

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 169/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giulia Cusmano

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 169/2024
CREDITORE PROCEDENTE ITACA SPV S.R.L.

contro

DEBITORE SIG. (A)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCO LA IUPPA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento di tipo popolare in Palermo, via Ai Fossi n. 45, piano secondo
Foglio 35, p.lla 765, sub 3



Esperto stimatore:
Arch. Giulia Cusmano

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 04/07/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Gigi Omar Modica nominava la sottoscritta Arch. Giulia Cusmano, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4894, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 09/07/2025 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, la sottoscritta esperta stimatrice ha provveduto, con la collaborazione del nominato Custode, Avv. Francesco La Iuppa, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art. 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 17/07/2025 si provvedeva pertanto a depositare la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento all'immobile indicato nell'Atto di Pignoramento, da cui è risultato che la documentazione depositata risultava incompleta; veniva segnalata infatti l'esistenza di un "Atto Amministrativo Legittimazione di occupazione arbitraria Demanio Civico del 19/09/2014" n.rep. 39543, trascritto il 29/04/2016 ai n.ri 15685/11971 a favore di (A) contro Comune di Palermo. Successivamente la sottoscritta eseguiva autonomamente delle ricerche e relazionava al G.E. con nota del 18/09/2025 nella quale chiariva che dai documenti reperiti era emerso che l'immobile pignorato non è più soggetto ad alcun vincolo demaniale o di altra natura e che quindi la documentazione relativa alla procedura risultava completa, potendo così continuare le operazioni di stima. Il G.E. richiedeva allora, con provvedimento del 18/11/2025, al Creditore di integrare la documentazione in tal senso; documentazione che veniva integrata in data 15/12/2025.

Parimenti in data 28/07/2025 alle ore 15:30, unitamente al Custode Giudiziario, come comunicato dal Custode al debitore tramite lettera raccomandata, si effettuava un primo tentativo di sopralluogo, non rinvenendo però alcuno all'interno dell'immobile. Sui luoghi si ottenevano informazioni dai vicini i quali contattavano telefonicamente il debitore

permettendo di stabilire un nuovo sopralluogo per il 29/07/2025 alle ore 9:30, presso l'immobile pignorato sito a Palermo, in via Ai Fossi n. 45, piano secondo.

In quella data si eseguiva quindi una visita dell'immobile, effettuando un rilievo metrico e fotografico accurato, prendendo appunti su foglio separato e constatando alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

La sottoscritta reperiva inoltre in seguito una copia del titolo di proprietà presso l'Archivio Notarile di Palermo nonché effettuava una ricerca edilizia presso l'Ufficio SACE del Comune di Palermo e una ricerca ipocatastale.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'unico immobile pignorato. La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende l'immobile sito nel Comune di Palermo, via Ai Fossi n. 45, piano secondo.

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

- Appartamento sito in Palermo, via Ai Fossi n. 45, piano secondo, composto di due vani ed accessori, confinante con: detta via Ai Fossi, via Argentieri e proprietà Di Trapani salvo aventi causa. Distinto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 35, p.lla 765, sub 3 (cat. A/4, P. 2).

Diritti reali:

Il diritto reale, pari alla piena proprietà dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- Atto di Vendita in Notaio Giovanni Luigi Lunetta di Palermo del giorno 06/02/2006, rep. N. 29.503, raccolta n. 9.440, registrato a Palermo il 13/02/2006 al n. 1110 serie 1T, trascritto a Palermo il 14/02/2006 al n. 9196/4582 (**All. n. 4**).

Dati catastali:

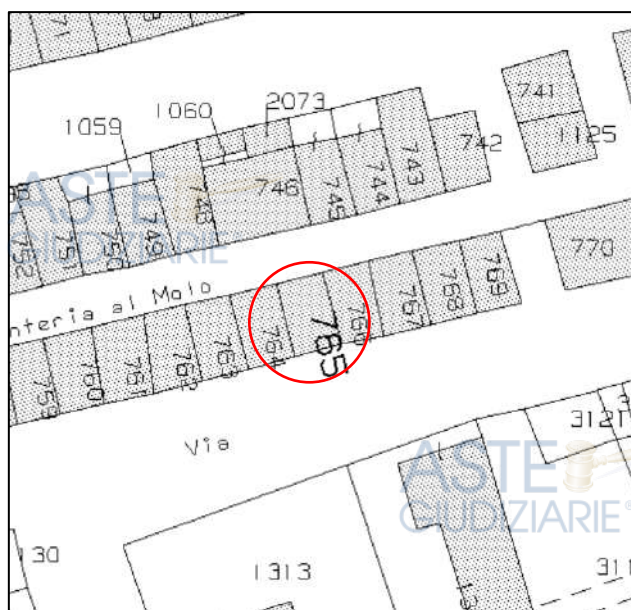
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. n. 1**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. n. 1**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi. Eventuali disallineamenti sono dovuti alla non perfetta sovrapposizione grafica tra foto satellitare e mappa catastale.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un'abitazione di tipo popolare, censita al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 35, Particella 765 sub 3, cat. catastale A/4, superficie catastale mq 60 totali.

Tipologia: Appartamento in palazzina di tipo popolare con quattro livelli fuori terra.

Ubicazione: L'immobile si trova nella via Ai Fossi, nella zona dei cantieri navali di Palermo, in prossimità di via dei Cantieri (S.S. 113). La zona si può definire semicentrale, caratterizzata da edilizia popolare di antica costruzione che si alterna ad edifici condominiali di maggiore estensione e di più recente edificazione (anni '70 del Novecento). L'area presenta diverse attività commerciali di prossimità nelle vicinanze ed è ben connessa alle altre zone della città tramite bus cittadini e tramite servizio di metropolitana con partenza dalla vicina fermata Giachery.

Caratteristiche strutturali: L'edificio ha una struttura portante in muratura con solai verosimilmente in legno e controsoffitti a volte in incannucciato; la copertura è a falde inclinate.

Accessi: L'immobile oggetto di pignoramento ha accesso da portoncino al civ. 45 della via Ai Fossi tramite corpo scala in comune con il fabbricato alla particella 764.

Confini: L'edificio in cui ricade l'immobile, nella sua interezza, è confinante a Nord con la via Argentieri, ad Est con fabbricato alla particella 766, a Sud con la via Ai Fossi, ad Ovest con fabbricato alla particella 764. Nella fattispecie l'appartamento confina con vano scala, con la via Ai Fossi, con la via Argentieri, con immobili adiacenti alle particelle 764 e 766 del foglio 35.

Pertinenze: L'appartamento in oggetto non è dotato di pertinenze.

Dotazioni condominiali: Non vi sono dotazioni condominiali, se non le parti comuni di un edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Composizione interna: L'appartamento è costituito da ingresso direttamente su soggiorno/cucina/pranzo, una camera da letto, uno stanzino, un w.c. con doccia e due balconi.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'edificio in cui ricade l'immobile è in mediocri condizioni generali sia interne sia esterne; il corpo scala necessita di lavori di manutenzione e l'impianto citofonico non è funzionante. L'appartamento internamente è invece in discrete condizioni; si sono riscontrati segni di umidità da condensa sul soffitto del w.c. in prossimità della doccia e segni di infiltrazioni, presumibilmente passate, sul soffitto dello stanzino nonché qualche lesione superficiale sulla parete del soggiorno in prossimità della demolizione di porzione di muratura portante come si dirà in seguito.

La pavimentazione (30 x 30 cm) e lo zocchetto sono in ceramica; le porte interne sono in legno e vetro, ad eccezione di quella del bagno solo in legno, di discreta qualità; gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con vetro semplice e dotati di serrande in plastica; la porta d'ingresso è anch'essa in alluminio; la zona cucina ha un rivestimento in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,50 m; il servizio igienico è dotato dei quattro sanitari, con doccia, e ha pavimenti e rivestimenti, fino ad un'altezza di circa 1,80 m, in ceramica. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con idropittura. La porta d'ingresso è blindata.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico presumibilmente non a norma, anche se dotato di proprio quadretto elettrico; esso andrebbe verificato ed essendo privo della relativa dichiarazione di conformità, andrebbe rilasciata almeno una dichiarazione di rispondenza alla Legge 46/90; di impianto idrico autonomo, collegato alla

rete idrica comunale; di impianto fognario, anch'esso si presume collegato alla rete fognaria comunale; di scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e di climatizzatore di aria. Non è presente gas metano ma il piano cottura è alimentato da gas gpl in bombola.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile non è dotato di A.P.E., il cui costo andrà sottratto dal valore di stima.

Fotografie dei luoghi: Vedi Allegato n. 2.

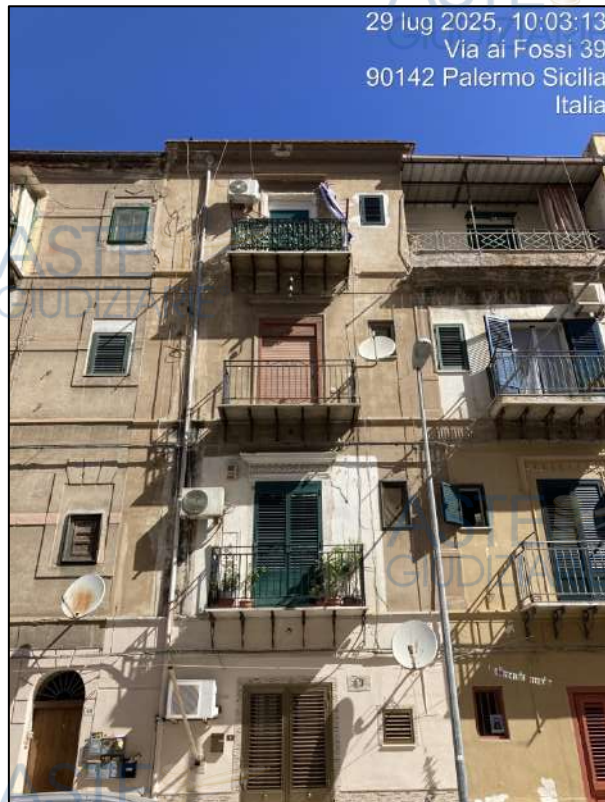


Foto n. 1 – Prospetto sulla via Ai Fossi



Foto n. 2 – Corpo scala

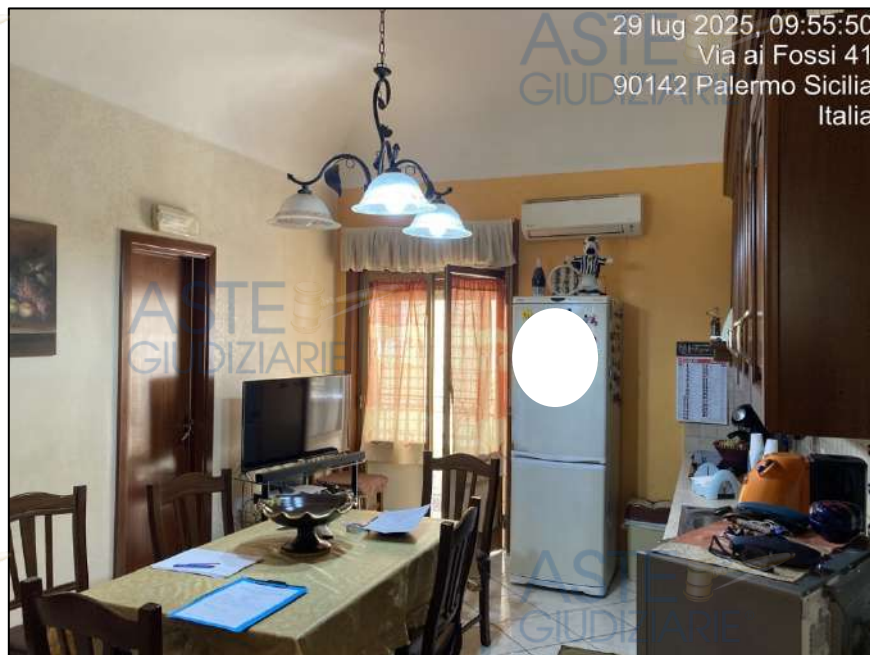


Foto n. 3 – Soggiorno/cucina

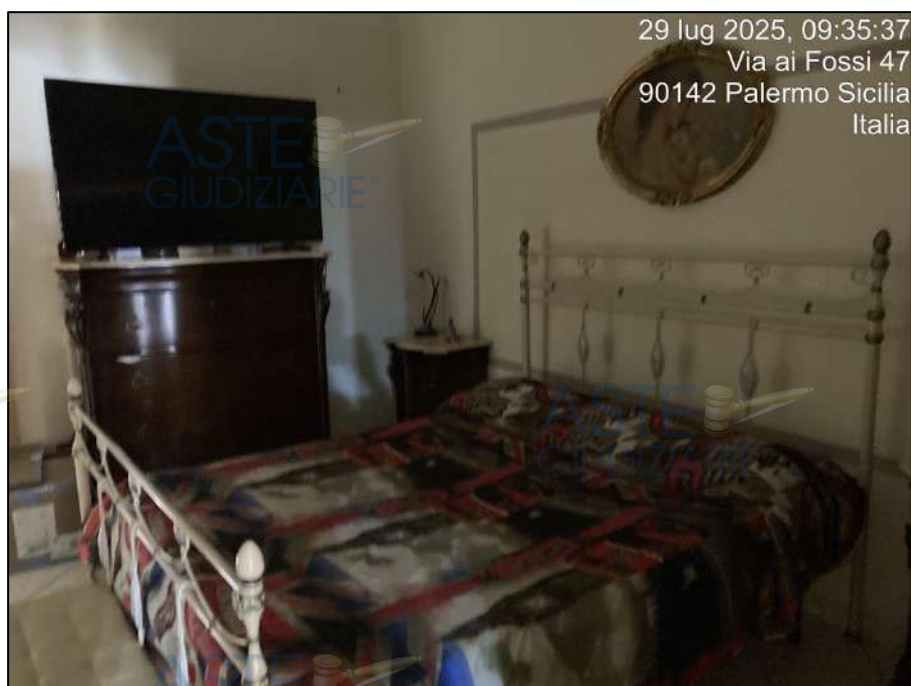


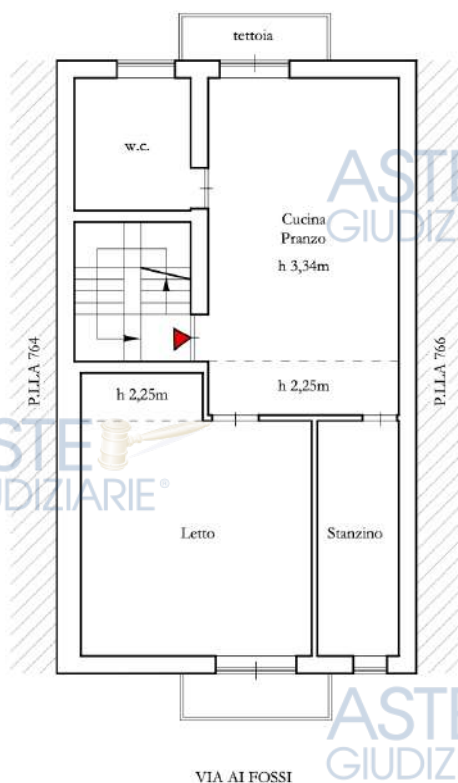
Foto n. 4 - Camera da letto matrimoniale



Foto n. 5 - Stanzino



Foto n. 6 – W.c. con doccia



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (fuori scala)

Superficie utile interna: 47,00 mq

Superficie Lorda: 58,85 mq

Superficie commerciale: 60,11 mq

Altezza utile interna: 3,34 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 35 Particella 765 sub 3, via Ai Fossi n. 45, piano 2, cat. A/4, classe 8, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 60 mq, rendita euro 121,11.

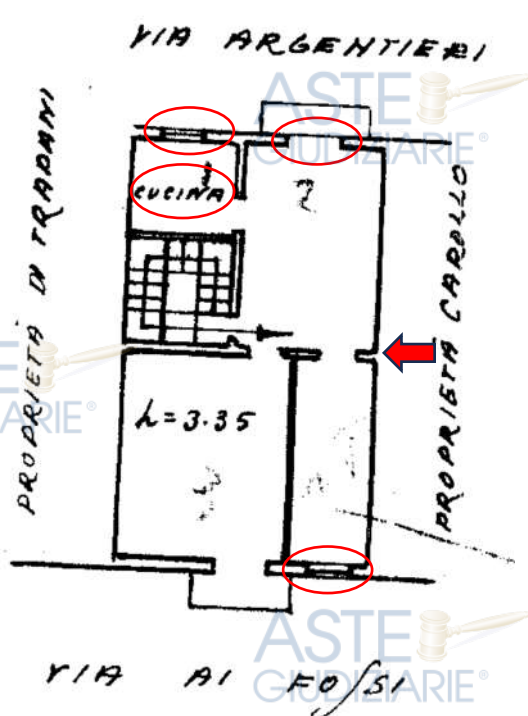
La visura catastale (**All. n. 1**) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento. L'immobile è stato edificato nella corrispondente particella 765 del catasto terreni, oggi identificata correttamente come Ente Urbano.

Intestatari catastali dell'immobile: L'immobile è correttamente intestato al sig. (A) per la quota di 1/1 di proprietà. In precedenza l'immobile era correttamente intestato alla sig.ra (...) e prima ancora alla sig.ra (...); le variazioni di intestazione catastale corrispondono ai passaggi di proprietà.

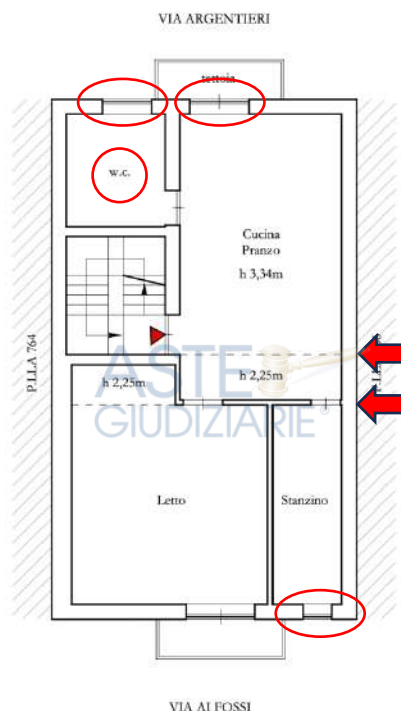
Planimetria catastale: La planimetria catastale attuale, corrispondente alla planimetria d'impianto del 30/12/1939, è difforme dallo stato attuale dei luoghi per modifiche alla distribuzione interna dei locali e per la diversa posizione dei vani finestra e portafinestra. Riguardo a quest'ultima difformità si può ragionevolmente pensare che trattasi di un'errata rappresentazione grafica dato che la posizione di finestre e balconi è la medesima per tutti i piani dell'edificio.

Per quanto riguarda le modifiche interne, nel prosieguo saranno descritte le difformità riscontrate a livello edilizio e le modalità di sanatoria o di ripristino.

Poiché la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto occorre presentare una pratica DOCFA per l'aggiornamento della stessa. I costi per la regolarizzazione catastale, da detrarre al valore di stima, si possono computare in € 500,00 (eventuale IVA esclusa) per spese tecniche oltre € 70,00 per diritti catastali. Complessivamente quindi si può considerare la somma di € 570,00 (eventuale IVA esclusa).



Estratto planimetria catastale (All. n. 1)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale d'impianto (All. n.3)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un'abitazione di tipo popolare, ubicata in Palermo, via Ai Fossi n. 45, piano secondo.

Composta da: cucina/soggiorno, una camera da letto, uno stanzino, un w.c. doccia, due balconi. Confinante con vano scala, con la via Ai Fossi, con la via Argentieri, con immobili adiacenti alle particelle 764 e 766 del foglio 35.

Censito al C.F. al **foglio 35, Particella 765 sub 3.**

L'immobile, realizzato in data anteriore al 1942, è difforme dalla planimetria catastale d'impianto per modifiche interne che coinvolgono le strutture portanti. Le difformità riscontrate possono essere sanate con pratica di S.C.I.A. in sanatoria art. 10 co. 1, 2, 3, 4 e 5 della L.R. 16/16 e ss.mm.ii con successiva Segnalazione Certificata di Agibilità, previa l'esecuzione di alcune opere propedeutiche e di verifiche strutturali con eventuali opere di

adeguamento. L'immobile non è dotato di A.P.E. Il costo per la regolarizzazione edilizia e catastale si stima pari a circa € 9.220,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 50.160,00
(cinquantamilacentosessanta/00)

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

L'immobile, di cui al Lotto Unico, è di proprietà del sig. (A) giusto Atto di Vendita in Notaio Giovanni Luigi Lunetta di Palermo del giorno 06/02/2006, rep. N. 29.503, raccolta n. 9.440, registrato a Palermo il 13/02/2006 al n. 1110 serie 1T, trascritto a Palermo il 14/02/2006 al n. 9196/4582 (**All. n. 4**) da potere della sig.ra (...), la quale era a sua volta proprietaria per Atto di vendita in Notaio Vincenzo Marretta del 08/02/2000, registrato a Misilmeri il 28/02/2000 e trascritto il 10/02/2000 ai n.ri 4542/3557 da potere della sig.ra (...).

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

Il bene di cui al Lotto Unico, unitamente al fabbricato di cui fa parte nella sua conformazione originaria, è stato edificato in data antecedente il 1942, anno in cui, grazie alla Legge n. 1150, è stato introdotto l'obbligo di costruzione unicamente con Licenza Edile e l'obbligo di dotare gli immobili di un certificato di abitabilità. L'antica edificazione dell'immobile è dimostrata dalla presenza, presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo, della planimetria d'impianto risalente al 30/12/1939; si ricorda a tal proposito che, in assenza di un titolo abilitativo attestante la regolarità urbanistica ed edilizia di un immobile, per edifici di antica realizzazione antecedente il 1942, la planimetria di riferimento per la conformazione originaria è proprio la planimetria catastale d'impianto. Ne consegue che l'immobile non è neanche dotato di Certificato di Abitabilità. Le opere difformi riscontrate rispetto alla planimetria catastale d'impianto al momento del sopralluogo sono state realizzate in assenza di alcun titolo edilizio, come confermato dall'Ufficio del Comune di Palermo, a seguito di istanza di accesso atti presentata dalla sottoscritta il 17/09/2025 prot.n. 1076188 del 17/09/2025. Come già accennato infatti, al momento del sopralluogo, sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale d'impianto. Tali difformità si possono

riassumere in qualche modifica interna per lo spostamento della cucina nel vano di soggiorno e del w.c. al posto della precedente cucina e in altre opere che hanno coinvolto le strutture portanti: per aumentare la superficie del soggiorno infatti è stata demolita parte della muratura portante, al di sotto della volta, inserendo una trave metallica ed è stato realizzato un nuovo tramezzo con piccolo soppalco soprastante. Vi sono poi altre differenze riguardanti la posizione e l'ampiezza delle finestre e delle portefinestre ma, a parere della sottoscritta, considerando che la stessa situazione è presente su tutti i piani dell'edificio, si può ragionevolmente pensare ad un errore di rappresentazione grafica. È inoltre presente una tettoia precaria a copertura del balcone sul retro prospetto che andrà rimossa in quanto non sanabile, perché prospettante su strada pubblica.

Le modifiche interne, che rientrano nella tipologia di opere di manutenzione straordinaria, poiché coinvolgono la muratura portante, necessitano preventivamente di autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, tramite presentazione di richiesta parere ai sensi dell'ex art. 21 Legge 64/74, e possono essere sanate tramite una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi della L.R. 16/16 e ss.m.ii o con un Permesso di Costruire in Sanatoria, previo saldo di una sanzione pari al 20% del computo metrico delle opere realizzate, al seguito della quale si dovrà depositare la Segnalazione Certificata di Agibilità, contenente tra gli altri allegati anche il Certificato di collaudo delle strutture dell'intero edificio e i certificati di conformità degli impianti. Si fa presente che, al fine di rendere conforme l'immobile al regolamento edilizio e di igiene sarà necessario realizzare un anti-w.c. in quanto lo stesso non può aprire direttamente sulla cucina. Si fa inoltre presente che preventivamente al deposito della pratica all'Ufficio del Genio Civile andrà effettuata una verifica strutturale delle opere realizzate e qualora la verifica non sia in linea con la normativa potrebbero essere necessarie delle opere di adeguamento strutturale. In questa fase ovviamente non è possibile né sapere se sarà necessario un adeguamento strutturale né prevedere i relativi costi.

Pertanto i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile, sono così computabili:

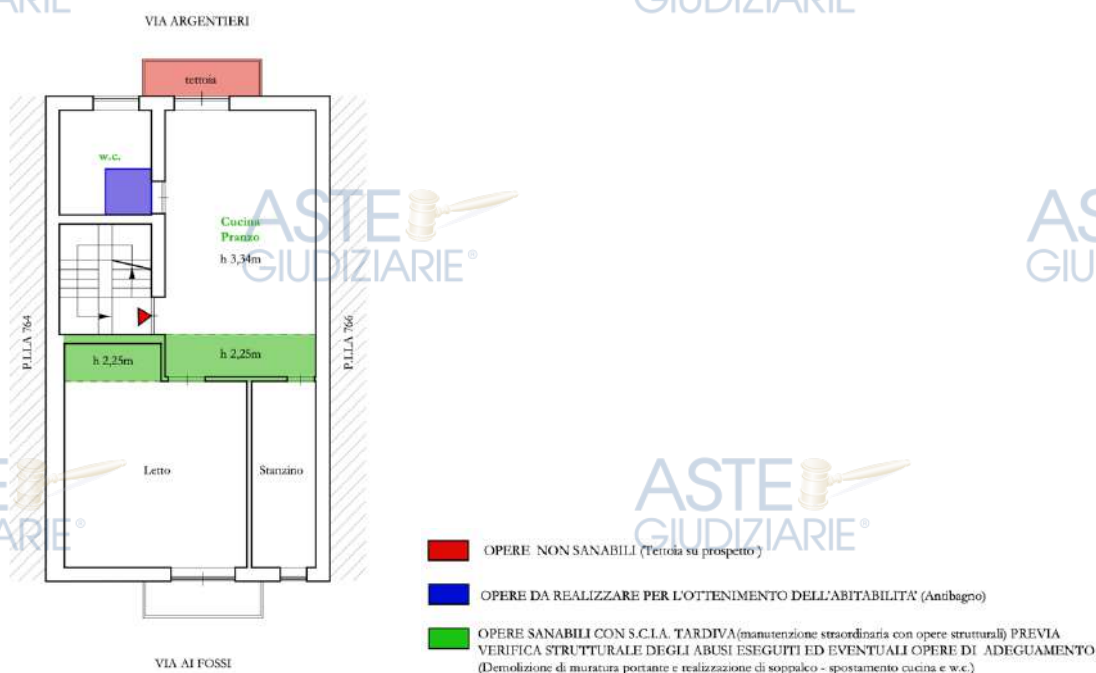
- Costi per la rimozione della tettoia a copertura del balcone sul retro prospetto € 200,00
- Costi per la realizzazione dell'antibagno € 500,00
- Pratica di S.C.I.A. in Sanatoria o P.D.C. in Sanatoria per regolarizzazione abusi:

1. Sanzione pari al 20% del computo metrico estimativo delle opere effettuate (si considerano circa 10.000 € di lavori)	€ 2.000,00
2. Diritti di istruttoria	€ 600,00
3. Spese tecniche pratica Genio Civile e diritti	€ 1.500,00
4. Spese tecniche pratica Comune di Palermo	€ 1.500,00
- Pratica di S.C.A. per l'abitabilità dell'immobile:	
1. Diritti di istruttoria	€ 150,00
2. Certificazione impianto elettrico ed idrico	€ 600,00
3. Spese tecniche	€ 1.500,00
- Redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 100,00

per un totale di **€ 8.650,00**, di cui si terrà conto in sede di valutazione del bene.

Si fa presente che, nonostante si sia cercato di dare indicazioni più precise possibili, tali costi sono da considerarsi indicativi e potenzialmente soggetti a variazione, soprattutto per l'impossibilità di calcolare eventuali opere di adeguamento strutturale, variazione di diritti istruttori e spese tecniche con o senza IVA.

Nella planimetria sottostante (non in scala) sono rappresentate le opere abusive riscontrate rispetto alla planimetria catastale d'impianto, considerata come riferimento per gli immobili ante '42, e la loro sanabilità:



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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato, il quale ha la residenza anagrafica presso lo stesso, unitamente alle due figlie, di cui una minorenni.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 8.550,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **euro 570,00** come determinato in risposta al quesito n.3;
- redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, con un costo pari a circa **euro 100,00.**

I suddetti costi, computati quindi in circa **€ 9.220,00** sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente esperto in data **17/09/2025 (All. 1)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 14/02/2006 - Registro Particolare 3645 Registro Generale 9197 Pubblico ufficiale LUNETTA GIOVANNI LUIGI, Repertorio 29504/9441 del 06/02/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 05/04/2024 - Registro Particolare 13523 Registro Generale 16949 - Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 2849 del 11/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Nella scheda di verifica della documentazione della procedura, depositata in data 17/07/2025, la sottoscritta Esperto Stimatore, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Francesco La Iuppa, segnalava la possibile presenza di vincoli demaniali sul terreno sul quale è stato edificato l'immobile, oggetto di pignoramento, nei confronti del Comune di Palermo. Al fine di verificare l'esistenza del presunto vincolo demaniale, secondo le indicazioni contenute nella Certificazione Notarile, allegata al fascicolo dell'esecuzione, la sottoscritta ha provveduto in data 17/09/2025 ad effettuare una ricerca ipotecaria sulla particella e sul subalterno interessato, estraendo la nota di trascrizione dell'Atto Pubblico Amministrativo rilasciato in data 19/09/2014 dalla Regione Siciliana, n. rep. 39543, trascritto il 29/04/2016 ai n.ri 15685/11971 **(All. 1)**.

Dalla ricerca effettuata è emerso che effettivamente l'area di sedime su cui è stato fabbricato l'edificio in cui ricade l'immobile fa parte del Demanio Comunale Ex Feudo Barca che comprende tutta l'area dei Cantieri Navali e delle zone limitrofe, soggetta ad uso civico. Anche nel titolo di proprietà è riportata tale circostanza laddove la venditrice dichiarava che *"l'immobile venduto è libero da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi e diritti di terzi, ad eccezione di usi civici su proprietà privata ex Feudo Barca, alla cui estinzione non dovrà provvedere la parte venditrice"*.

Dalla nota di trascrizione dell'Atto di Affrancazione **(All. 1)** si evince che, per quanto riguarda nello specifico l'immobile pignorato, è stato rilasciato un atto di legittimazione di occupazione arbitraria del demanio civico, a seguito dell'avvenuto pagamento dell'affrancazione in data 26/04/2016, a favore del sig. (A), soggetto esecutato, contro il Comune di Palermo. In data 15/12/2025 il Creditore procedente ha integrato la documentazione depositando nel fascicolo il D.D.G. n. 5018 del 28/10/2014 con il quale la Regione Siciliana approva l'Ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici della Sicilia n. 39543 R.C. del 19/09/2014, contenente l'ordine di liquidazione relativo all'immobile in oggetto.

Si può pertanto affermare che l'immobile pignorato non è soggetto ad alcun vincolo demaniale o di altra natura.

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

Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate, il bene pignorato, come esplicitato al paragrafo precedente, NON risulta più gravato dall'uso civico, avendo il debitore provveduto a saldare i costi di affrancazione e ad ottenere l'atto di legittimazione.

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

L'immobile pignorato è un immobile facente parte di una palazzina non costituita in condominio. Non vi sono spese di gestione mensile in quanto non vi sono utenze o altre spese in comune: ogni condomino infatti ha connesso la luce del pianerottolo d'ingresso al proprio contatore elettrico e provvede alla pulizia autonoma del proprio tratto di scala e pianerottolo. Altri impianti in comune, come quello citofonico, risultano non funzionanti.

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

Criterio di stima

Nel caso in esame, per la stima dell'immobile, si è scelto di avvalersi del metodo "sintetico-comparativo" che si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di costruzione o dello stesso stato manutentivo.

La stima del valore di mercato dell'immobile secondo il metodo sintetico-comparativo si ottiene moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.):

- coefficiente vetustà edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e di manutenzione complessivo, dell'età dello stesso;
- coefficiente stato locativo: tiene conto del deprezzamento da applicare in caso di immobili locati rispetto ad immobili liberi;
- coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli ambienti, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari;

- coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell'immobile e dell'esposizione;
- coefficiente qualità materiali: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;
- coefficiente stato d'uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;
- coefficiente dotazione impiantistica dei singoli appartamenti e locali;
- coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore di 1,00 per superfici commerciali inferiori a 100,00 mq, minore di 1,00 per superfici commerciali maggiori di 120,00 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra 100,00 e 120,00 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto/posti auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona. Tale coefficiente tiene conto anche della difficoltà di vendita nel caso di immobile all'asta.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **60,11 mq**, data dalla somma:

- delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%;
- delle superfici scoperte quali terrazzi e balconi, computate al 30% fino alla superficie di 25 mq e al 10% per l'eccedenza;
- delle superfici di giardini e di spazi esterni di pertinenza, computate al 10% fino alla superficie dei vani principali e al 2% per i mq eccedenti;
- delle superfici di locali accessori, quali magazzini, cantine ecc. computate al 25% se con accesso indiretto o al 50% se con accesso diretto;

Come riportato nella sottostante tabella:

SUPERFICIE LORDA=	58,85 mq
SUPERFICIE NETTA=	47,00 mq
SUPERFICIE BALCONI = 2,10+ 2,10 =	4,20 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE = 58,85 + (4,20 x 0,30) =	60,11 mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

I valori al mq per la stima dell'immobile sono stati desunti inizialmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, che, seppur non esaustiva, fornisce utili informazioni basate sul prezzo di vendita degli immobili in una determinata zona della città, ricavati dalla trascrizione degli atti di compravendita presso l'Agenzia delle Entrate. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionali ed industriali. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici ed industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana e degradata). È intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso, seppur non definitivo, e per questo è ritenuta ampiamente attendibile dalla sottoscritta, che la utilizzerà come base per la propria stima con le opportune correzioni. Infatti, basandosi sui valori rinvenuti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è ristretto il campo di ricerca alla zona specifica in cui ricade l'immobile. A tal proposito si allegano alla presente tre esempi di immobili attualmente in vendita nella stessa zona, aventi il più possibile le stesse caratteristiche dell'immobile preso in esame. Le informazioni relative a tali immobili in vendita sono state fornite rispettivamente dall'Agenzia Soluzioni Immobiliari per quanto riguarda un appartamento al piano primo senza ascensore di 85 mq in vendita in via Spedalieri al prezzo di € 115.000,00; dall'Agenzia Tecnocasa Immobiliare Don Orione Srl per quanto riguarda un appartamento di 98 mq, al primo piano, in vendita in via Gulì al prezzo di € 120.000,00; dall'Agenzia Vale Immobiliare per quanto riguarda un appartamento di 77 mq, al terzo piano senza ascensore, in vendita in via Spedalieri al prezzo di € 49.000,00. Gli esempi suddetti mostrano, come proposta di vendita in una normale

trattativa di mercato, un prezzo medio al mq per immobili di tipologia simile a quella presa in esame, pari a circa 1.100 €/mq.

Considerando gli ultimi valori disponibili dell'O.M.I., risalenti al secondo semestre dell'anno 2024, per il Comune di Palermo, zona C3/Semicentrale/IMP.RE FEDERICO-AUTONOMIA SICILIANA-CANTIERI-ACQUASANTA compresi tra 900 e 1.300 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale e il prezzo medio nel mercato immobiliare per gli immobili dello stesso tipo, si ritiene di poter partire da un prezzo al mq di € 1.100,00. Questo valore verrà ulteriormente e opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità dello specifico immobile.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Considerata la superficie commerciale dell'immobile pari a 60,11 mq e i coefficienti specifici dell'immobile pari a:

- coefficiente vetustà edificio = 0,85 (stabile in mediocri condizioni generali)
- coefficiente stato locativo = 1,00 (immobile libero)
- coefficiente funzionalità = 0,90 (immobile di piccola superficie; w.c. direttamente su cucina ecc);
- coefficiente posizionale = 0,85 (secondo piano senza ascensore);
- coefficiente qualità materiali = 1,00 (materiali nella media);
- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 0,95 (condizioni discrete)
- coefficiente dotazione impiantistica = 0,95 (impianto elettrico da verificare; assenza di impianto termico);
- coefficiente di commerciabilità = 1,00 (le possibilità di commerciabilità sono discrete data la posizione in area popolare dell'immobile e il prezzo appetibile);

si stima un coefficiente correttivo specifico dell'immobile pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia 0,9375.

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$1100 \text{ €/mq} \times 60,11 \text{ mq} \times 0,9375$$

Pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 61.988,44.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 8.550,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 570,00 circa
- Costo per la redazione dell'APE: € 100,00 circa

Dunque il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 9.220,00**

$$V = € 61.988,44 - € 9.220,00 = € 52.768,44$$

Pertanto, approssimando tale cifra, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 52.800,00 (cinquantaduemilaottocento/00 euro)**.

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:

$$€ 52.800,00 - 5\% \text{ di } € 52.800,00 = \text{€ } 50.160,00 \text{ (cinquantamilacentosessanta/00)}$$

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

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



ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|------------|-------------------------------------|
| ALLEGATO 1 | Documentazione Ipo-catastale |
| ALLEGATO 2 | Documentazione Fotografica |
| ALLEGATO 3 | Documentazione grafica |
| ALLEGATO 4 | Titoli di Proprietà |
| ALLEGATO 5 | Documentazione Urbanistico/edilizia |
| ALLEGATO 6 | Quotazioni ed esempi |



Palermo, 18/12/2025



L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. GIULIA CUSMANO

