

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 148/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Fabrizio Bruno

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 148/2024

CREDITORE PROCEDENTE
FINO 2 SECURITISATION S.R.L.
contro
DEBITORI ESECUTATI
(omissis), (omissis) e (omissis)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA VERONICA PEDONE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO E CONTESTUALE INTEGRAZIONE

APPARTAMENTO E LOCALE CANTINA SITI NEL COMUNE DI PALERMO, VIA
LUIGI COSENZ N. 14, P.4-P.S1. AL N.C.E.U. FG. 38, PART. 6218, SUBB. 185-188



Esperto stimatore: arch. Fabrizio Bruno

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 25/03/2025 il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Grazia Giuffrida, nominava il sottoscritto arch. Fabrizio Bruno, iscritto all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3349, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 31/03/2025 lo scrivente 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 custode, dott.ssa Veronica Pedone, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 08/05/2025.

In data 03/06/2025 si effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (All. 1).

All'udienza del 26/11/2025 il Giudice dell'esecuzione, rilevato che l'appartamento oggi pignorato risulta contraddistinto nell'atto di provenienza del 25/10/1994, rep. n. 33493 ai rogiti del notaio Marcello Orlando (e successivo atto di rettifica del 18/01/2005, rep. 49256), con il numero di interno 18 mentre nella visura catastale e nella planimetria catastale lo stesso bene risulta contraddistinto con il numero di interno 19, onerava l'esperto stimatore di fornire gli opportuni chiarimenti entro quindici giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (ud. 21/01/2026) e, contestualmente, riformulare la relazione di stima formando un unico lotto per la vendita.

A tal fine, in data 18/12/2025 lo scrivente acquisiva l'Elaborato planimetrico per la *Dimostrazione grafica dei subalterni* dei beni staggit (All. 17) così accertando l'esatta corrispondenza tra l'appartamento visionato in occasione del

sopralluogo del 03/06/2025 (rispetto alla sua identificazione catastale, per numero di foglio, particella e subalterno) e la sua ubicazione all'interno del maggiore fabbricato ove lo stesso insiste (scala A, piano 4, salendo la scala a destra).

A detto appartamento, si precisa, **privo di indicazione del numero di interno sulla porta d'ingresso (circostanza valida per tutti gli appartamenti della medesima scala A)**, si accedeva con la collaborazione dei debitori esegutati, odierni detentori e occupanti del bene.



Foto n. 1bis – pianerottolo



Foto n. 1ter – porta d'ingresso

Sempre in data 28/12/2025 l'odierno esperto stimatore acquisiva le visure catastali attuali degli immobili confinanti con l'appartamento pignorato al fine di accertarne i rispettivi numeri di interno: l'appartamento confinante a sinistra (anch'esso insistente nella scala A), identificato con il subalterno 187 (**All. 18**), risultava identificato con il numero di interno 20; quello confinante a destra (insistente nella scala B), identificato con il subalterno 145 (**All. 19**), risultava identificato con il numero di interno 18. Tali immobili venivano rispettivamente identificati nell'atto di provenienza del 25/10/1994 con i numeri di «*int. 17 di proprietà (omissis)*» (nominativo dell'intestatario corrispondente ancora oggi in catasto) e numero di «*int. 19 della scala "B"*».

L'assenza di una storia notarile e catastale per i beni in questione – in quanto acquistati dagli odierni debitori successivamente alla loro edificazione – non consentiva di accertare l'eventuale sussistenza di errori notarili o catastali.

Pertanto, accertata in ogni caso l'esatta individuazione del bene pignorato, con la sola eccezione del numero di interno, detta circostanza verrà in ogni caso riportata, ove necessario, nel corpo della presente relazione ed espressamente indicata nello SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO di cui al QUESITO N. 4.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili indicati dalle lettere a) - b).

Gli immobili del presente **LOTTO UNICO** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- a) appartamento in Palermo, via Luigi Cosenz n. 14, ubicato al quarto piano a destra salendo la scala. Riportato in catasto al foglio 38, part. 6218/185, cat. A/2.
- b) locale cantina in Palermo, via Luigi Cosenz n. 14, ubicato al piano seminterrato. Riportato in catasto al foglio 38, part. 6218/188, cat. C/2.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sugli immobili, riportato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

- atto di compravendita del 25/10/1994 in notaio Marcello Orlando, rep. n. 33493, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 16/11/1995 ai nn. 41492/30553 da potere della (omissis) **(All. 2)**;
- atto di rettifica del 18/01/2005 (errata indicazione della part. 6218 sub. 91 in luogo della particella 6218 sub. 185) in notaio Marcello Orlando, rep. n. 49256, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 14/02/2005 al n. 4603 **(All. 3)**;
- atto di donazione del 31/05/2013 in notaio Sergio Tripodo, rep. nn. 101241/15086 (a favore di (omissis) per il diritto di 1/1 di nuda proprietà, (omissis) e (omissis) per il diritto di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto **(All. 4)**.

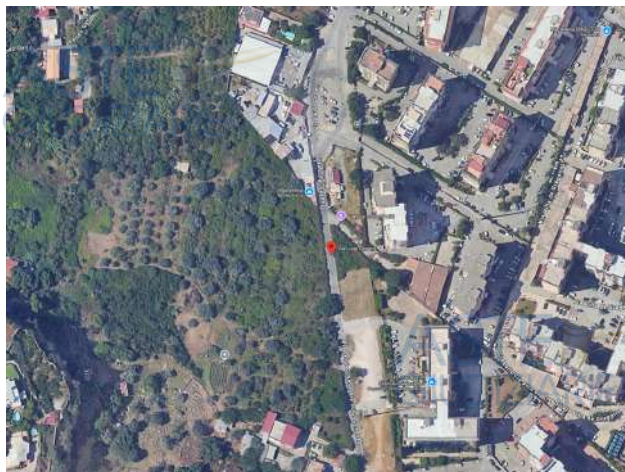
Donazione dichiarata inefficace con sentenza n. 526/2021 emessa dal Tribunale di Palermo in data 09/02/2021.

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili, riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuali e storiche (**All. 5-6-5bis-6bis**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale *Stimatrix forMaps* (**All. 7**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto satellitare attuale (da Google Earth)

Estratto della mappa catastale



**Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale
(da Stimatrix forMaps)**

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

Il lotto è costituito da un appartamento censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 38, p.lla 6218, sub. 185, cat. catastale A/2, superficie catastale 108 m², comprensivo di posto auto numerato in area condominiale pertinenziale e locale cantina quest'ultimo censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 38, p.lla 6218, sub. 188, int. 18, cat. catastale C/2, superficie catastale 9 m².

Appartamento identificato nell'atto di provenienza del 25/10/1994 con il numero di interno 18 mentre nella visura catastale e nella planimetria catastale con il numero di interno 19.

N.B.: al momento dei sopralluoghi non risultava possibile individuare il posto auto in parola in quanto la relativa numerazione, segnata sulla pavimentazione ma in molti casi non perfettamente leggibile e comunque non progressiva, risultava occultata dalla presenza delle auto parcheggiate.

Tipologia: appartamento di quarto piano ad uso di civile abitazione e locale cantina di piano seminterrato.

Ubicazione: Comune di Palermo.

Caratteristiche strutturali: struttura portante intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Accesso: via Luigi Cosenz n. 14.

Confini (derivanti dal titolo di provenienza):

a) appartamento: con atrio condominiale, con appartamento int. 19 della scala B, con atrio condominiale, con corpo scala e appartamento int. 17;

b) locale cantina: con corridoio condominiale e con cantine n. 14 e n. 22.

Pertinenze: posto auto n. 18 sito nell'area condominiale pertinenziale (v. titolo di acquisto, **All. 2**).

Composizione interna dell'appartamento: ingresso-soggiorno con balcone, corridoio, disimpegno, n. 2 camere da letto, cucina con balcone chiuso a veranda, n. 2 servizi igienici dei quali uno con vasca da bagno e uno con doccia, ripostiglio.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: lo stato di manutenzione dell'appartamento e della cantina (così come di tutto il fabbricato) è buono: presenti solo il distacco di alcune piastrelle del bagno afferente l'appartamento, in corrispondenza dell'infisso esterno (porzione superiore), e lievi mancanze nella verniciatura dei telai metallici degli infissi della cucina. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio anodizzato con vetri semplici e serrande in plastica. Presente un impianto di climatizzazione centralizzato a soffitto, una caldaia murale a gas – collocata nel balcone della cucina – e un climatizzatore d'aria nella cucina, di tipo *split* con unità esterna. Gli impianti sono del tipo sottotraccia; quello elettrico risulta adeguato alla legge 05/03/1990, n. 46, come da certificato redatto dalla ditta (omissis) in data 12/07/1993 (**All. 8**) e reperito presso lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo in data 20/08/2025.

Attestato di prestazione energetica dell'appartamento: non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE -SICILIA, come da certificato rilasciato in data 10/09/2025 (prot.

n. 31588) dal Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 1 (**All. 9**). Il costo per il suo rilascio, da detrarre dal valore di stima, si valuta pari a € 200,00.

Fotografie dei luoghi (All. 10)



Foto n. 1 – ingresso da via Luigi Cosenz



Foto n. 2 – portone d'ingresso



Foto n. 3 – prospetto principale



Foto n. 4 – retro-prospetto



Foto n. 5 – corridoio di disimpegno



Foto n. 6 – cucina



Foto n. 7 – veranda cucina



Foto n. 8 – soggiorno



Foto n. 9 – camera da letto principale



Foto n. 10 – camera da letto



Foto n. 11 – servizio igienico con vasca

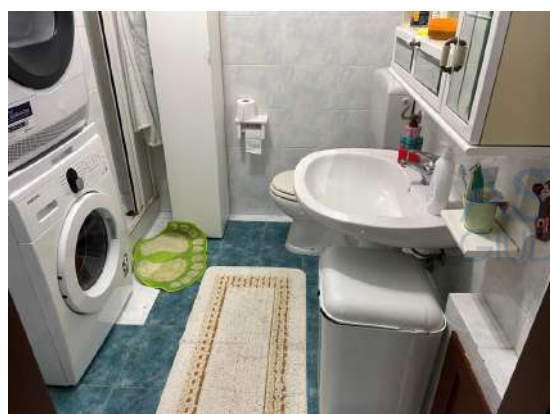


Foto n. 12 – servizio igienico con doccia



Foto n. 13 – bocchetta climatizzazione



Foto n. 14 – caldaia a gas



Foto n. 15 – distacco piastrelle



Foto n. 16 – mancanze nella verniciatura



Foto n. 17 – vano scala

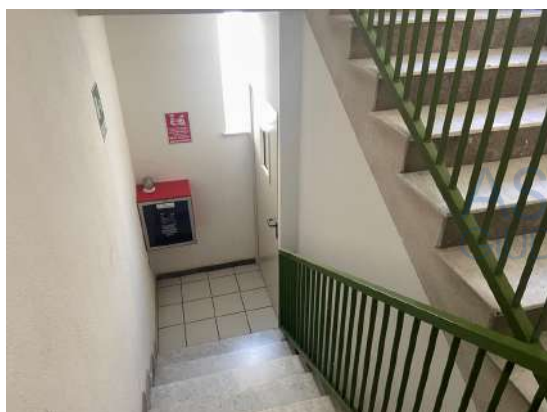


Foto n. 18 – vano scala



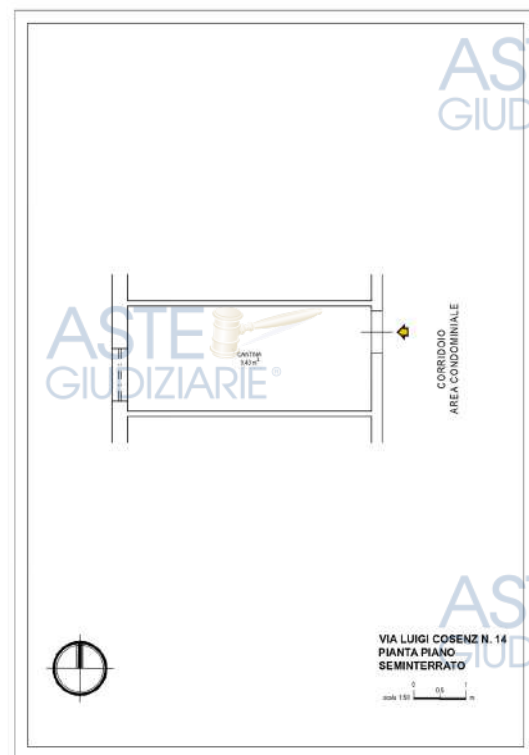
Foto n. 19 – corridoio condominiale



Foto n. 20 – locale cantina



Planimetria di rilievo appartamento
Stato di fatto (All. 11)



Planimetria di rilievo locale cantina
Stato di fatto (All. 11bis)

Superficie utile/non residenziale interna:

- a) appartamento: 90,70 m², oltre balcone di 4,46 m² (lato soggiorno) e balcone di 5,80 m² chiuso a veranda (lato cucina);
- b) locale cantina: 9,43 m².

Superficie commerciale complessiva: 111,81 m² calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12.

Altezza utile interna appartamento/locale cantina: 2,70/2,40 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'appartamento è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 38, particella 6218, sub. 185, via Luigi Cosenz n. 14, scala A, interno 19, piano 4, categoria A/2, vani catastali 5,5, superficie catastale 108 m².

Il locale cantina è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 38, particella 6218, sub. 188, via Luigi Cosenz n. 14, piano seminterrato, interno 18, cat. C/2, superficie 10 m².

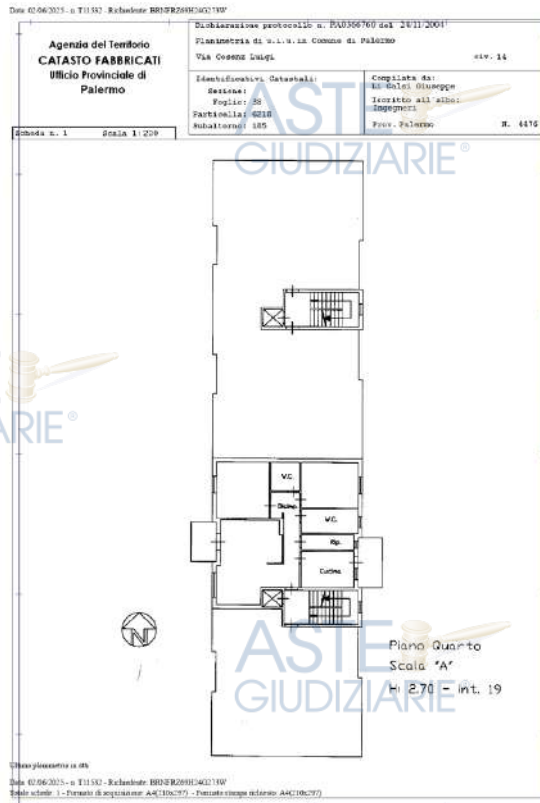
Le visure catastali attuali (**All. 5-5bis**) e storiche (**All. 6-6bis**) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali degli immobili: (omissis) nato a Palermo (PA) il 22/11/1993, (omissis) nato a Palermo (PA) l' 11/09/1960 e (omissis) nata a Palermo (PA) il 04/10/1971.

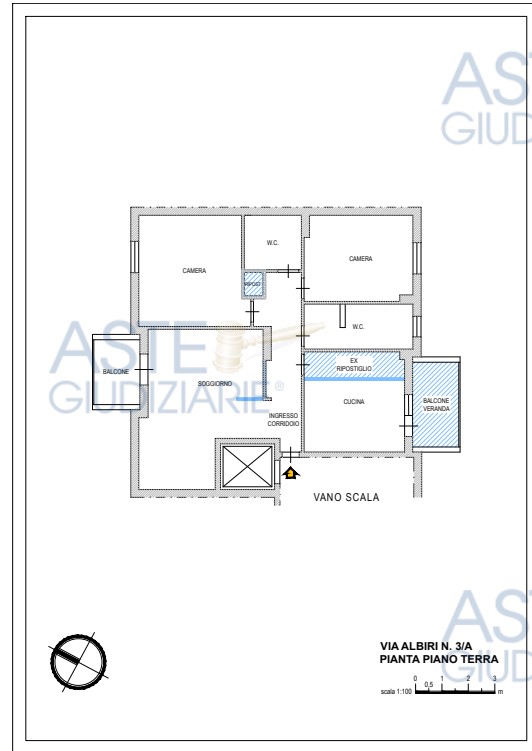
Planimetrie catastali: le planimetrie sono datate 24/11/2004. Solo per l'appartamento non vi è conformità con lo stato attuale dei luoghi in relazione all'avvenuta eliminazione dell'originario vano ripostiglio – tramite la demolizione del tramezzo a confine con il vano cucina, così ampliato – l'abolizione della finestra dell'originario ripostiglio, la modifica del tramezzo del soggiorno a confine con il corridoio e la realizzazione di un nuovo piccolo ripostiglio.

Per la regolarizzazione della planimetria catastale potrà essere presentata presso l'Agenzia del Territorio apposita variazione per mezzo della procedura *Docfa* i cui costi, da detrarre dal valore di stima, si valutano pari a 600,00 euro.

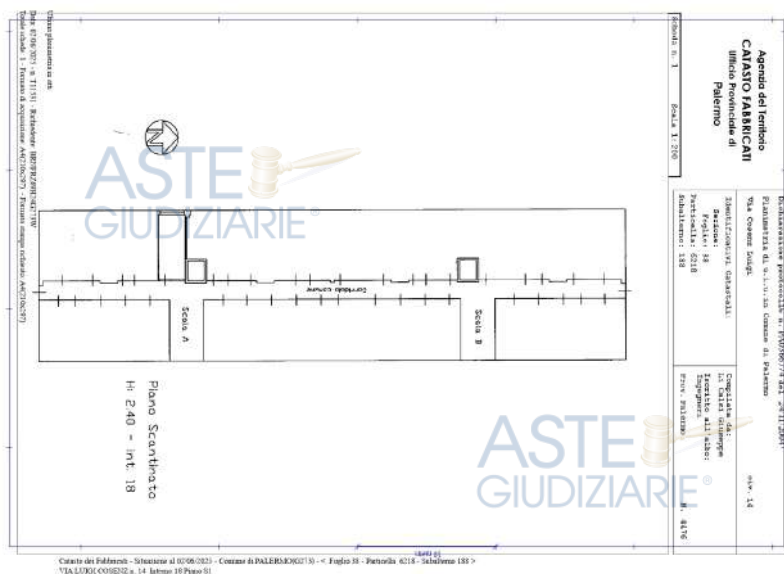
TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 148/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Fabrizio Bruno



Planimetria catastale (All. 12)



Planimetria di rilievo con indicazione grafica delle difformità riscontrate (All. 13)



Planimetria catastale locale cantina (All. 12bis)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento ad uso di civile abitazione, ubicato in Palermo, via Luigi Cosenz n. 14, quarto piano a destra salendo la scala A, con ascensore, oltre posto auto n. 18 in area condominiale, e locale cantina, ubicato in Palermo, via Luigi Cosenz n. 14, piano seminterrato.

L'appartamento risulta identificato nell'atto di provenienza del 25/10/1994 con il numero di interno 18 mentre nella visura catastale e nella planimetria catastale con il numero di interno 19.

Appartamento composto da: ingresso-soggiorno con balcone, corridoio, disimpegno, n. 2 camere da letto, cucina con balcone chiuso a veranda, n. 2 servizi igienici dei quali uno con vasca da bagno e uno con doccia, ripostiglio; confinante (come da titolo di provenienza) con atrio condominiale, con appartamento int. 19 della scala B, con atrio condominiale, con corpo scala e appartamento int. 17; censito al C.F. al foglio 38, part. 6218, sub. 185.

Il locale cantina composto da un vano unico e confinante con corridoio condominiale e con cantine n. 14 e n. 22; censito al C.F. al foglio 38, part. 6218, sub. 188.

Gli immobili sono dotati di concessione edilizia n. 164 del 14/03/1990 e certificato di abitabilità/agibilità n. 96 dell' 11/01/1995.

Solo per l'appartamento vi sono difformità riscontrate rispetto al titolo concessorio sanabili ai sensi dell'art. 3, co. 2 lett. b) e co. 5, della L.R. 10/08/2016, n. 16, e ai sensi dell'art. 20, co. 3 e co. 5, della L.R. 16/04/2003, n. 4, e art. 12 L.R. 14/04/2006, n. 15, per l'avvenuta eliminazione dell'originario vano ripostiglio – tramite la demolizione del tramezzo a confine con il vano cucina, così ampliato – la realizzazione di un nuovo piccolo ripostiglio, la modifica del tramezzo del soggiorno a confine con il corridoio, l'abolizione della finestra dell'originario ripostiglio e la chiusura del balcone con veranda in struttura precaria. I costi per la regolarizzazione di tali difformità e il ripristino della finestra della cucina si valutano pari a 5.670,00 euro.

L'appartamento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il costo per il suo rilascio si valuta pari a 200,00 euro.

PREZZO A BASE D'ASTA: 137.750,00 euro
(centotrentasettemilasettecentocinquata/00 euro).

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI

Gli immobili sono pervenuti a (omissis), nato a Palermo il 11/09/1960, e (omissis), nata a Palermo il 04/10/1971, per il diritto di 1/2 ciascuno della piena proprietà giusta atto di compravendita del 25/10/1994, dott. Marcello Orlando Notaio in Palermo, rep. n. 33493, trascritto in Palermo il 16/11/1994 al n. 30553 di formalità **(All. 2)**, e successivo atto di compravendita in rettifica del 18/01/2005, per errata indicazione della particella 6218 sub. 91 anziché la particella 6218 subb. 185-188, dott. Marcello Orlando Notaio in Palermo, rep. n. 49256, trascritto in Palermo il 14/02/2005 al n. 4603 di formalità **(All. 3)**.

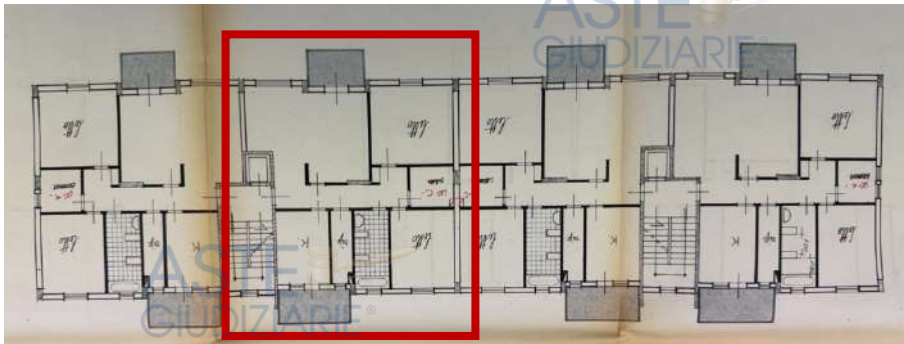
Per gli stessi beni risulta l'atto di donazione del 31/05/2013, dott. Sergio Tripodo Notaio in Palermo, rep. nn. 101241/15086, trascritto in Palermo il 01/07/2013 al n. 24037 di formalità, a favore di (omissis), nato a Palermo il 22/11/1993 per il diritto di 1/1 di nuda Proprietà, (omissis), nato a Palermo il 11/09/1960, per il diritto di 1/2 di usufrutto e (omissis), nata a Palermo il 04/10/1971, per il diritto di 1/2 di Usufrutto **(All. 4)**. Atto, quest'ultimo, dichiarato inefficace nei confronti di Unicredit S.p.a. e dei suoi aventi causa con sentenza n. 526/2021 emessa dal Tribunale di Palermo in data 09/02/2021.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

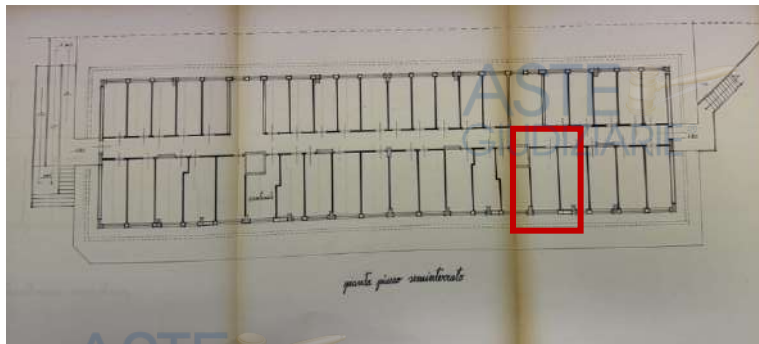
La costruzione dell'intero fabbricato ove insistono i beni pignorati è stata realizzata in forza di concessione edilizia n. 164 del 14/03/1990 e certificato di abitabilità/agibilità n. 96 dell' 11/01/1995 **(All. 14)**.

Successivamente alla realizzazione della costruzione, solo per l'appartamento, sono state realizzate le seguenti opere in assenza delle prescritte autorizzazioni:

1. eliminazione dell'originario vano adibito a ripostiglio tramite la demolizione del tramezzo a confine con il vano cucina (così ampliata);
2. realizzazione di un nuovo vano adibito a ripostiglio;
3. modifica del tramezzo del soggiorno a confine con il corridoio;
4. abolizione della finestra dell'originario ripostiglio;
5. chiusura del balcone con veranda in struttura precaria,



Estratto grafico del progetto autorizzato (All. 15)



Estratto grafico del progetto autorizzato (All. 15)

Le difformità riscontrate, di cui ai superiori punti 1-2-3, possono essere regolarizzate facendo ricorso all'art. 3, co. 2 lett. b) e co. 5, della L.R. 10/08/2016, n. 16, presentando una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) tardiva e provvedendo al pagamento di una sanzione pecuniaria per opere già eseguite pari a 1.000,00 euro oltre diritti di istruttoria, pari a 150,00 euro, e spese tecniche per un totale complessivo di 2.500,00 euro.

La difformità di cui al superiore punto 4 può essere regolarizzata provvedendo al ripristino della finestra abolita, stante che non può essere valutata in questa sede l'eventuale autorizzazione da parte del condominio alla chiusura della stessa, con un costo presunto di 1.470,00 euro (riapertura del vano finestra 300,00 euro; fornitura e collocazione nuovo infisso in alluminio 670,00 euro; finiture e tinteggiatura 500,00 euro).

La difformità di cui al superiore punto 5 può essere regolarizzata facendo ricorso all'art. 20, co. 3 e co. 5, della L.R. 16/04/2003, n. 4, e art. 12 L.R. 14/04/2006, n. 15, presentando una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, e provvedendo al versamento dell'importo di 25,00 euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria. Considerato che la veranda in parola misura una superficie utile di 5,80 m² l'importo da versare sarà pari a 145,00 euro oltre diritti di istruttoria, pari a 150,00 euro, e spese tecniche per un totale complessivo di 1.700,00.

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

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento è attualmente occupato dai debitori eseguiti, (omissis), nato a Palermo (PA) l' 11/09/1960, e (omissis) nata a Palermo (PA) il 04/10/1971. Il locale cantina è attualmente nella disponibilità degli stessi debitori eseguiti.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

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 5.670,00 euro, come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'APE con un costo pari a 200,00 euro;

- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa 600,00 euro, come determinato in risposta al quesito n. 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 dalle ispezioni ipotecarie estratte dallo scrivente esperto in data 10/10/2025 (**All. 16-16bis**) sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 09/12/2010 - Registro Particolare 14403 Registro Generale 65932. Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 56946/2010 del 02/12/2010. IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73;
- TRASCRIZIONE del 01/07/2013 - Registro Particolare 24037 Registro Generale 31255. Pubblico ufficiale TRIPODO SERGIO Repertorio 101241/15086 del 31/05/2013. ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Annotazione n. 1932 del 17/05/2018 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE). Annotazione n. 1120 del 02/03/2021 (INEFFICACIA PARZIALE);
- TRASCRIZIONE del 07/05/2018 - Registro Particolare 12838 Registro Generale 16754. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1851 del 16/04/2018. DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;
- TRASCRIZIONE del 26/03/2024 - Registro Particolare 11904 Registro Generale 14995. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO PALERMO Repertorio 2581 del 27/02/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI ED EVENTUALI
PROCEDIMENTI IN CORSO**

Esiste un condominio costituito.

Le spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), relative ad entrambi i beni afferenti la presente procedura esecutiva immobiliare, ammontano a 765,00 euro/anno.

Esistono le seguenti pendenze condominiali gravanti sui beni:

- a) quote condominiali ordinarie, da giugno 2024 a dicembre 2024: 399,00 euro;
- b) quote condominiali ordinarie, da gennaio a giugno 2025: 378,00 euro;
- c) quote per consumi idrici (II e III bimestre 2025): 163,00 euro;
- d) III e IV rata per lavori di ripristino piazzale condominiale: 100,00 euro (non ancora deliberati);
- e) 2 rate di 2, lavori di adeguamento impianto antincendio: 146,00 euro;
- f) 4 rate di 4, lavori straordinari condominiali: 316,00 euro (in corso di definizione);
- g) conguagli gestioni dal 2019 al 2023: 140,00 euro.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico dei cespiti pignorati.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in parola si è proceduto mediante l'adozione del metodo del confronto di mercato: metodologia estimativa di tipo diretto o sintetico basata sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili, di prezzo noto, mediante la formazione di una scala di prezzi di beni approssimativamente analoghi, per caratteristiche costruttive/qualitative e ubicazione, a quello da stimare, e l'inserimento del bene in questione nel gradino corrispondente alla maggiore analogia.

Stima del valore di mercato degli immobili

Dati metrici e consistenza degli immobili:

Sulla base dei criteri tratti dal D.P.R. 138/1998, la superficie commerciale degli immobili è pari a **111,81 m²** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
APPARTAMENTO	103,92 m ²	100%	103,92 m ²
BALCONI	10,26 m ²	30%	3,08 m ²
POSTO AUTO	10,35 m ²	20%	2,07 m ²
CANTINA	10,97 m ²	25%	2,74 m ²

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da:

1. portale internet *borsinoimmobiliare.it*;

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 1.108	Valore medio Euro 1.369	Valore massimo Euro 1.630	Valuta subito questo immobile
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 922	Valore medio Euro 1.142	Valore massimo Euro 1.363	Valuta subito questo immobile
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 742	Valore medio Euro 872	Valore massimo Euro 1.003	Valuta subito questo immobile

2. banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle Entrate;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGIO NUOVO-MANGO

Codice di zona: E19

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4,3	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	4	6	L
Box	NORMALE	850	1250	L	4	5,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1750	L	4,1	5,4	L

3. offerte di vendita di immobili ubicati in zone limitrofe o corrispondenti a quelle ove insistono i beni oggetto di interesse (immobili campione o *comparabili*), fornite da agenzie immobiliari *online*;

FARO
Faro Immobiliare Di Messina Edoardo
Piazza Garibaldi 1 90133
Completivo di Roccella (PA)
Tel. 091 401328

Appartamento in Vendita
Via Luigi Cosenz 15 90145, Palermo (PA)
Zone: Cruillas, CEP, Michelangelo Alta
Quartiere: CEP - Michelangelo Alta

€ 185.000
Riferimento: 1511



Locali: 3
Anno di costruzione: 1985
Cucina: Abitabile
Totale piani: 10
Stato: Ottimo / Ristrutturato
Terrazzo: Sì

Bagni: 2
Riscaldamento: Autonomo
Disponibilità: libero
Ascensore: Sì
Spese condominio: € 60/mese

Superficie: 114 m²
Condizionatore: Sì
Piano: 1
Posti Auto: 1
Balcone: Sì

FRIMM
Formecasa Affiliato FRIMM Netordi
Via dei Nettori 36/38 90146
Palermo (PA)
Tel. 091 240 2292
Fax: 091 240 1855

Appartamento in Vendita
Via Luigi Cosenz 12 90145, Palermo (PA)
Zone: Cruillas, CEP, Michelangelo Alta
Quartiere: CEP - Michelangelo Alta

€ 145.000
Riferimento: EK-122812738



Locali: 5
Anno di costruzione: 1995
Piano: 8
Posti Auto: 1
Balcone: Sì

Bagni: 2
Cucina: Abitabile
Totale piani: 9
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 120 m²
Disponibilità: libero
Ascensore: Sì
Spese condominio: € 90/mese

Home
Home di FEDERICA QUARUSO
Via Garibaldi 27/3 90143
Palermo (PA)
Tel. 091 998 7291

Appartamento in Vendita
Via Luigi Cosenz 90145, Palermo (PA)
Zone: Cruillas, CEP, Michelangelo Alta
Quartiere: CEP - Michelangelo Alta

€ 200.000
Riferimento: EK-123400699



Locali: 4
Anno di costruzione: 2000
Disponibilità: libero
Ascensore: Sì
Spese condominio: € 40/mese

Bagni: 1
Riscaldamento: Autonomo
Piano: 1
Posti Auto: 1
Balcone: Sì

Superficie: 125 m²
Cucina: Abitabile
Totale piani: 10
Stato: Buono / Abitabile

ELLECI
Elleci Servizi Immobiliari s.a.s.
Via Emanuele Siccardi 39 90141
Palermo (PA)
Tel. 091 466 5882

Appartamento in Vendita
Via Luigi Cosenz 8 90145, Palermo (PA)
Zone: Cruillas, CEP, Michelangelo Alta
Quartiere: CEP - Michelangelo Alta

€ 160.000
Riferimento: via luigi cosenz



Locali: 4
Anno di costruzione: 1990
Cucina: Abitabile
Totale piani: 7
Stato: Buono / Abitabile
Giardino: Comune

Bagni: 2
Riscaldamento: Autonomo
Disponibilità: libero
Ascensore: Sì
Spese condominio: € 80/mese

Superficie: 117 m²
Condizionatore: Sì
Piano: 6
Posti Auto: 1
Balcone: Sì

il più probabile valore di stima degli immobili è di 151.492,32 euro (1.142,00 + 1.175,00 + 1.622,81 + 1.208,33 + 1.600,00 + 1.367,52 / 6 x 112).

Dal valore di stima degli immobili si detraggono i seguenti costi:

- costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica: 5.670,00 euro.
- costi per regolarizzazione catastale: 600,00 euro;
- costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: 200,00 euro,

Dunque, il valore di stima degli immobili verrà deprezzato di 6.470,00 euro.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato degli immobili**, decurtato dei costi sopra indicati, **è di euro 145.000,00.**

(centoquarantacinquemila/00 euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che gli immobili vengono trasferiti 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,

145.000,00 euro - 5% di 145.000,00 euro = **137.750,00 euro**

(centotrentasettemilasettecentocinquata/00 euro).

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 i beni sono stati pignorati per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	verbale di accesso custode giudiziario
ALLEGATO 2	atto di compravendita del 25/10/1994
ALLEGATO 3	atto di compravendita in rettifica del 18/01/2025
ALLEGATO 4	atto di donazione del 31/05/2013
ALLEGATO 5	visura attuale per immobile f. 38 p.IIIa 6218 sub. 185
ALLEGATO 5bis	visura attuale per immobile f. 38 p.IIIa 6218 sub. 188
ALLEGATO 6	visura storica per immobile f. 38 p.IIIa 6218 sub. 185
ALLEGATO 6bis	visura storica per immobile f. 38 p.IIIa 6218 sub. 188
ALLEGATO 7	sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale
ALLEGATO 8	certificazione ditta Raffaele Arrigo del 12/07/1993
ALLEGATO 9	istanza di accesso agli atti – APE
ALLEGATO 10	repertorio fotografico
ALLEGATO 11	planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi appartamento
ALLEGATO 11bis	planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi locale cantina
ALLEGATO 12	planimetria catastale appartamento
ALLEGATO 12bis	planimetria catastale locale cantina
ALLEGATO 13	planimetria dello stato dei luoghi appartamento con difformità
ALLEGATO 14	concessione edilizia n. 164 del 14/03/1990
ALLEGATO 15	grafici concessione edilizia n. 164 del 14/03/1990
ALLEGATO 16	ispezione ipotecaria appartamento
ALLEGATO 16bis	ispezione ipotecaria locale cantina
ALLEGATO 17	elaborato planimetrico dimostrazione grafica dei subalterni
ALLEGATO 18	visura attuale per immobile f. 38 p.IIIa 6218 sub. 187
ALLEGATO 19	visura attuale per immobile f. 38 p.IIIa 6218 sub. 145

Palermo, 06/01/2026

L'ESPERTO STIMATORE