

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 178/2024 R.G.Es.

BBC RENT&LEASE S.P.A.

contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. BARBARA BILLECI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento sito a Palermo in via Giacomo Aricò n. 24, piano 2
N.C.E.U. foglio 41, part. 389, sub. 10

Ubicazione
dell'immobile
pignorato



ESPERTO STIMATORE: ARCH. CARMELO CIPRIANO



INDICE

PREMESSA	p. 2
RISPOSTA AI QUESITI	
1 Identificazione del diritto reale e del bene oggetto del pignoramento	p. 3
2 Individuazione del bene componente il lotto e sua descrizione	p. 4
3 Identificazione catastale del bene pignorato	p. 13
4 Schema sintetico-descrittivo del lotto	p. 16
5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	p. 17
6 Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico	p. 17
7 Stato di possesso attuale dell'immobile	p. 21
8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	p. 22
9 Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale	p. 24
10 Esistenza di pesi od oneri di altro tipo	p. 24
11 Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	p. 24
12 Valutazione del bene e criterio di stima adottato	p. 25
13 Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	p. 28
Elenco allegati	p. 28



PREMESSA

Con provvedimento del giorno 28/03/2025 il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Grazia Giuffrida, ha nominato il sottoscritto arch. Carmelo Cipriano, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Palermo al n. 4068, esperto stimatore per l'esecuzione indicata in epigrafe. In data 01/04/2025, l'ausiliario ha effettuato il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c., e preliminarmente, all'inizio delle operazioni di consulenza, ha provveduto, congiuntamente al nominato custode avv. Barbara Billeci, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 10/04/2025 in cui è stato evidenziato che la documentazione era incompleta. Pertanto, con provvedimento del 13/04/2025, il Giudice ha assegnato al creditore procedente termine di 30 giorni per integrare la documentazione nei termini sopra indicati. In osservanza a ciò, il giorno 22/04/2025 il creditore procedente ha depositato, nel fascicolo del procedimento, la documentazione integrativa richiesta (v. **All. 3**).

Previo avviso inviato dal custode giudiziario alla debitrice a mezzo raccomandata a/r, il giorno 30/05/2025 alle ore 9:30 l'esperto stimatore si è recato con l'avv. Billeci nell'unità immobiliare pignorata, per dare seguito alle operazioni di immissione in possesso e di rilievo. Tuttavia, la debitrice non era sui luoghi, così come esposto dal custode giudiziario nel verbale di accesso depositato nel fascicolo del procedimento il giorno 26/06/2025. Pertanto, il 05/07/2025 il Giudice dell'esecuzione ha emesso "*Ordine di liberazione dell'immobile pignorato ai sensi dell'art. 560 c.p.c.*". Il predetto atto è stato trasmesso alla debitrice dal custode giudiziario unitamente ad atto di avviso di rilascio, notificato il 27/08/2025 per compiuta giacenza ex art. 140 c.p.c.. Il giorno 13/10/2025 gli ausiliari si sono recati sui luoghi e hanno constatato che nessuno era presente nell'immobile. Il giorno 26/11/2025 alle ore 9:30, gli ausiliari si sono recati nuovamente sui luoghi, e anche in questa occasione hanno constatato che nessuno era presente nell'appartamento. Dunque, in presenza della Forza Pubblica avvisata dal custode giudiziario, il fabbro incaricato ha provveduto a forzare e a sostituire la serratura della porta d'ingresso al bene. Dopo aver visionato l'intero immobile con gli agenti di Polizia, l'esperto stimatore ha eseguito il rilievo geometrico-dimensionale dell'appartamento, ed ha individuato le sue principali dotazioni impiantistiche (impianto idrico, elettrico, gas metano, riscaldamento, climatizzazione). Inoltre, ha effettuato la ricognizione fotografica all'interno e all'esterno del bene. Gli esiti del sopralluogo sono stati esposti nell'apposito verbale redatto e depositato dall'avv. Billeci nel fascicolo del procedimento il giorno 17/12/2025. Dunque, esaminati gli atti del procedimento, la documentazione acquisita durante l'attività peritale ed espletati i necessari accertamenti, è stata redatta la presente perizia di stima.



RISPOSTA AI QUESITI

1 QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEL DIRITTO REALE E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento l'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato:

- *piena proprietà dell'appartamento sito a Palermo (PA), Via Giacomo Aricò n. 24, piano 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 41, particella 389, sub. 10, cat. A/3, vani 6,5.* Il predetto immobile è stato sottoposto a pignoramento con ogni annesso, accessorio, pertinenza, dipendenza, nulla escluso anche se successivamente introdotto.

Diritti reali

Il diritto reale della debitrice sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dello stesso soggetto in forza di:

- *Atto di Donazione del 16/03/1998 rep. n. 131744, racc. n. 8808* ai rogiti del dott. Salvatore Stella Notaio in Palermo, registrato a Palermo il 23/03/1998 al n. 2830, e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Palermo il 19/03/1998 ai nn. 6730/7906 (v. **All. 2**).

Dati catastali

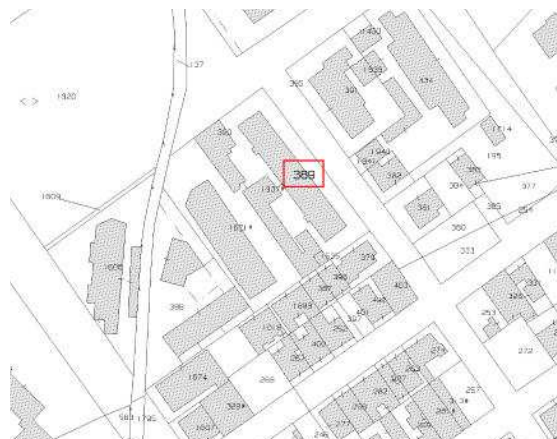
I dati catastali dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali prodotte in allegato n. 3 della perizia.

Individuazione e ubicazione dell'immobile

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento è stato effettuato, con l'ausilio del portale "*STIMATRIX for Maps*", il raffronto tra l'ortofoto satellitare e la mappa catastale riscontrando la esatta ubicazione del bene (v. **All. 3 e 5**).



Ortofoto satellitare



Stralcio del foglio di mappa catastale





Sovrapposizione della ortofoto satellitare e della mappa catastale, con ubicazione del bene pignorato

2

QUESITO N. 2

INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO E SUA DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 41, part. 389, sub. 10, categoria catastale A/3, superficie catastale totale 112 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 106 mq. In dettaglio, il compendio immobiliare si trova nel quartiere periferico Uditore-Passo di Rigano in una zona prettamente residenziale, situata in prossimità di via Michelangelo e del viale Regione Siciliana, dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, ecc.) e secondaria



(scuole, uffici pubblici comunali, chiese ed edifici religiosi, attrezzature culturali, ecc.). Il tessuto edilizio della stessa zona è formato da fabbricati multipiano realizzati perlopiù tra gli anni Cinquanta e Sessanta del secolo scorso (v. **All. 5: aerofoto**).

L'abitazione pignorata si trova nell'edificio condominiale con accesso dal civico n. 24 di via Giacomo Aricò, e ubicato nell'area censita in Catasto Terreni nel foglio 41, p.lla 389. Con riguardo a quanto rappresentato nello stralcio del foglio di mappa inserito in allegato n. 3, il fabbricato confina: a nord-est con via Aricò; a sud-est con la particella 379; a sud-ovest con le particelle 1535, 1937 e 390; a nord-ovest con via Giovan Battista Tiepolo (v. **All. 3: stralcio del foglio di mappa** - **All. 5: elaborati nn. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4**).

Nella vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, la particella su cui insiste lo stabile ricade in Zona territoriale omogenea "B3", che comprende le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato.



DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Tipologia: appartamento sito in un edificio condominiale realizzato nella prima metà degli anni Sessanta del secolo scorso, composto da due corpi di fabbrica con vani scala e ascensori indipendenti, e con accessi dai civici compresi tra il n. 20 e il n. 42 di via Giacomo Aricò. L'intero fabbricato è composto da locali commerciali ai piani terra con accessi diretti dalla strada, e da sette elevazioni a destinazione residenziale con ingressi nei vani scala situati rispettivamente in corrispondenza dei civici nn. 24 e 38 della predetta strada pubblica (v. **All. 3**: elenco dei subalterni). Inoltre, nella corte retrostante l'intero stabile si trovano i due corpi di fabbrica con una elevazione fuori terra, rappresentati nelle piante del maggio 1964 allegate alla relativa licenza edilizia (v. **All. 6**), di cui uno con due unità adibite a portineria e l'altro con l'autoclave.

Ubicazione: via Giacomo Aricò n. 24, Palermo.

Caratteristiche strutturali: l'edificio ha struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, solai latero-cementizi e tamponature intonacate. Le coperture sono piane.

Accessi: l'alloggio pignorato si trova al secondo piano dell'edificio "A" composto, ed ha accesso dalla porta situata a destra salendo le scale (v. **All. 4**: *foto da n. 1 a n. 4*).



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. n. 178/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Carmelo Cipriano

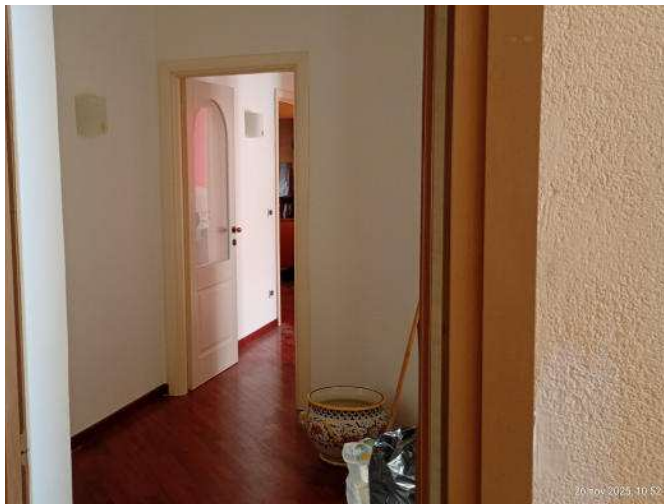
Ubicazione
dell'immobile
pignorato



Confini: l'appartamento **confina a nord-ovest con l'abitazione censita in catasto col subalterno 11 e con la scala condominiale dell'edificio in cui si trova**, ed ha affacci a nord-est, a sud-est e a sud-ovest rispettivamente su via Giacomo Aricò, su via dei Redentoristi e sull'area di pertinenza dello stabile condominiale.

Dotazioni condominiali: l'edificio è dotato di vano scala con ascensore, da cui hanno accessi due alloggi in ogni piano fuori terra.

Composizione interna: lo stato attuale del bene soggetto a pignoramento è quello ripreso e rappresentato rispettivamente nella documentazione fotografica e nelle planimetrie inserite in questa relazione e nei relativi allegati 4 e 5. L'appartamento è composto da: ingresso; disimpegno; cucina e contiguo balcone in parte chiuso a veranda, in cui si trovano un piano in muratura e la lavanderia; due servizi igienici; tre stanze; un balcone verso la via Giacomo Aricò (v. **All. 4: foto da n. 5 a n. 19 - All. 5: elaborato 5.5**).



Ingresso all'abitazione



Disimpegno



Stanza con affaccio verso via Giacomo Aricò



Ingresso





Cucina



Cucina: vista verso la veranda

L'appartamento è dotato dei principali impianti tecnologici (elettrico, citofonico, idrico, gas, riscaldamento e climatizzazione). In dettaglio, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con quadro all'interno dell'abitazione dotato dei necessari interruttori di protezione. L'impianto idrico è a collettori con tubazioni sottotraccia per l'erogazione dell'acqua fredda e calda. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'acquedotto comunale. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia a gas collocata nel balcone contiguo alla cucina. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato dalla citata caldaia, e con tubazioni sottotraccia ed elementi radianti in alluminio. I servizi igienici sono dotati di sanitari. La porta d'ingresso al bene è del tipo blindato in legno. I vani con aperture esterne hanno finestre o porte-finestre dotate di infissi in alluminio con vetri-camera e antistanti avvolgibili. I pavimenti dell'abitazione sono in legno ad eccezione di quelli della cucina e dei servizi igienici realizzati con piastrelle in materiale ceramico. Le pareti dei servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica; invece, le superfici murarie soprastanti a quelle appena indicate e quelle degli altri ambienti, hanno finiture ad intonaco tinteggiato, analoghe a quelle dei soffitti.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. n. 178/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Carmelo Cipriano



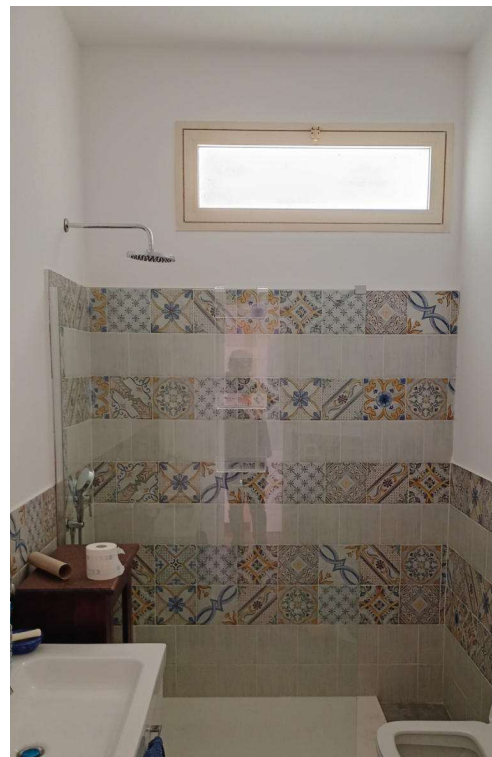
Balcone nel retroprospetto chiuso a veranda:
vista del piano cucina



Balcone nel retroprospetto chiuso a veranda



Lavanderia e lavatoio nella veranda



Servizio igienico contiguo alla cucina



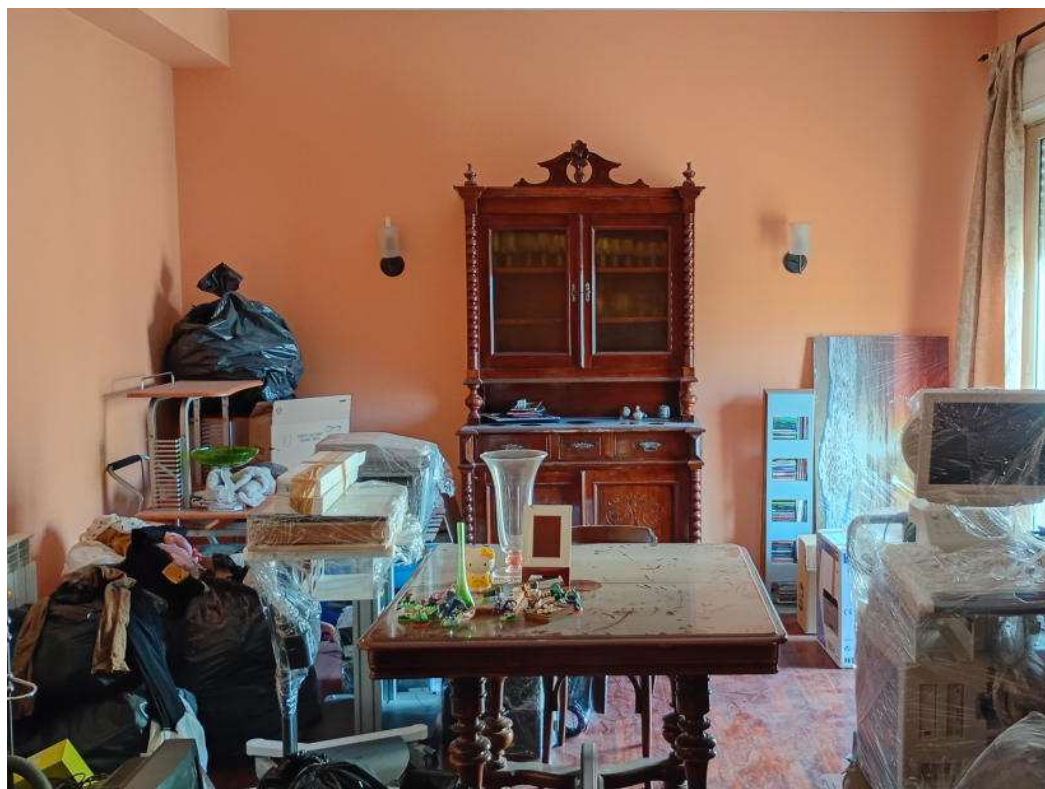
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. n. 178/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Carmelo Cipriano



Stanza



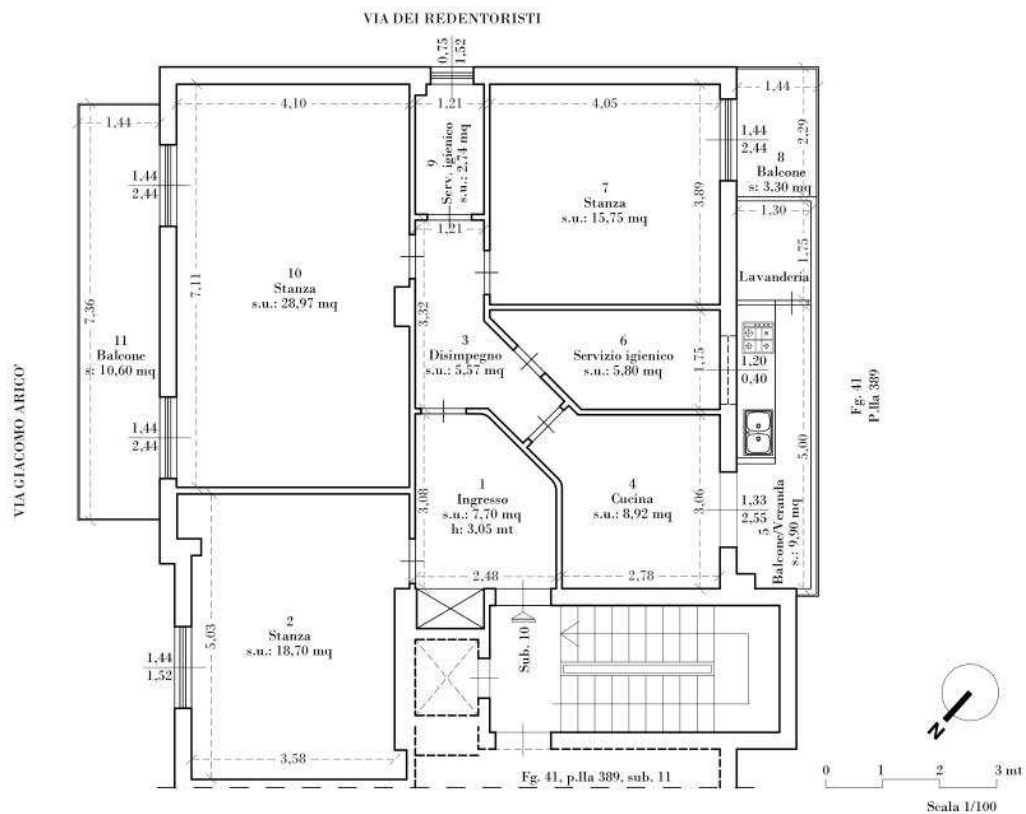
Servizio igienico



Stanza con affaccio verso via Giacomo Aricò



Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: lo stato complessivo di conservazione e manutenzione del bene è buono.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 5)

Dati dimensionali:

- Superficie utile interna: 94,15 mq
- Superficie commerciale: 117,00 mq
- Altezza utile interna: 3,05 mt

Attestato di prestazione energetica: previa visura del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), effettuata attraverso il portale web “SIENERGIA” del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, è stato constatato che l'immobile non è presente nell'archivio elettronico del predetto catasto (v. **All. 2**). Pertanto, l'acquirente dovrà procedere col deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per mezzo di un tecnico abilitato. Il costo presunto per la predisposizione e la

trasmissione dell'attestato ammonta a circa € 250,00 oltre i.v.a. ed altri oneri di legge.
Tale costo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

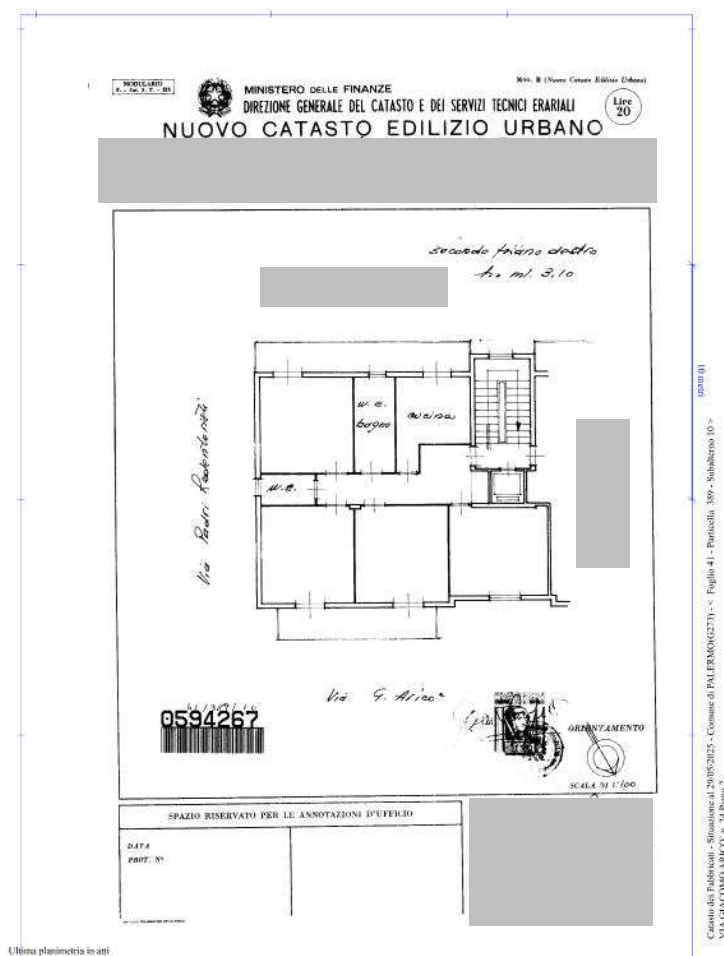
3

QUESITO N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 41, particella 389, sub. 10, Via Giacomo Aricò n. 24, Piano 2, cat. A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 112 mq, superficie totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 315,56. Le visure catastali attuale e storica mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento (v. **All. 3**). Dalla stesse visure si evince che l'area in cui si trova l'immobile è censita in Catasto Terreni nel foglio 41 con le particelle 389, 390 e 1671.

Intestatario catastale dell'immobile:



Planimetria catastale ultima in atti (All. 3)

Planimetria catastale: i dati d'identificazione catastale del compendio immobiliare sopra trascritti riguardano l'unità rappresentata nella planimetria ultima in atti del catasto presentata il 19/05/1965, inserita in allegato n. 3 della perizia. Ad esito della comparazione tra la predetta planimetria e quella dello stato attuale, sono state accertate le stesse difformità rappresentate nella planimetria di raffronto predisposta in risposta al quesito 6 a cui si rimanda. Fatto salvo quanto esposto in merito a tali difformità in risposta al citato quesito, l'aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a un professionista abilitato (architetto, ingegnere, geometra, ecc.) per il deposito all'Agenzia delle Entrate della planimetria aggiornata e dei relativi dati catastali. Il costo presunto per il suddetto aggiornamento, da eseguirsi con procedura DOCFA, ammonta a circa a € 600,00 oltre i.v.a. ed altri oneri di legge. Tale costo presunto sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Ricostruzione della storia catastale: sulla base della visura del Catasto Fabbricati inserita nel fascicolo con gli allegati n. 3, la storia catastale del bene è la seguente:

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
41	389	10	2	A/3	5	6,50 vani	-	L. 1.729
Indirizzo			Via Giacomo Aricò n. 24 Piano 2					
Dati derivanti da			Impianto meccanografico del 30/06/1987					
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
41	389	10	2	A/3	5	6,50 vani	-	E. 315,56 L. 611.000
Indirizzo			Via Giacomo Aricò n. 24 Piano 2					
Dati derivanti da			Variazione del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario					
Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/1998								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
41	389	10	2	A/3	5	6,50 vani	-	E. 315,56 L. 611.000
Indirizzo			Via Giacomo Aricò n. 24 Piano 2					
Dati derivanti da			Istrumento (Atto pubblico) del 16/03/1998 in atti dal 10/12/1998. Donazione accettata (n. 7170.1/1998)					



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. n. 178/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Carmelo Cipriano

Unità immobiliare dal 09/11/2015								
<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>
41	389	10	2	A/3	5	6,50 vani	Totale: 112 m ² Totale: escluse aree scoperte*:106 m ²	Euro 315,56
Indirizzo			Via Giacomo Aricò n. 24 Piano 2					
Dati derivanti da			Variazione del 09/11/2025 – Inserimento in visura dei dati di superficie					

Invece, la storia catastale dell'area in cui si trova il bene staggito, ricostruita sulla base alle informazioni desunte dalla visura del Catasto Terreni inserita nel fascicolo con gli allegati n. 3, è la seguente:

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico						
Foglio	P.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca	Reddito	
					Dominicale	Agrario
41	389	-	FICO INDIA 3	16 20	L. 29.970	L. 9.720
Dati derivanti da			Impianto meccanografico del 08/03/1988			
Numero di mappa soppresso dal 01/10/1998						
Foglio	P.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca	Reddito	
					Dominicale	Agrario
41	389	-	SOPPRESSO	00 00	-	-
Dati derivanti da			Variazione geometrica del 01/10/1998 in atti dal 01/10/1998 /n. 46579.1/1998)			
Area ed enti urbani e promiscui dal 24/07/2015						
Foglio	P.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca	Reddito	
					Dominicale	Agrario
41	389	-	ENTE URBANO	19 52	-	-
Dati derivanti da			Variazione d'Ufficio del 24/07/2015. Pratica n. PA0236589 in atti dal 24/07/2015 220339/15 (n. 8178.1/2015)			
Area ed enti urbani e promiscui dal 18/03/2016						
Foglio	P.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie (m²)	Reddito	



				<i>ha are ca</i>	<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
41	389	-	ENTE URBANO	17 47	-	-
Dati derivanti da			Variazione d'Ufficio del 18/03/2016. Pratica n. PA0072936 in atti dal 18/03/2016 – Istanza prot. n. 58648/16. (n. 3541.1/2016)			

4 **QUESITO N. 4**
SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: - piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Palermo in via Giacomo Aricò n. 24, piano secondo. È composto da: ingresso; disimpegno; cucina e contiguo balcone in parte chiuso a veranda in cui si trovano un piano in muratura e la lavanderia; due servizi igienici; tre stanze; un balcone verso la via Giacomo Aricò. Il bene confina a nord-ovest con l'abitazione censita in catasto col subalterno 11 e col vano scala condominiale dell'edificio in cui si trova, ed ha affacci a nord-est, a sud-est e a sud-ovest rispettivamente su via Giacomo Aricò, su via dei Redentoristi e sull'area di pertinenza dello stabile condominiale. È censito in **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 41, particella 389, sub. 10**. L'edificio condominiale in cui si trova il bene è dotato di *Licenza edilizia n. 820 del 10/07/1963*, *Licenza edilizia n. 1234 del 14/09/1964* e *Licenza edilizia n. 1300 del 30/09/1964*. Per lo stesso edificio vi sono *Dichiarazioni di abitabilità n. 4633 del 14/05/1965* e *n. 4634 del 14/05/1965*. Tuttavia, ad esito del raffronto tra le planimetrie dello stato attuale e di progetto sono state accertate le seguenti difformità: opere interne di diversa distribuzione; modifiche delle aperture nel retrospetto della cucina e del contiguo servizio igienico; chiusura parziale con veranda del balcone nel retrospetto e realizzazione al suo interno del piano cucina in muratura e della lavanderia, con conseguente aumento della superficie utile e del volume dell'appartamento.

Per le motivazioni esposte in perizia l'acquirente dovrà ripristinare in parte l'immobile. Il costo presunto complessivo degli interventi, detratto dal valore di stima, ammonta in € 10.420,82, oltre i.v.a e altri oneri di legge. In merito alle altre difformità indicate in perizia si ritiene che possano essere regolarizzate con *Comunicazione Inizio Lavori Asseverata* (C.I.L.A. cd. tardiva) ai sensi dell'art. 3 comma 6 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. In tal caso, dopo l'esecuzione degli interventi di ripristino prima indicati, l'acquirente dovrà affidare apposito incarico a tecnico abilitato per predisporre e depositare l'apposita pratica nel preposto ufficio comunale. Il costo presunto complessivo per la predetta regolarizzazione, detratto dal valore stimato, ammonta in cifra tonda a € 2.150,00 oltre i.v.a e altri oneri di legge. Inoltre, l'acquirente dovrà affidare apposito incarico a tecnico abilitato per procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale e dei relativi dati con procedura



DOCFA. Il costo presunto, detratto dal valore di stima, per la predisposizione e la trasmissione della denuncia ammonta a circa € 600,00 oltre i.v.a. ed altri oneri di legge. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto, anche in tal caso l'acquirente dovrà procedere col deposito del predetto A.P.E. per mezzo di un tecnico abilitato. Il costo presunto per la predisposizione e la trasmissione dell'attestato, detratto dal valore di stima, ammonta a circa € 250,00 oltre i.v.a. ed altri oneri di legge.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: euro 136.903,00 (euro centotrentaseimilanovecentotrevirgolazerozero).

5 QUESITO N. 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

L'atto di pignoramento è stato trascritto il 30/04/2024 ai nn. 21179 reg. gen., 16996 reg. part., a favore di BBC RENT & LEASE S.P.A., con sede a Roma (RM) cod. fisc. 06543201005 contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in esame. Mediante sia la *Dichiarazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. come sostituito dall'art. 1 della legge 302/98 e ss.mm.ii.* in atti del procedimento sia la documentazione ulteriore acquisita dall'esperto (v. **All. 2**), è stato accertato che l'esecutata è pervenuta nella piena proprietà del bene nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento e, in dettaglio, per donazione della signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] in forza del seguente titolo inserito in copia in allegato 2 della perizia:

- *Atto di Donazione del 16/03/1998 rep. n. 131744, racc. n. 8808* ai rogiti del Notaio dott. Salvatore Stella con sede a Palermo, registrato a Palermo il 23/03/1998 al n. 2830, e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Palermo il 19/03/1998 ai nn. 6730/7906.

6 QUESITO N. 6

REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Ad esito della visione degli atti nel preposto Ufficio SACE del Comune di Palermo, eseguita previa "*Domanda di accesso alle pratiche edilizie*" assunta al prot. n. 1646993 del 28/11/2025 (v. **All. 1**), l'esperto ha accertato che per l'edificio in cui si trova il bene staggito sono stati emessi i seguenti titoli edilizi:

- **Licenza edilizia n. 820 del 10/07/1963** rilasciata per "[...] *potere eseguire in Via G. Aricò delle opere di costruzione di due edifici composti da p. terra e sei piani elevati e corpi*



bassi sul retroprospetto”. Nel titolo è riportato che il lavori sarebbero dovuti essere eseguiti conformemente ai progetti e ai disegni approvati dalla Commissione Edile in data 31/05/1963;

- **Licenza edilizia n. 1234 del 14/09/1964** rilasciata per la costruzione di due piani attici in settima elevazione sui due edifici sopra indicati, a quell'epoca già esistenti, e già approvata dalla Commissione Edile nella seduta del 01/07/1964. Nel titolo è riportato che il lavori sarebbero dovuti essere eseguiti conformemente ai progetti e ai disegni approvati dalla Commissione Edile in data 28/07/1964;
- **Licenza edilizia n. 1300 del 30/09/1964** rilasciata per l'esecuzione delle opere di trasformazione del piano rialzato in piano terra e modifiche nella distribuzione interna. Nel titolo è riportato che le opere costituivano variante al progetto già approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 31/05/1963; e, inoltre, è riportato che i lavori dovevano essere eseguiti conformemente ai progetti e ai disegni approvati dalla Commissione Edile in data 01/07/1964.

Inoltre, l'esperto ha accertato che per l'intero edificio sussistono le seguenti dichiarazioni di abitabilità:

- **Dichiarazione di abitabilità n. 4633 del 14/05/1965** rilasciata anche per l'abitazione staggita, sita al piano secondo a destra dell'edificio "A", composta da sala, quattro stanze, due w.c. di cui uno con bagno, cucina e disimpegno;
- **Dichiarazione di abitabilità n. 4634 del 14/05/1965** rilasciata per gli appartamenti al piano attico.

La documentazione fin qui elencata è stata inserita in allegato n. 6 della perizia, unitamente ai relativi elaborati grafici.

Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dell'immobile predisposta da chi scrive (v. **All. 5: elaborato 5.5**) e quella allegata alla licenza edilizia n. 1234 del 14/09/1964 (v. **All. 6**) è emerso che le difformità indicate nell'elaborato n. 5.6 inserito nell'allegato 5 derivano, in generale, dai seguenti interventi:

- opere interne di diversa distribuzione che, tra l'altro, hanno comportato la variazione del rapporto aeroilluminante nella stanza a sinistra entrando nell'immobile, il cui valore è inferiore a quello minimo (1/8 pari a 0,125) previsto dal Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 (v. All. 5.6: *tabella di calcolo*);
- modifica del retroprospetto derivante da: rimozione del serramento esterno della cucina; chiusura della originaria finestra del servizio igienico contiguo alla cucina, e realizzazione di altra apertura con differenti dimensioni e posizione con conseguente variazione anche del rapporto aeroilluminante dell'ambiente, il



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. n. 178/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Carmelo Cipriano

cui valore è inferiore a quello minimo già indicato nel precedente punto in elenco (v. All. 5.6: *tabella di calcolo*);

- chiusura parziale con veranda del balcone nel retroprospetto, e realizzazione al suo interno del piano cucina in muratura e della lavanderia, con conseguente aumento della superficie utile e del volume dell'appartamento.

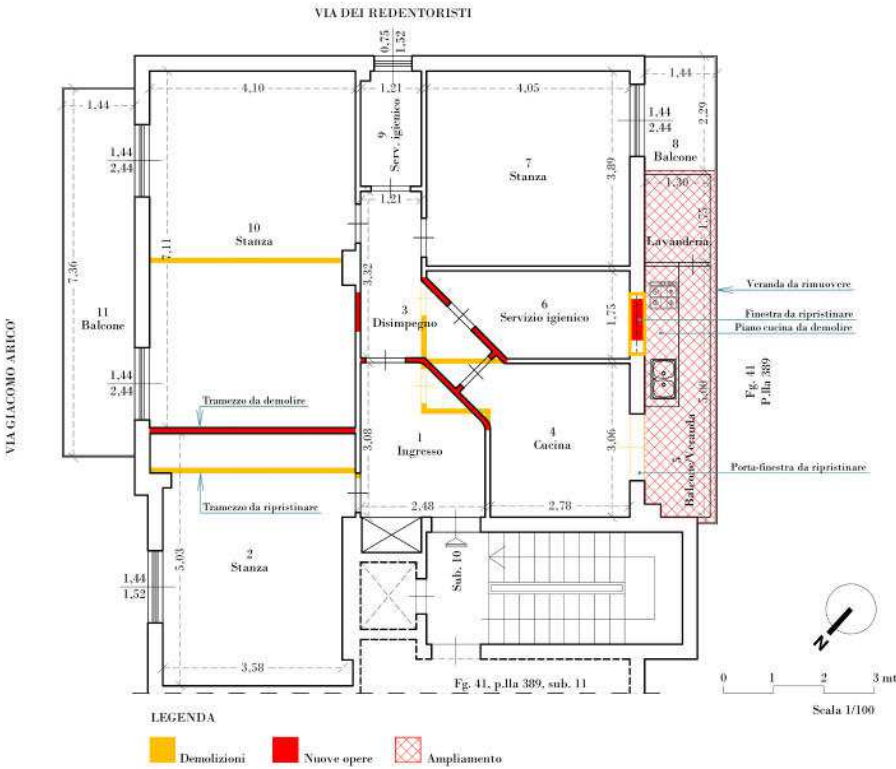


TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI E DI VERIFICA DEI RAPPORTI AEROILLUMINANTI									
DESTINAZIONE VANI		SUPERFICI UTILI	SUPERFICI NON RESIDENZIALI	ALTEZZE INTERNE	DIMENSIONI APERTURE ESTERNE			VERIFICA RAPPORTI AEROILLUMINANTI	
n.		s.u. mq	s.n.r. mq	h m	L m	H m	C= L X H m	C/c.a. (r.a.)	1/R
1	Ingresso	7,70	-	3,05	-	-	-	-	-
2	Stanza	18,70	-	3,05	1,44	1,52	2,19	0,117	< 0,125
3	Disimpegno	5,57	-	3,05	-	-	-	-	-
4	Cucina	8,92	-	3,05	1,33	2,55	3,39	0,320	> 0,125
5	Balcone/Veranda con piano cucina e lavanderia	-	9,90	-	-	-	-	-	-
6	Servizio igienico	5,30	-	3,05	1,20	0,40	0,48	0,083	< 0,125
7	Stanza	15,75	-	3,05	1,44	2,44	3,51	0,223	> 0,125
8	Balcone	-	3,30	-	-	-	-	-	-
9	Servizio igienico	2,74	-	3,05	0,75	1,52	1,14	0,416	> 0,125
10	Stanza	28,97	-	3,05	1,44	2,44	3,51	0,243	> 0,125
11	Balcone	-	10,60	-	-	-	-	-	-
Totale		94,15	23,80	-	-	-	-	-	-

Planimetria di rilievo con indicazione delle difformità (All. 5)

Ciò constatato, l'esperto ha inoltrato apposita istanza all'Ufficio SACE assunta al prot. n. 47413 del 15/01/2026, con cui ha chiesto di accertare e di comunicare a chi scrive, con apposita nota, se per l'appartamento in esame sono state presentate comunicazioni e/o segnalazioni (art. 9 ai sensi della L.R. 37/85, C.I.L., C.I.L.A., S.C.I.A. ai sensi della L.R. 16/2016, ecc.). In riscontro a questa richiesta, con nota prot. n. 107184 del 02/02/2026 il predetto ufficio comunale ha comunicato che da ricerche informatiche effettuate attraverso i dati forniti non risultano comunicazioni e/o segnalazioni (art. 9 ai sensi della L.R. 37/85, C.I.L.A., S.C.I.A., ecc) per l'immobile staggito (v. **All. 6**). Pertanto, non sussistendo altri titoli edilizi oltre quelli sopra elencati, le difformità prima indicate sono da ritenere irregolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio, in quanto realizzate in assenza dei necessari titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente in materia edilizia nella Regione Siciliana. Dopo opportune verifiche è stato accertato che le stesse modifiche non potranno essere regolarizzate con sanatoria cd. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/20021 recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2106 e ss.mm.ii. poiché, nel complesso, doppiamente non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia. Inoltre, ad esito della verifica effettuata in via subordinata in osservanza a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, è stato accertato che l'aggiudicatario non potrà beneficiare di una delle sanatorie c.d. speciali (ai sensi dell'art. 31 ss. della L. 47/ del 1985, o dell'art. 39 della L. 724 del 1994, o dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003), in quanto la data delle ragioni del credito che è stato fatto valere nella procedura esecutiva è successiva all'entrata in vigore dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Per tutti questi motivi, dapprima l'aggiudicatario dovrà eseguire, mediante impresa di fiducia, i seguenti interventi di riduzione in pristino dell'immobile: demolizione del tramezzo di separazione delle due stanze con affacci su via Aricò, e sua ricostruzione, comprese le opere di finitura, nella posizione indicata nel relativo elaborato di progetto allegato alla licenza edilizia (v. anche **All. 5: elaborato 5.6**); rimozione del piano cucina, della lavanderia e del lavatoio dal balcone di retroprospetto, e ripristino delle finiture negli stessi prospetto e balcone; la rimozione degli infissi della veranda; ripristino dell'apertura esterna della cucina e collocazione del serramento e dell'avvolgibile; ripristino degli impianti tecnologici nella cucina (elettrico, idrico, punto gas) a servizio del piano di lavoro; rimozione dell'infisso nel servizio igienico e ripristino della originaria apertura in conformità a quanto rappresentato nell'elaborato di progetto allegato alla licenza edilizia (v. anche **All. 5: elaborato 5.6**). Gli stessi interventi di ripristino, rientranti tra le attività in edilizia libera di cui all'art.



3 comma 1 lettera ad) della L.R. n. 16/2016, potranno essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, in quanto opere finalizzate alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. L'importo presunto dei lavori, che sarà detratto dal valore di stima, ammonta a circa € 10.420,82, ed è stato determinato mediante computo metrico estimativo inserito in allegato 7. In dettaglio, lo stesso computo è stato compilato con riferimento alle categorie di lavoro inserite nel vigente “*Nuovo Prezzario unico regionale per i lavori pubblici. Sicilia 2024*” aggiornato con Decreto Assessoriale n. 2/Gab del 02/01/2024 e prorogato al 31/12/2026 con D.A. n. 03/Gab del 06/03/2026. Per quelle categorie di lavori non contemplate nel predetto prezzario i valori di riferimento sono stati determinati con apposite analisi, formulate in base ai costi all'attualità della manodopera, dei materiali e forniture, e degli eventuali noli desunti altresì dalle apposite tabelle pubblicate nel sito del predetto Assessorato della Regione Sicilia. Invece, gli oneri di conferimento a discarica, inclusa la caratterizzazione, include l'aliquota delle spese generali pari al 15% per il ristoro degli oneri che saranno sostenuti, per tali attività, dall'impresa affidataria. Si precisa che l'importo prima indicato potrebbe variare in considerazione sia di situazioni impreviste e imprevedibili nell'ambito degli accertamenti condotti in questa fase, sia della quantificazione più accurata dei costi effettivi valutati in ragione di scelte specifiche dell'aggiudicatario.

Eseguiti i predetti interventi di ripristino, l'aggiudicatario potrà regolarizzare le altre opere di diversa distribuzione interna dell'abitazione con *Comunicazione Inizio Lavori Asseverata* (C.I.L.A. cd. tardiva) ai sensi dell'art. 3 comma 6 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. A tal fine, l'acquirente dovrà affidare apposito incarico a tecnico di fiducia che dovrà predisporre la necessaria documentazione tecnico-amministrativa, da trasmettere al preposto ufficio tecnico del Comune mediante l'apposito portale telematico. La procedura comporta il pagamento sia della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00, sia dei diritti di istruttoria applicati nel Comune di Palermo pari complessivamente a € 150,00. Invece, il compenso presunto per competenze tecniche e le spese ammonta complessivamente a circa € 1.000,00 oltre i.v.a. ed altri oneri di legge, e include gli importi da corrispondere al professionista incaricato per la predisposizione della pratica edilizia e dei relativi allegati (relazione tecnica di asseverazione, elaborati grafici, ecc.). Pertanto, il costo presunto complessivo che l'acquirente dovrà sostenere per la suddetta regolarizzazione dell'immobile ammonta a circa € 2.150,00. Questo importo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

7

QUESITO N. 7

STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero e nella disponibilità della custodia giudiziaria.



8

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:

- redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica con costo presunto pari a € 250,00 oltre i.v.a. e altri oneri di legge;
- regolarizzazione delle difformità catastali con procedura DOCFA con costo presunto pari a circa € 600,00 oltre i.v.a. ed altri oneri di legge, come determinato in risposta al quesito 3;
- interventi di ripristino parziale dell'immobile con costo presunto dei lavori pari a circa € 10.420,82, oltre i.v.a. e altri oneri di legge, come valutato in risposta al quesito 6;
- spettanze tecniche per predisposizione e presentazione al preposto ufficio comunale della *Comunicazione Inizio Lavori Asseverata* (C.I.L.A cd. tardiva) ai sensi dell'art. 3 comma 6 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., con importo presunto complessivo pari a € 2.150,00 oltre i.v.a. e altri oneri di legge, determinati in risposta al quesito 6;

Inoltre, dal conteggio analitico riportato nella situazione rateale trasmessa all'ausiliario dall'amministrazione del Condominio all'ausiliario, al 24/03/2026 risulta a carico della debitrice, fino a dicembre 2026, l'importo residuo complessivo da versare al Condominio pari a € 14.562,05. In tal caso l'acquirente sarà obbligato in solido con il condomino/debitrice esecutata al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.). In osservanza a quanto disposto dal Giudice, gli oneri condominiali insoluti non saranno decurtati dal valore di mercato stimato.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla *Dichiarazione notarile* in atti del procedimento e dall'elenco delle formalità estratto dall'esperto in data 23/03/2026 (v. **Al. 2**), si evince che sull'immobile pignorato risultano gravare le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 19/03/1998 - Registro Particolare 6730 Registro Generale 7906 - Pubblico ufficiale STELLA SALVATORE Repertorio 131744 del 16/03/1998 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA.
2. ISCRIZIONE del 28/09/2002 - Registro Particolare 4649 Registro Generale 37002 - Pubblico ufficiale SICILIANO ANNA MARIA Repertorio 26105 del 27/09/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A



GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 4633 del 16/11/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/10/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 26/11/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).
3. ISCRIZIONE del 02/04/2004 - Registro Particolare 3559 Registro Generale 15259 - Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERV.RISC.TRIB.SPA - Repertorio 155149/2003 del 19/03/2004 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73. Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6595 del 02/09/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 17/10/2007 - Registro Particolare 16910 Registro Generale 68706 - Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE - Repertorio 118570/2007 del 17/09/2007 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 (Nella citata Dichiarazione notarile in atti è precisato che l'ipoteca legale è stata iscritta per Euro 49.870,88, capitale Euro 24.935,44, gravante sulla piena proprietà dell'immobile pignorato, giusto verbale del 17/09/2007 rep. 118570/2007 emesso da "SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE").
5. TRASCRIZIONE del 07/11/2022 - Registro Particolare 42113 Registro Generale 52927 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI PALERMO - Repertorio 3257/2022 del 20/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
(Con nota in atti del procedimento, il Funzionario Giudiziario della Cancelleria della Sezione VI Civile del Tribunale di Palermo ha comunicato al G. Es. che il citato pignoramento è stato dichiarato estinto in data 28/10/2023).
6. ISCRIZIONE del 27/11/2023 - Registro Particolare 5629 Registro Generale 57828 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 53987/2020 del 30/04/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA. (Nella Dichiarazione notarile in atti del procedimento è precisato che l'ipoteca è stata iscritta a favore di "BBC Rent & Lease Lease Spa", con sede in Roma, codice fiscale 06543201005, a carico di [REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'immobile pignorato, capitale Euro 39.843,93 Totale Euro 45.000,00 derivante da ordinanza di condanna emessa dal Tribunale di Roma in data 30/04/2021, Repertorio 53987/2020).



7. TRASCRIZIONE del 30/04/2024 - Registro Particolare 16996 Registro Generale 21179 - Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI PALERMO - Repertorio 4359/2024 del 25/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

9 QUESITO N. 9

VERIFICARE SE IL BENE PIGNORATO RICADE SU SUOLO DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

10 QUESITO N. 10

ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Sul bene pignorato non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello. Invece in merito agli usi civici, previa richiesta dell'ausiliario inoltrata a mezzo p.e.c. il 09/03/2026, il preposto ufficio regionale Demanio Trazzerale e Usi Civici, con nota prot. n. 22815 del 11/03/2026, ha comunicato che l'immobile non ricade in area gravata da diritti di usi civici (v. **All. 6**).

11 QUESITO N. 11

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

In riscontro ad apposita richiesta dell'esperto trasmessa a mezzo p.e.c. il 06/03/2026, la società che amministra il Condominio in cui si trova l'unità pignorata ha inoltrato all'ausiliario, con p.e.c. del 24/03/2026, la documentazione inserita in allegato 6 della perizia, da cui si evince:

- che per l'esercizio ordinario "2025" risulta a carico della debitrice l'importo complessivo pari a € 6.212,41 (v. **All. 6**: Bilancio preventivo individuale);
- che al 24/03/2026 risulta a carico della debitrice, fino a dicembre 2026, l'importo residuo complessivo da versare al Condominio pari a € 14.562,05 (v. **All. 6**: situazione rateale relativa all'esercizio 2025, 2026). In tal caso, l'acquirente sarà obbligato in solido con il condomino/debitore esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.). In osservanza a quanto disposto dal Giudice, gli oneri condominiali insoluti non saranno decurtati dal valore di mercato stimato;
- che, nell'ambito della causa n. 3941/2025 R.G. promossa dal Condominio di via Giacomo Aricò n. 24 contro la debitrice, il Giudice di Pace di Palermo, con "Decreto ingiuntivo" del 02/03/2025 dichiarato esecutivo il 07/06/2025, ha ingiunto alla debitrice di pagare l'importo capitale di € 5.312,43 oltre agli



interessi legali dalla domanda al giorno dell'effettivo soddisfo, nonché le spese del presente procedimento liquidate in complessivi € 549,00, di cui € 76,00 per spese ed € 473,00 per compensi, oltre spese generali al 15% sui compensi, c.p.a. e I.V.A. come per legge ed a quelle successive occorrente (v. **All. 6**: Ricorso per decreto ingiuntivo, Decreto ingiuntivo e Dichiarazione di esecutorietà).

12 QUESITO N. 12
VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA

Criterio di stima

Per la stima del bene pignorato è stato utilizzato il *metodo del confronto di mercato* (sintetico comparativo), che consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sulla base di prezzi noti riferiti a beni simili a quello da stimare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, caratteristiche costruttive, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, ecc.). Il parametro tecnico assunto per la stima è il metro quadrato riferito, secondo l'uso locale, alla superficie commerciale indicata in risposta al quesito 2 e calcolata con le modalità a seguire riportate. In dettaglio, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stato determinato applicando la seguente formula:

$$V_v = V_{u.m.} \times K_i \times S.C.$$

dove:

$V_{u.m.}$ è il valore medio unitario (€/mq) riferito a beni simili a quello da stimare;

K_i è il coefficiente di differenziazione globale, ovvero un numero moltiplicatore attraverso cui sono pesate numericamente le specifiche caratteristiche del bene che lo discostano da quelle normali e ordinarie della stessa zona;

$S.C.$ è la superficie commerciale del bene pignorato (mq).

Successivamente, al valore stimato sono stati detratti i costi presunti di seguito indicati.

Dati metrici e consistenza dell'immobile

La superficie commerciale del bene, arrotondata al metro quadrato, è pari complessivamente a circa 117,00 mq ed è stata determinata con riguardo ai dati dimensionali desunti dalla planimetria di rilievo inserita nell'allegato 5, e con le modalità specificate nella seguente tabella:



Vani e pertinenze esclusive	Superfici Lorde (mq)	Coefficienti di omogeneizzazione	Superfici commerciali (mq)	Totale in c.t. (mq)
Vani principali	109,80	100%	109,80	
Balconi	23,80	30% fino a 25 mq	7,14	
Totali			116,94	117,00

In dettaglio, la predetta superficie è stata calcolata con riguardo alle *Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*, ed è pari alla somma: della superficie, computata nella misura del 100%, dei vani principali e degli accessori diretti aventi altezza utile superiore a 1,50 mt, compresa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, queste ultime considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi) computata nella misura del 30%.

Si evidenzia che per il calcolo della stessa superficie non si è tenuto conto dell'ampliamento dell'abitazione indicato nel capitolo 6 di questa relazione, in quanto irregolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio e non sanabile.

Fonti e determinazione delle quotazioni

Per la stima del bene l'esperto ha condotto opportune indagini di mercato, volte ad individuare le quotazioni riferibili a beni simili a quello da valutare. In dettaglio la stessa indagine è stata condotta con l'ausilio delle seguenti fonti:

- quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Sono esclusi, quindi, gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. In particolare, le più recenti quotazioni OMI riferite al II semestre del 2025 ad immobili in stato normale di conservazione ubicati nella stessa zona (Periferica/Di Blasi, Ruggieri, Da Vinci, Angelico, Badia, Michelangelo, Mandala), e simili per tipologia a quelli da stimare (abitazioni di tipo economico), indicano i valori unitari riportati nella tabella inserita a seguire;
- quotazioni pubblicate nel portale "www.borsinoimmobiliare.it" che, come quelle precedenti, sono relative ad un intervallo di valori di mercato minimo e massimo per unità di superficie, riferiti ad abitazioni residenziali in stabili di qualità nella media ubicati nella stessa zona in cui si trova il bene in esame;



- quotazioni pubblicate nel portale web “www.immobiliare.it”, riferite ad immobili residenziali situati nella zona in cui ricade il bene da stimare.

Le più recenti quotazioni immobiliari di riferimento per la stima dell’abitazione pignorata, indicate nella documentazione inserita in allegato 8, sono le seguenti:

Fonte	Zona	Periodo di riferimento	Valori locazione (€/mq x mese)		
			min	max.	medio
OMI	Periferica/Di Blasi, Ruggieri, Da Vinci, Angelico, Badia, Michelangelo, Mandala	Semestre II 2025	€ 920,00	€ 1.200,00	€ 1.060,00
Borsino immobiliare	Di Blasi, Ruggieri, Da Vinci, Angelico, Badia, Michelangelo, Mandala	Febbraio 2026	€ 1.004,00	€ 1.455,00	€ 1.229,50
Immobiliare.it	Zona via Badia	Febbraio 2026	€ 1.250,00	€ 1.725,00	€ 1.487,50
Valore medio unitario: $(€ 1.060,00 + € 1.229,50 + € 1.487,50) / 3 =$					€ 1.259,00

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile in esame, per la stima si ritiene congruo assumere il valore medio di riferimento pari € 1.259,00. Tuttavia, allo stesso valore è stato applicato il coefficiente di differenziazione pari a 1,0694 - determinato con le modalità a seguire riportate - attraverso cui sono state pesate, mediante specifici coefficienti desunti da pubblicazioni in materia di estimo immobiliare, le precipue caratteristiche del bene in ordine al piano e alla presenza dell’ascensore, al suo stato di conservazione, alla luminosità, all’esposizione, alle condizioni dell’edificio in cui si trova e alle caratteristiche dell’impianto di riscaldamento. Pertanto, il valore medio unitario dell’immobile da stimare è pari a €/mq 1.346,41.

Detrazioni al valore di stima

Al valore di stima dell’immobile, saranno detratti i seguenti costi presunti:

Detrazioni per:

- Attestato di prestazione energetica (A.P.E.):	€	250,00
- Aggiornamento DOCFA:	€	600,00
- Interventi di ripristino:	€	10.420,82
- C.I.L.A cd. tardiva ai sensi della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.:	€	2.150,00
Totale detrazioni:	€	13.420,82



Stima dell'immobile

Sulla base di quanto sopra esposto, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata ammonta a € 144.108,69 ed è stato determinato con le seguenti modalità:

Valore unitario medio di mercato ($V_{u,m}$):	€/mq 1.259,00
Coefficienti di differenziazione:	
<i>Livello di piano</i> (secondo con ascensore): 0,97	
<i>Stato di manutenzione dell'immobile</i> (buono): 1,00	
<i>Luminosità</i> (luminoso): 1,05	
<i>Esposizione e vista</i> (su più lati): 1,00	
<i>Stato di conservazione dell'edificio</i> (normale): 1,00	
<i>Riscaldamento</i> (presente): 1,05	
Coefficiente di differenziazione globale ($K_f = 0,97 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05$) =	1,0694
Superficie commerciale (S_c):	mq 117,00
Probabile valore di mercato ($V_v = V_{u,m} \times K_f \times S_c$) = €/mq 1.259,00 x 1,0694 x mq 117,00 =	€ 157.529,51
Totale detrazioni:	-€ 13.420,82
Probabile valore di mercato attuale:	€ 144.108,69

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

Prezzo a base d'asta: € 144.108,69 - € 7.205,43 = € 136.903,26
In c.t. **€ 136.903,00**

13 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

All. 1 Richieste dell'esperto stimatore

All. 2 Titolo di proprietà e nota di trascrizione / Elenco delle formalità /
Visura del Catasto Energetico



All. 3 Documentazione catastale

- Stralcio del foglio di mappa catastale
- Visure attuale e storica del Catasto Fabbricati
- Planimetria catastale
- Visure attuale e storiche del Catasto Terreni
- Elaborato planimetrico e elenco subalterni

All. 4 Documentazione fotografica

All. 5 Elaborati di inquadramento / Planimetria di rilievo dello stato attuale del bene pignorato / Planimetria di raffronto

- 5.1 Aerofoto con ubicazione dell'immobile staggito (Fotogramma estratto dal portale "STIMATRIX for Maps")
- 5.2 Aerofoto con ubicazione dell'immobile staggito (Fotogramma estratto dal portale "STIMATRIX for Maps")
- 5.3 Aerofoto con individuazione catastale dell'area in cui si trova l'unità immobiliare pignorata (Fotogramma estratto dal portale "STIMATRI for Maps")
- 5.4 Aerofoto 3d con indicazione dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare pignorata (Fotogramma estratto da "Google Earth")
- 5.5 Planimetria di rilievo dell'immobile
- 5.6 Planimetria di raffronto

All. 6 Titoli edilizi ed elaborati grafici Dichiarazioni di abitabilità / Note degli Uffici Condonò e SACE del Comune di Palermo/ Attestazione Usi civici / Documentazione condominiale

All. 7 Calcolo dei costi di rimessa in pristino

All. 8 Quotazioni immobiliari immobiliari

All. 9 Avvisi di deposito della "perizia" inviati con p.e.c. al creditore procedente, al debitore e al custode giudiziario.

Palermo, 26/03/2026

L'esperto stimatore

Arch. Carmelo Cipriano

