corte per complessivi circa mq.700, composta da abitazione p.1^ e 2^ e da magazzino a p.terra, censito allo NCEU Fg 18, p.lla 405 sub 4 (p.1^ e 2^) e sub 2 (p.terra).

Il descritto stato dei luoghi, tranne lievi differenze riportate al paragrafo 6 della ctu e non sostanziali, corrisponde all'identificazione catastale e all'istanza di condono edilizio ex L.47/85 n.6902 in data 31-12-1986 pratica 7959 e alla perizia giurata ex art.28 L.R.10-8-2016 n.16 depositata con prot. 33597 del 5-8-20.

Confinante con via Argo e proprietà aliena da tre lati.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, tranne le lievi variazioni di distribuzione planimetrica interne e descritte, non rilevanti ai fini urbanistici.

PREZZO A BASE D'ASTA Euro 230.000 (duecentotrentamila)

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

Pignoramento trascritto il 27-5-24

Alla debitrice l'immobile era pervenuto con atto del 28-10-21; ai dante causa, come si legge più diffusamente in risposta al quesito 1, l'immobile era pervenuto per successione per morte del 10-11-86 e per atto del 17-5-78, quindi precedenti al ventennio dal pignoramento.

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

Nell'atto di provenienza reperito dallo scrivente si legge quanto in appresso.

Il fabbricato è stato costruito in forza di concessione n.2954 rilasciata il 1-8-1978.

Successivamente, per alcune opere eseguite in assenza di titolo e in difformità dalla concessione è stata presentata istanza di condono edilizio ex L.47/85 n.6902 in data 31-12-1986 pratica 7959; con prot. 33597 del 5-8-20 è stata depositata perizia giurata ex art.28 L.R.10-8-2016 n.16.

Non essendo stato emesso alcun provvedimento ex 3^ comma art.28 come dichiara la parte venditrice, la perizia ha acquistato efficacia di titolo abilitativo.

In seguito il fabbricato non ha subito modifiche soggette a titolo abilitativo o comunicazione. Nell'atto si legge anche che venivano poste a carico di parte acquirente le spese per la presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità.

Anche per la verifica delle planimetrie, lo scrivente ha richiesto la superiore documentazione con pec del 19-6-25; è stato anche chiesto se fossero stati emessi provvedimenti ai sensi del 3^ comma art.28 di cui sopra **(all.13)**.

In data 7-7-25 è pervenuta pec del Comune dove erano allegati i seguenti documenti relativi alla concessione prot. 2954 e alla sanatoria prot 7959 di cui sopra.

In particolare sono pervenuti:

-in riguardo la concessione comprensiva dello stralcio catastale, planimetria generale, pianta prospetti e sezione;



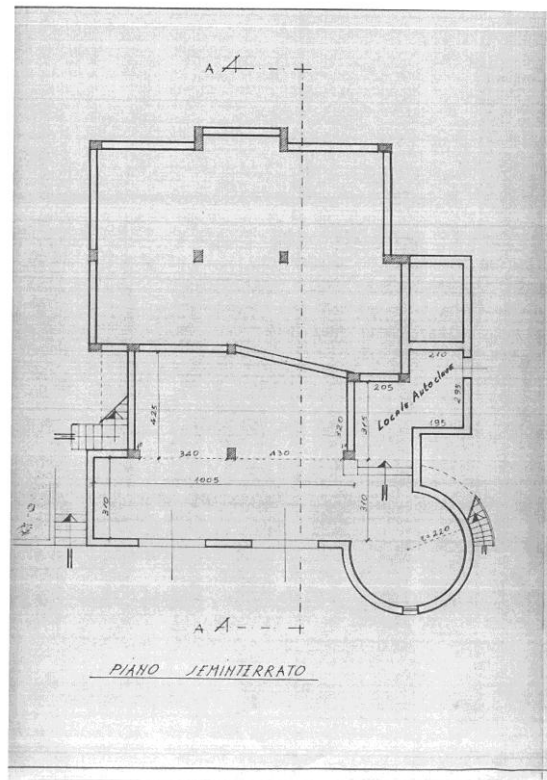
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

-in riguardo al condono edilizio l'istanza del 31-12-86 comprensiva degli stralci planimetrici, piante, prospetti e sezioni e documentazione fotografica, perizia giurata comprensiva di dichiarazione sostitutiva, relazione tecnica, stralci cartografici, planimetria e particolari costruttivi.

In merito alla richiesta dello scrivente se fossero stati emessi provvedimenti ex 3^ comma art.28 L.R.16/16, nulla è stato risposto in merito; lo scrivente ha comunque contattato il Comune via telefono il 9-7-25 per assicurarsi in merito; è stato risposto che, allegato alla pratica, non vi era alcun provvedimento.

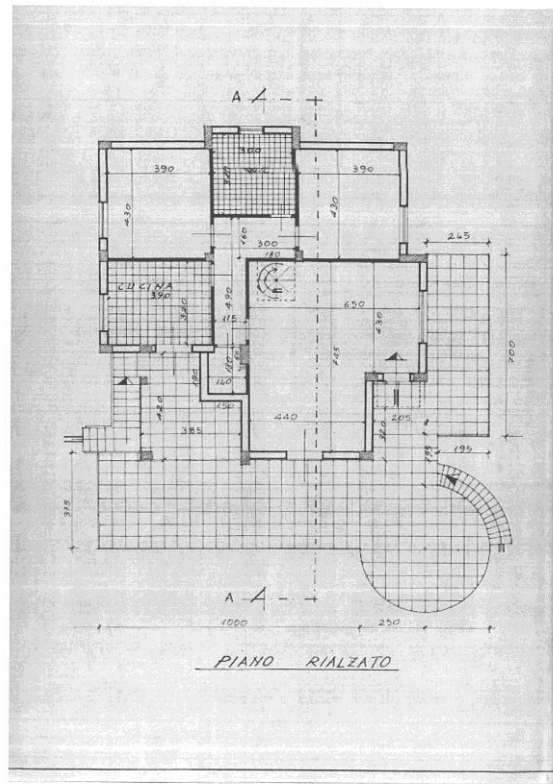
Si procede riportando le planimetrie del condono assunte con risalto delle lievi difformità rispetto allo stato di fatto.



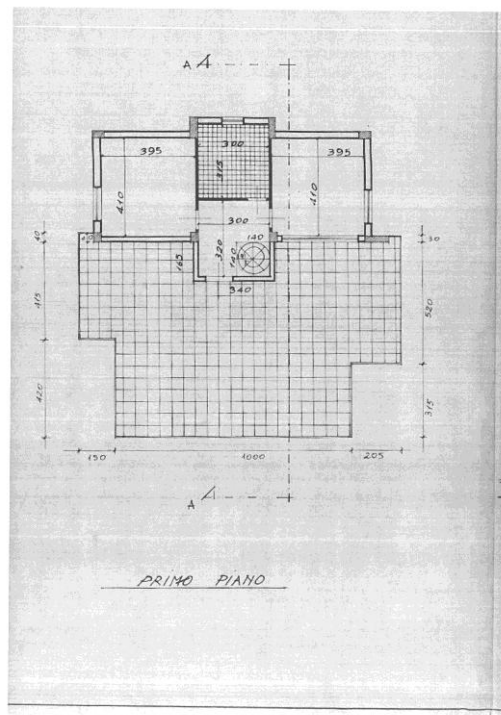
Indicato nello stato di fatto come p. terra



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano



Indicato nello stato di fatto come p. 1^



Indicato nello stato di fatto come p. 2^

Planimetrie del condono (all.8)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

Le planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al condono sono le medesime di quelle riportate per l'indicazione delle difformità rispetto al catastale.

Si precisa solo che le due ali del terrazzo del p.2^ che si vedono nella planimetria del condono, sono in effetti solo copertura del p.1^ e non sup del terrazzo

In definitiva le variazioni dello stato di fatto e delle planimetrie catastali rispetto alle planimetrie del condono consistono nelle lievi variazioni distributive interne e nella piccola tettoia sul terrazzo di p.2^ oltre la lieve sup di terrazzo in meno del p.2^ rispetto a quanto assentito come sopra descritto.

Si individuano €5.000 per la regolarizzazione al Comune e l'allineamento al Catasto.

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

Durante il sopralluogo l'immobile era occupato dal padre della debitrice.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente il costo per la regolarità urbanistica, per l'allineamento catastale e per l'APE, pari a complessivi **€5.000** in c.t.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risulta dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente in data 20-11-24 (**all.12**) sull'immobile pignorato non grava altro che la trascrizione del pignoramento di cui è causa.

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

Dalla certificazione agli atti il bene non risulta che ricada su suolo demaniale.

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

Nella visura catastale e nell'atto di provenienza non si legge che l'immobile sia gravato da censo, livello e uso civico; a seguito di richiesta dello scrivente di accertamenti relativi agli usi civici al Commissario per la legittimazione degli usi civici, è stato risposto che al momento non si possono rilasciare certificazioni in merito nel Comune di Carini e in ogni



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

caso le ricerche richiedono tempi lunghi; inoltre nella nota si legge che i diritti di uso civico possono essere estinti da parte dei soggetti titolari di atto pubblico mediante il pagamento a favore del Comune di un importo determinato ex art. 26 l.r.10/99 e smi ed ex art 5 l.r.28/2000 e smi.

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

Non si tratta di condominio.

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

Criteri di stima e valori unitari

Il criterio di stima utilizzato è il **metodo sintetico comparativo** facendo riferimento ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**all.11**) e ad indagini di mercato

1) Sulla base dei dati OMI, i valori di stima unitari nella zona E5 villette sparse in zona collinare per il 2^a semestre 2024, per ville e villini, sono tra €/mq.950 ed €/mq.1.250.

2) Da indagini di mercato presso operatore del settore, si riferisce che l'importo di stima complessivo è stato di circa €.280.000 che corrisponde al valore unitario di €/mq.1.150.

Tenute presenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche indicate, si assume il valore unitario di **€/mq.1.100.**

Superfici commerciali

Le superfici commerciali sono quelle catastali che vengono ricavate in base al DPR 138/98 adottato dall'Agenzia delle Entrate.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Corpo A

Il p. terra C2 magazzino h=2,70 si ritiene di valutarlo come pertinenza non comunicante, .

Superficie mq.128

La villa A/7 p.1^a e 2^a

Superficie commerciale: mq. 210,00 compreso aree scoperte

Altezza utile interna: mt. 3,00

Tot. mq. (210+32)=mq.242

Superficie commerciale= mq.210+25%xmq.128=mq.242



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano
STIMA

Mq.242x€/mq.1.100=in c.t. **€.270.000** che si riducono in c.t. ad €.245.000 considerato che necessitano infissi e porte oltre alla definizione del p. terra. Si detraggono poi gli oneri a carico dell'acquirente individuati al quesito n.8 in €.5.000.
Restano €.240.000

PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una **riduzione** rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.
Pertanto:

$€ 240.000 - 5\% \times € 240.000 = \text{in c.t. } \mathbf{€ 230.000}$

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

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI

Documentazione fotografica e grafici riportati anche nel testo della relazione

ALLEGATO 1	documentazione fotografica
ALLEGATO 2	ortofoto
ALLEGATO 3	estratto di mappa
ALLEGATO 4	sovrapposizione tra ortofoto e mappa
ALLEGATO 5	planimetria di rilievo dello stato dei luoghi
ALLEGATO 6	planimetrie catastali
ALLEGATO 7	planimetria di rilievo dei luoghi con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali
ALLEGATO 8	planimetrie del condono

Altri allegati

ALLEGATO 9	atto di compravendita
ALLEGATO 10	visure catastali storiche
ALLEGATO 11	quotazioni immobiliari



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 416/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Ing. Alfonso Palmisano

- ALLEGATO 12 visura ipotecaria aggiornata
- ALLEGATO 13 richiesta accesso agli atti al Comune di Carini e risposta con richiesta di versamento e successivo invio di concessione, condono edilizio e perizia giurata con allegati e, in particolare, disegni illustrativi;
- ALLEGATO 14 richiesta di accertamenti, relativi agli usi civici, al commissario per la legittimazione degli usi civici e risposta;
- ALLEGATO 15 ricevute pec di invio perizia al creditore procedente, al procuratore dell'esecutata e al Custode Giudiziario.

Palermo, li 11-7-25

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Alfonso Palmisano

