

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°172/2025**

Giudice

G.E.: dr. Fabrizio Minutoli

Esperto Stimatore

**GIULIA AJLLO
architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34
90144 Palermo

posta PEC: giulia.ajello@archiworldpec.it

posta ordinaria: g.ajello@awn.it

www.linkedin.com/in/architettogiuliaajello

Creditore Procedente

SOGGETTO B

avv. Emilio Rampolla

Debitore

SOGGETTO A

non costituito

Custode Giudiziario

avv. Alessandro D'Avenia

Creditore intervenuto

SOGGETTO C

avv. Aglaia Di Gregorio

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO UNICO

**Unità Immobiliare sita nel Comune di Palermo,
Via Titina De Filippo n°31, p.6°, scala B, int 12.
N.C.E.U. Foglio 58, particella 630, sub. 40.**

Titolo dell'elaborato:

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
per PUBBLICITA'**

senza dati sensibili

Data consegna

Febbraio 2026

INDICE PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE *per PUBBLICITA'*
LOTTO UNICO

PREMESSA	<i>PAGINA 2</i>
QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	<i>PAGINA 2</i>
QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE	<i>PAGINA 4</i>
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	<i>PAGINA 9</i>
QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	<i>PAGINA 10</i>
QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	<i>PAGINA 11</i>
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	<i>PAGINA 12</i>
QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	<i>PAGINA 16</i>
QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	<i>PAGINA 16</i>
QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	<i>PAGINA 17</i>
QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	<i>PAGINA 17</i>
QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	<i>PAGINA 17</i>
QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI	<i>PAGINA 18</i>
QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	<i>PAGINA 27</i>
ELENCO ALLEGATI	<i>PAGINA 27</i>

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 172/2025

CREDITORE "SOGGETTO B"
contro
DEBITORE ESECUTATO "SOGGETTO A"

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

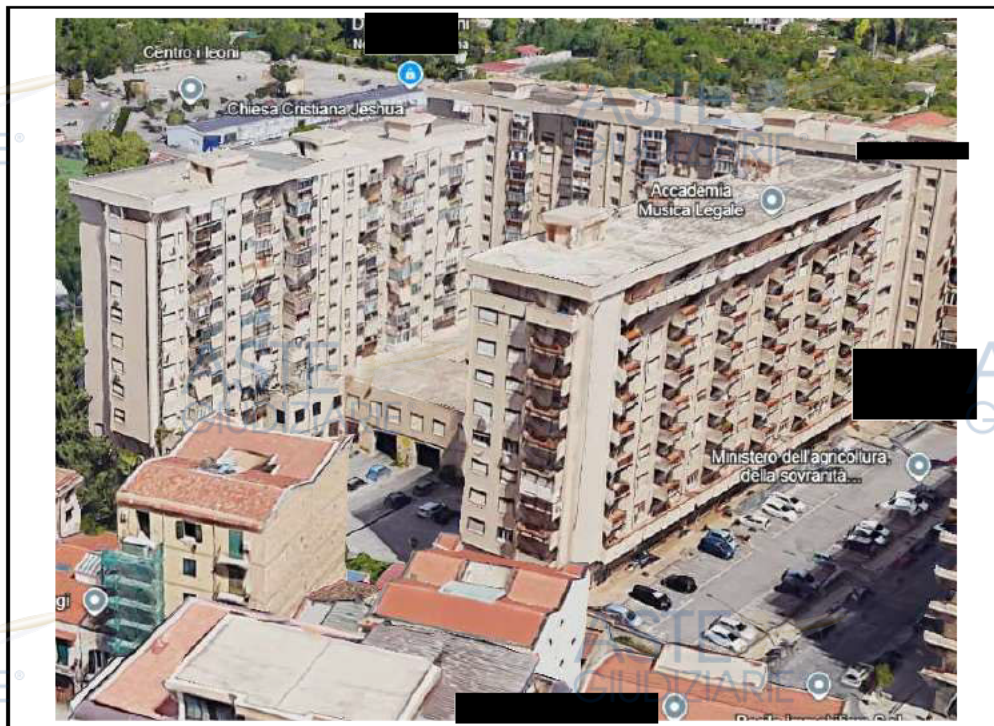
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALESSANDRO D'AVENIA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Titina De Filippo n°31, P.6°, int. 12.

N.C.E.U. Foglio 58, Particella 630, sub. 40.



Esperto stimatore: arch. Giulia Ajello



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 04/06/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta arch. Giulia Ajello, iscritta all'Albo degli architetti della provincia di Palermo al n°3453 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 12/06/2025 la sottoscritta 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 Giudiziario, avv. Alessandro D'Avenia, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 17/07/2025.

In data 27/11/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario.

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

L'immobile costituisce un **lotto unico** ed è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento sito in nel Comune di Palermo (Pa), via Titina De Filippo n°31, Scala B, P.6° int. Dx, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 58, p.lla 630, sub. 40, categoria catastale A/2, numero vani catastali 6,5, superficie catastale totale mq. 127.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita del 06/11/20000 in notaio Mario Marino Rep. 30650 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 09/11/2000 ai nn. 31504/42770 da potere di "SOGGETTO D" (All. 4).

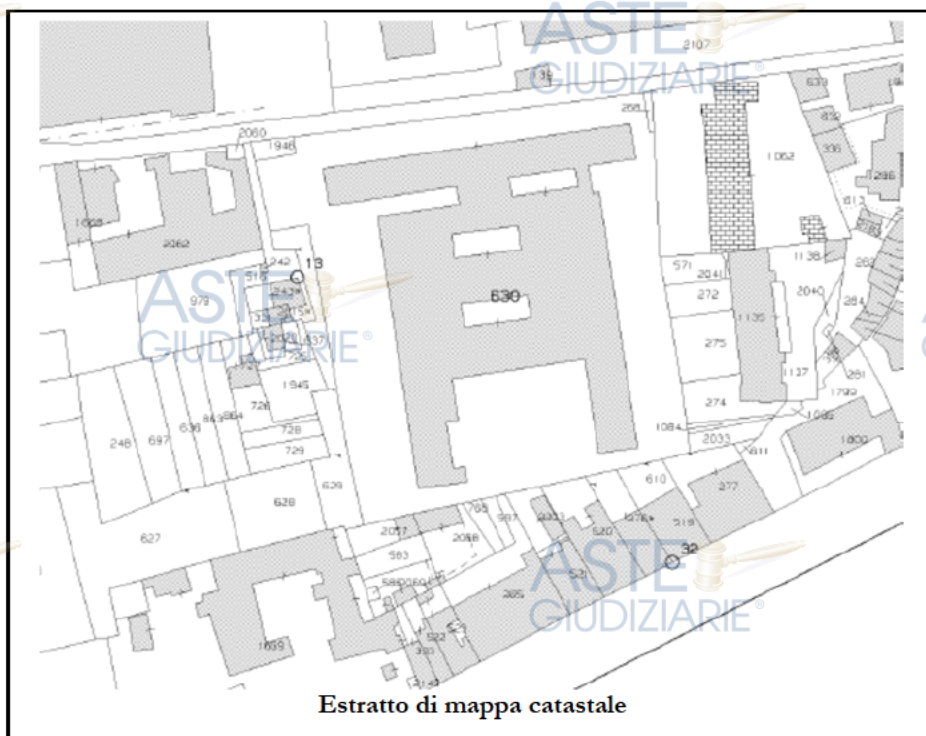
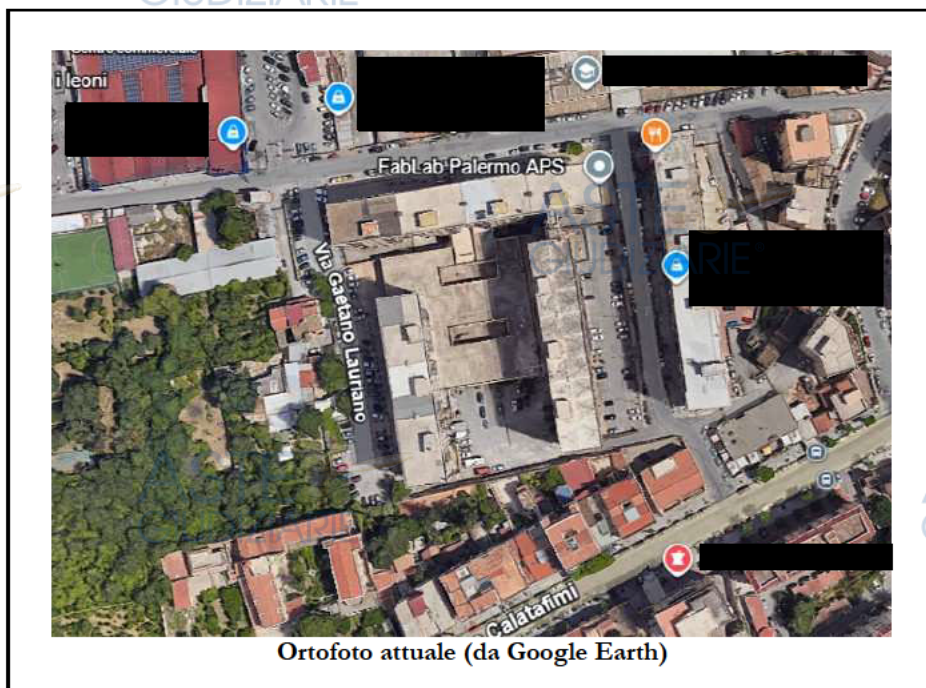
Dati catastali:

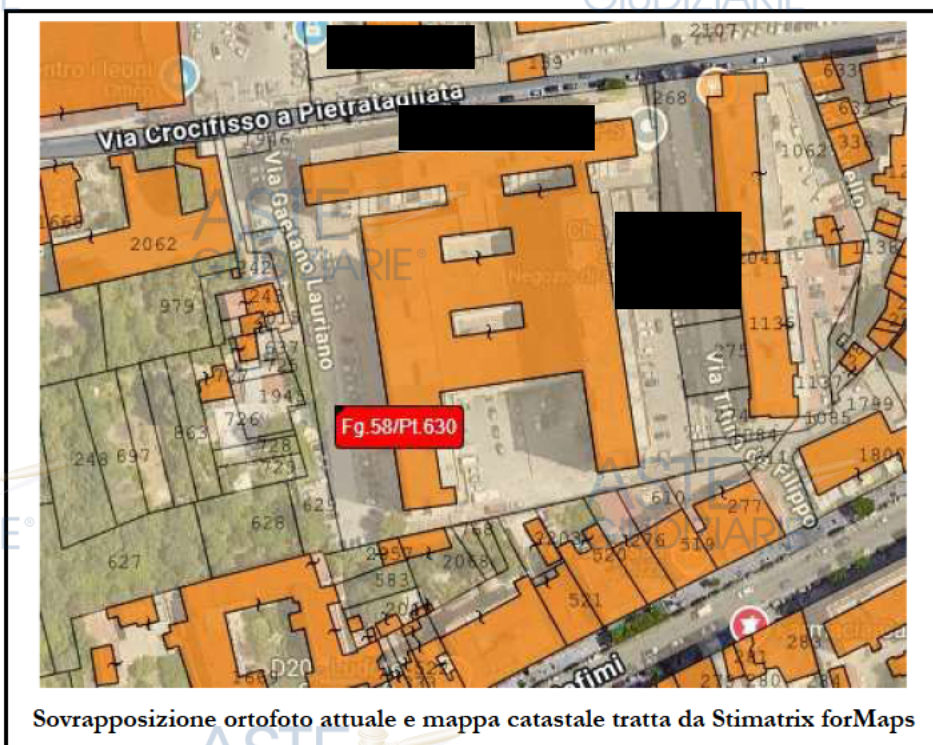
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 3).



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





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.58, p.lla 630, sub. 40, cat. catastale A/2, superficie catastale mq 127.

Ubicazione: Appartamento di civile abitazione, sito in Via Titina De Filippo n°31, Scala B, Piano 6°, int. Dx.

Caratteristiche strutturali: Fa parte di un complesso residenziale composto da tre fabbricati, costruito in struttura di c.a. che si eleva su nove piani fuori terra.

Accessi: L'appartamento ha un solo accesso dal civico 31 della Via Titina De Filippo, con un ascensore per la scala B.

Confini: Confina a nord e a sud con altre uu.ii. di proprietà aliena, facenti parte dello stesso complesso residenziale, ad est con la Via Titina De Filippo e ad ovest con area condominiale.

Pertinenze: L'appartamento ha quale pertinenza esclusiva il diritto di uso del posto auto scoperto contrassegnato con il numero cinquantaquattro (n°54).

Non risultano dotazioni condominiali.

Composizione interna: l'u.i. è costituita da ingresso, tre vani di cui uno doppio, un disimpegno, una cucina, due w.c., un ripostiglio. Presenta due esposizioni e due balconi: uno sulla Via Titina De Filippo e l'altro, chiuso a veranda, su retroprospetto in area condominiale.

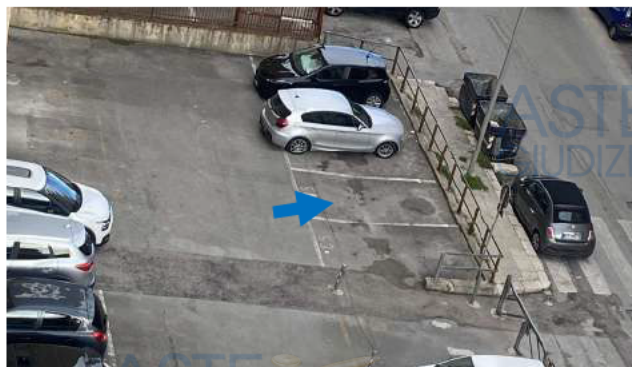
Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni manutentive ad eccezione di alcune aree dell'intradosso del solaio e della parete della cucina che presenta il distacco parziale dell'intonaco. Per gli impianti non sono state fornite le relative certificazioni ma risultano tutti sotto traccia

Attestato di prestazione energetica: Non risulta rilasciata alcuna prestazione energetica. Il costo per il suo rilascio, da detrarre dal valore di stima, è pari ad € 200,00.

Fotografie dei luoghi



Prospetto su Via Titina De Filippo



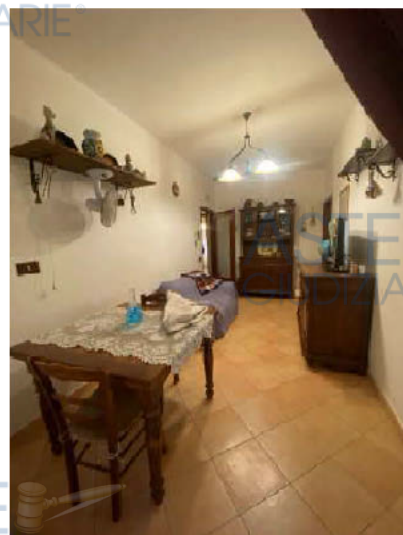
Posto auto n°54



Ingresso (Vano 1)



Salone (Vano 2)



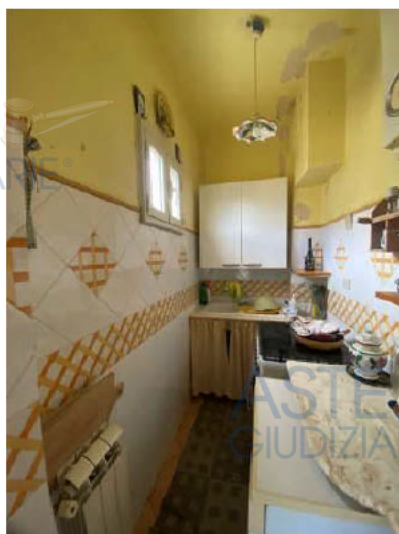
Soggiorno (Vano 3)



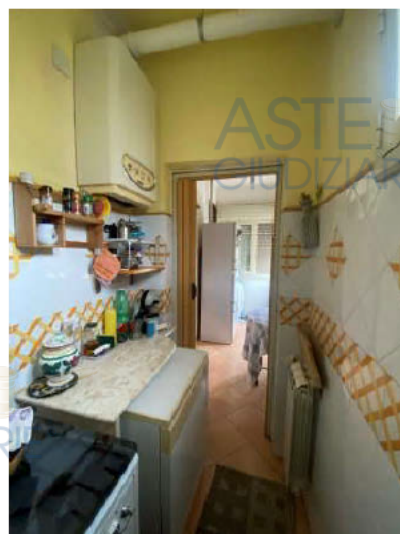
Balcone di retroprospetto chiuso a veranda



Balcone di retroprospetto chiuso a veranda

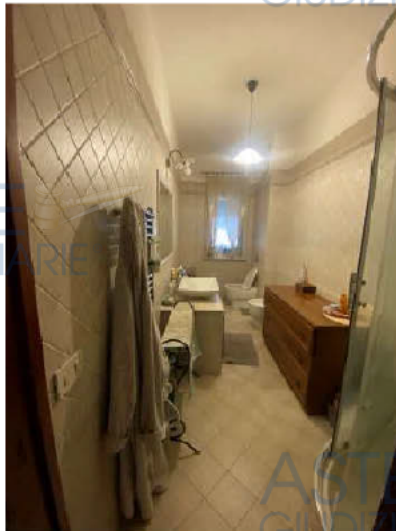


Cucina (Vano 4)

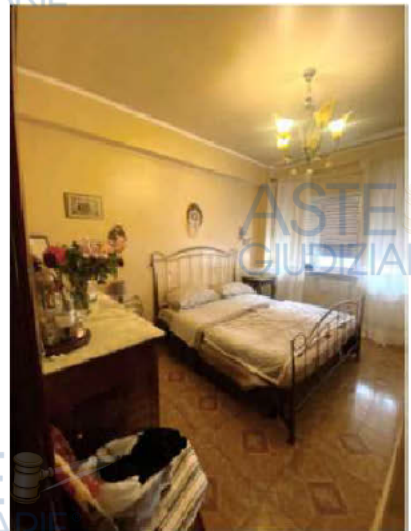




Disimpegno (Vano 5)



W.c. (Vano 6)



Camera su retrospetto (Vano 7)



W.c. (Vano 8)



Ripostiglio (Vano 9)



Camera su prospetto (Vano 10)



Balcone esposto sulla Via Titina De Filippo con accesso dal salone.





Superficie utile interna: mq. 106,26

Superficie commerciale: mq. 128,00

Altezza utile interna: m. 2,90

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 58, particella 630, sub. 40, via Titina De filippo n°31, Scala B, Piano sesto, int. Dx.

Classamento: Rendita: Euro 419,62, Rendita: Lire 812.500, Zona censuaria 2, Categoria A/2 (Abitazione civile), Classe 6, Consistenza 6,5 vani.

Indirizzo: VIA TITINA DE FILIPPO n. 31 Scala B Interno DX Piano 6

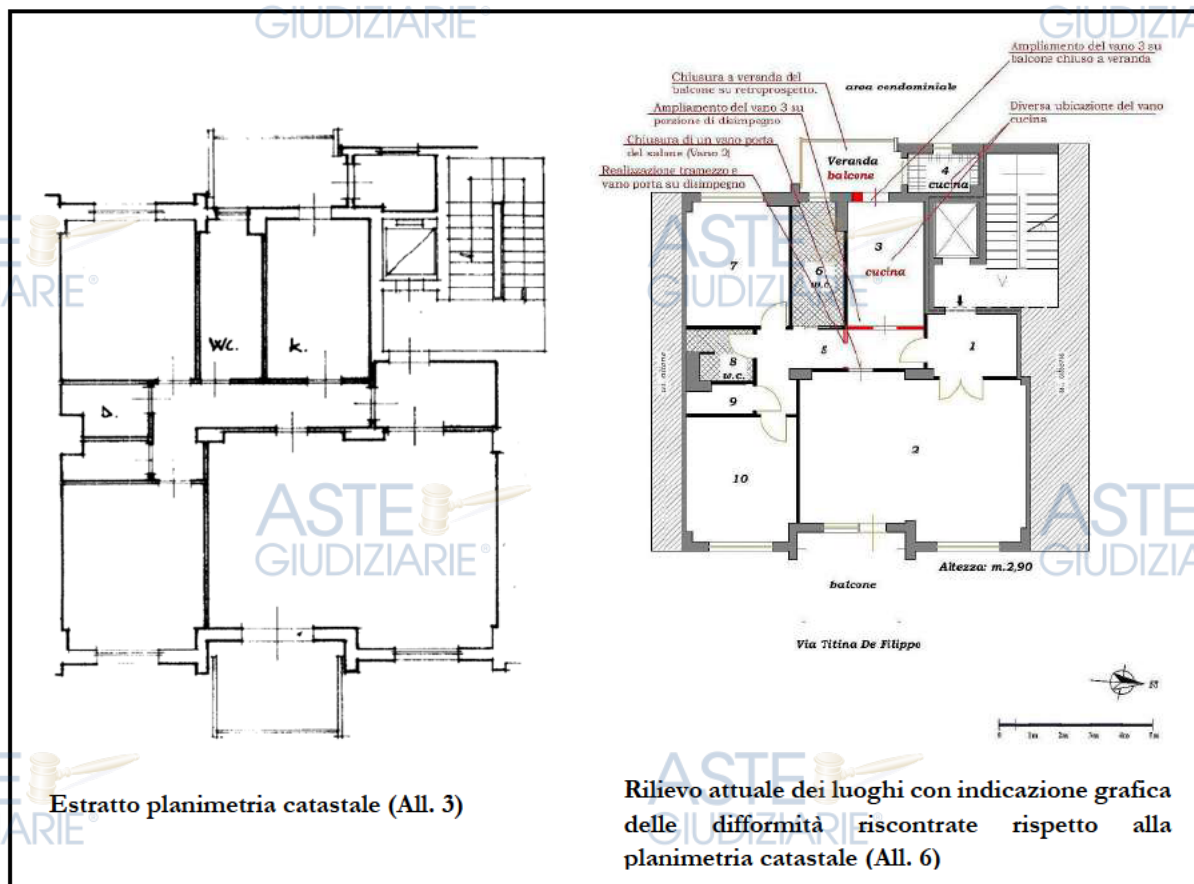
Dati di superficie: Totale: 127 mq., Totale escluse aree scoperte: 123 mq.

Le visure catastali attuale e storica (**All. 3**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

"SOGGETTO A", con Diritto di: Proprietà per 1/1.

Planimetria catastale: La planimetria catastale in atti coincide con quella d'impianto presentata in data 01/01/1980. Essa risulta difforme dallo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni e per la chiusura di un balcone a veranda.



Procedure e quantificazione dei costi per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Denuncia di variazione catastale (DOCFA). Per le riscontrate difformità e altresì in coerenza alle norme edilizie vigenti (come meglio si esporrà in risposta al quesito n°6), è necessario provvedere all'aggiornamento catastale consistente nell'affidamento dell'incarico ad un Tecnico abilitato alla professione per la compilazione e l'invio telematico all'Agenzia del Territorio della denuncia di variazione catastale (DOCFA). In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto prevede il versamento a favore dell'Ag. del Territorio dei tributi speciali catastali (€ 70,00) come da allegato 1- circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate e da disposizioni contenute nel decreto legislativo n°139/2024. Si conteggiano, inoltre, le competenze tecniche per l'elaborazione e la presentazione del relativo Docfa.

Costi Stimati per regolarizzazione catastale:

- Tributi catastali Docfa.....	€ 70,00 +
- Spese tecniche Docfa	€ 800,00 =
COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 870,00

Tali costi saranno detratti dal valore di stima.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento di civile abitazione, sito in Via Titina De Filippo n°31, Scala B, Piano 6°, int. Dx, con ascensore avente pertinenza esclusiva il diritto di uso del posto auto scoperto contrassegnato con il numero cinquantaquattro (n°54).

Composto da ingresso, tre vani di cui uno doppio, un disimpegno, una cucina, due w.c., un ripostiglio. Presenta due esposizioni ed un balcone sulla Via Titina De Filippo e un balcone chiuso a veranda su area condominiale.

Confinante a nord e a sud con altre uu.ii. di proprietà aliena, facenti parte dello stesso complesso residenziale, ad est con la Via Titina De Filippo e ad ovest con area condominiale.

Censito al C.F. al foglio 58, p.lla 630, sub. 40. L'immobile è dotato di Licenza Edilizia n°493 del 07/05/1975 e successive Concessioni Edilizie n°7 del 03/01/1978 come da progetto approvato dalla C.E. in data 08/04/1977 e n°538 del 18/06/1980 come da progetto

approvato dalla C.E. in data 09/04/1980. Agli atti contenuti nel fascicolo edilizio, risulta parere favorevole al rilascio dell'abitabilità in data 17/07/1980.

Rispetto all'ultimo progetto edilizio approvato riferito al bene in oggetto, lo stato dei luoghi presenta delle difformità consistenti nell'ampliamento di un vano su balcone, nella chiusura a veranda del balcone, nella realizzazione della cucina in un vano adiacente la veranda e in una diversa distribuzione degli spazi interni. Ad eccezione dell'ampliamento su balcone e della realizzazione della cucina su altro vano, per i quali, risultando non regolarizzabili secondo la vigente normativa edilizia/urbanistica, è necessario provvedere al ripristino dei luoghi come da progetto approvato, per tutte le altre opere è possibile provvedere alla regolarizzazione edilizia /urbanistica mediante presentazione al Sace del Comune di Palermo di una Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003 per la regolarizzazione della chiusura del balcone di retro-prospetto con struttura precaria e di una Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata tardiva (c.d. CILA tardiva) ai sensi dell'art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 comma 6 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana per le restanti difformità I costi complessivi conteggiati per la regolarizzazione dell'appartamento è stata stimata in circa €9300,00.

L'immobile non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) *Nel caso in cui non vi sia APE indicare il costo per la sua redazione pari a non oltre € 200,00.*

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro. €177274,00 (euro CENTOSETTANTASETTEMILADUECENTOSETTANTAQUATTRO/00)

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

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data **13/05/2025 al 13/05/22/07/2024**, sono costituiti da un unico titolo:

- **Atto di compravendita del 06/11/2000** Pubblico ufficiale MARIO MARINO Sede CARINI (PA) Repertorio n. 30650 - trascritto alla Conservatoria di Palermo il 09/11/2000 ai nn. 42770/31504 da potere di "SOGGETTO D" (All. 4).

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

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Palermo è dotato di variante Generale al P.R.G. adeguata ai D.Dir. 124/DRU del 13/03/2002 e 558/DRU/02 del 29/07/2002 di approvazione. La particella sulla quale insiste l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata (particella 630) è graficizzata nella Tavola 5010 della Variante di PRG e ricade in ZTO B3, ovvero "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq."

Dal punto di vista edilizio, il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, è individuato come **"Edificio 3"** all'interno di un complesso residenziale costituito da cinque fabbricati oltre corpo basso, realizzati in forza dei seguenti titoli:

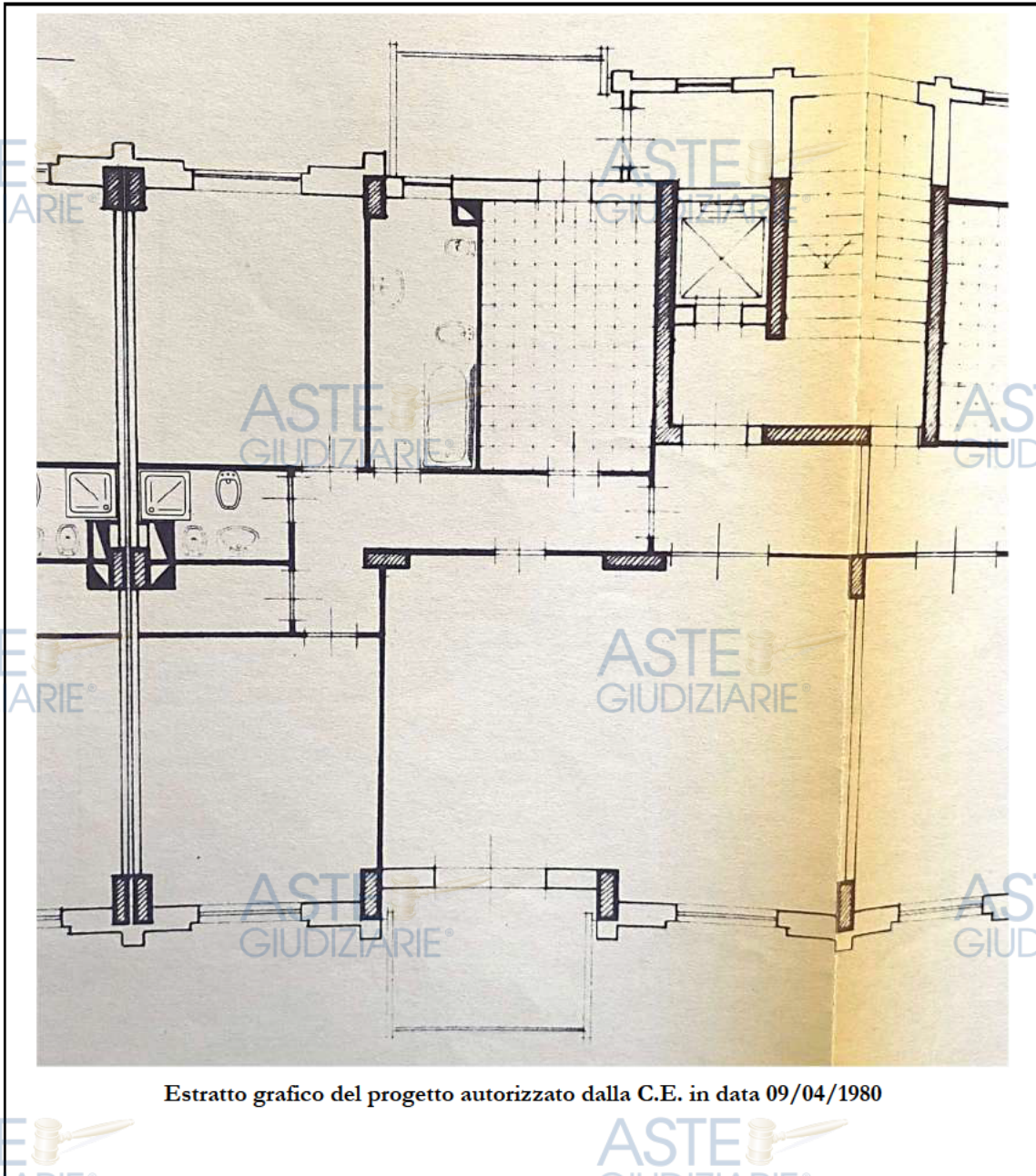
- **Licenza Edilizia n°493 del 07/05/1975** con progetto approvato in data 04/10/1974 per la costruzione degli edifici denominati "1", "3", "4";
- **Licenza Edilizia n° 1333 del 31/12/1976** con progetto di variante approvato in data 08/09/1976 per la costruzione dell'edificio "2";
- **Concessione Edilizia n°7 del 03/01/1978** con progetto di variante approvato in data 08/04/1977 per la costruzione dell'edificio "5" e per variazioni planovolumetriche degli edifici "2", "3", "4";
- **Concessione Edilizia n°832 del 05/05/1978** per la costruzione del corpo basso;
- **Concessione Edilizia n°538 del 18/06/1980** con progetto di variante approvato in data 18/06/1980 per una diversa distribuzione degli spazi interni relativa a tutti gli edifici;

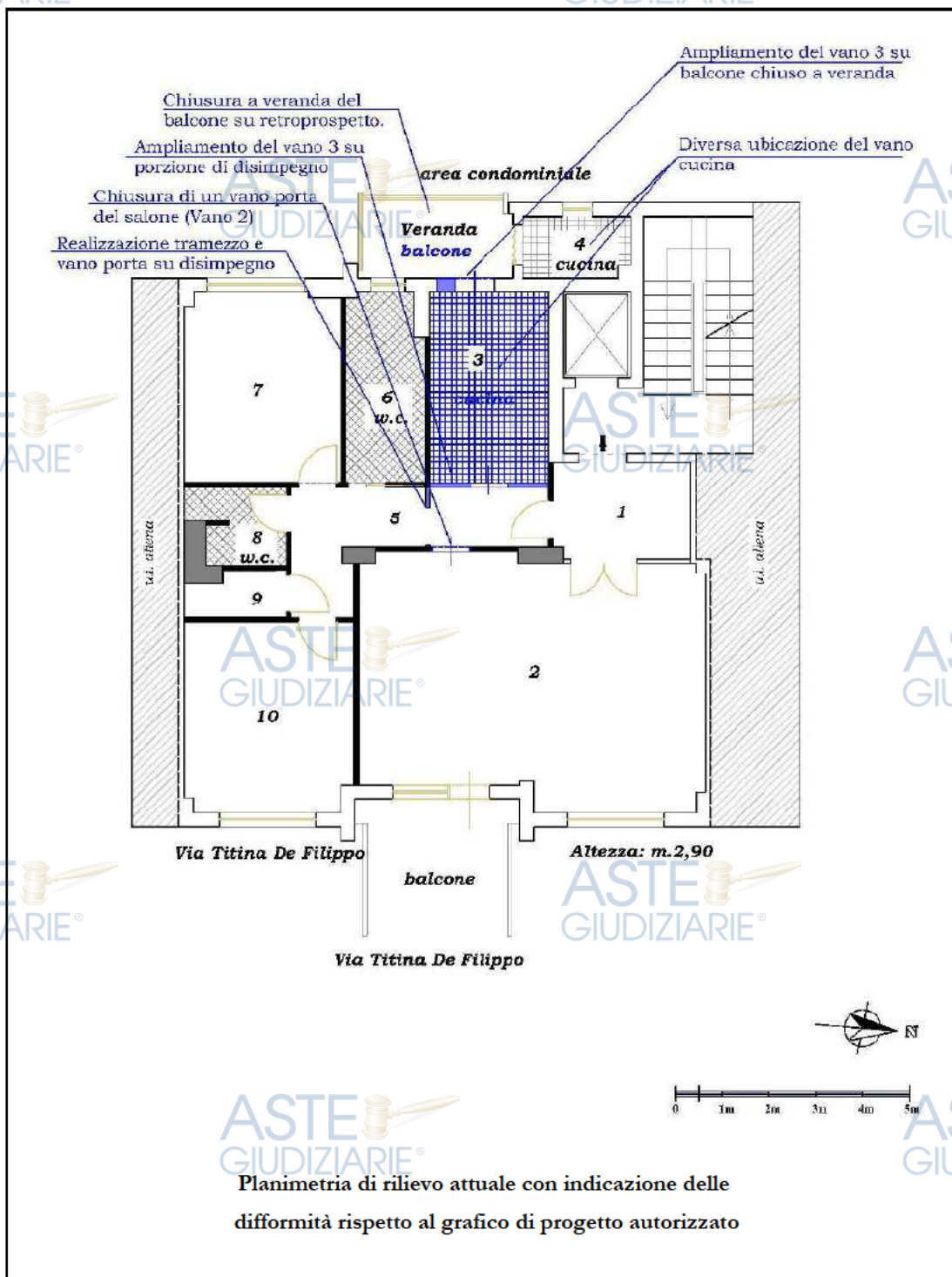
Nota: in merito al Certificato di Abitabilità/agibilità, la scrivente Esperta ne ha trovato indicazione nell'ultimo titolo di provenienza acquisito che riporta la data del rilascio il 25/07/1980 (v. all. 4) ma non è stato trovato all'interno del fascicolo edilizio visionato dall'Esperta. Tuttavia, si precisa, è stato possibile acquisire il rapporto tecnico con parere favorevole da parte del Comune.

Rispetto all'ultimo progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 18/06/1980, lo stato attuale dei luoghi presenta le seguenti difformità:

1. Ampliamento dell'originario vano cucina sul balcone di retroprospetto mediante la demolizione di un tratto di tompagno e la relativa dismissione della porta-finestra;
2. Realizzazione del vano cucina in altro vano con accesso dal balcone di retroprospetto;

3. Chiusura del balcone di retroprospetto a veranda;
4. Chiusura di un vano porta del salone;
5. Accorpamento dell'originario vano cucina (oggi soggiorno) con una porzione di disimpegno;
6. Realizzazione di un tramezzo con vano porta su una porzione di disimpegno.





**ATTIVITA' PREVISTE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE
DIFFORMITA' RISCONTRATE.**

ATTIVITA' 1) Ripristino dei luoghi.

In merito alle difformità indicate al punto 1 e al punto 2, trattandosi di ampliamenti non regolarizzabili secondo le norme urbanistiche vigenti, (ampliamento su veranda/balcone e realizzazione della cucina in un vano con accesso dalla veranda e che altresì non rispetta i requisiti minimi previsti dal Regolamento Edilizio del Comune di Palermo) è necessario provvedere al ripristino dei luoghi.

Costi Stimati Attività 1 – Gli interventi di ripristino dei luoghi rientrano in edilizia libera e dovranno consistere sinteticamente nelle seguenti opere:

- Ricostruzione del rompigno su retroprospetto;
- Fornitura e collocazione di una porta finestra sull'originario vano porta di retroprospetto;
- Dismissione e ricollocazione degli impianti idrici e di scarico dal vano 4 al vano 3 (attuale soggiorno);
- Fornitura e collocazione di piastrelle per il rivestimento della parete attrezzata del vano cucina ripristinato per una superficie stimata di circa mq. 10,00;
- Opere di finitura.

Per gli esigui interventi di ripristino individuati, si è proceduto a stimare forfettariamente l'opera edile conteggiando un costo complessivo di circa €6000,00 (euro seimila/00).

Totale attività 1 (*Costi ripristino luoghi*) € 6000,00 oltre iva

ATTIVITA' 2 – Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003.

In merito alla difformità indicata al punto 3, per la regolarizzazione della chiusura del balcone di retro-prospetto con struttura precaria e conseguente realizzazione di veranda, è necessario incaricare un tecnico abilitato alla progettazione per l'invio telematico della pratica cila presso il SACE del Comune di Palermo. Tale attività prevede il versamento in favore del Comune dell'importo di venticinque euro per ogni metroquadrato di superficie chiusa e il versamento dei diritti d'istruttoria e il pagamento delle competenze tecniche.

Costi Stimati Attività 2:

Spese fisse diritti istruttoria pratica € 150,00 +
Oblazione (per chiusura veranda) €25,00 x mq. 5,70 = € 142,50 +
Spese tecniche per l'invio della CILA tardiva (forfettarie) (escluso iva e cassa) €1200,00 =

T O T A L E Costi attività 2 (c.t.) €1493,00

ATTIVITA' 3 – Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata tardiva (c.d. CILA tardiva) ai sensi dell'art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.sm.ii., recepito con modifiche dall'art.3 comma 6 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana.

In merito alle restanti difformità indicate ai punti 4, 5 e 6, rientrando tutte in una diversa distribuzione degli spazi interni, per la loro regolarizzazione è necessario incaricare un tecnico abilitato alla progettazione per l'invio telematico della pratica cila tardiva presso il SACE del Comune di Palermo e che asseveri le opere compiute ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti. Tale attività prevede il pagamento in favore del Comune della sanzione per tardata comunicazione, il versamento dei diritti d'istruttoria e il pagamento delle competenze tecniche.

Costi Stimati A t t i v i t à 2:

Spese fisse diritti istruttoria pratica	€ 150,00 +
Sanzione pecunaria (per tardiva comunicazione)	€1000,00 +
Spese tecniche per l'invio della CILA tardiva (forfettarie) (escluso iva e cassa)	<u>€1600,00 =</u>
T O T A L E Costi attività 3	€2750,00

RIEPIOLOGO COSTI ATTIVITA':

ATTIVITA' 1: Ripristino dei luoghi	€ 6000,00 +
ATTIVITA' 2: CILA art.20	<u>€ 1493,00 +</u>
ATTIVITA' 3: CILA Tardiva	<u>€ 2750,00 =</u>
TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€10243,00

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

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

L'immobile è attualmente occupato dal "SOGGETTO C" con due figli di cui una minore, per assegnazione come da Sentenza di separazione coniugi n°2248/2021 pubbl. il 27/05/2021 R.G. n°79/2019.

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 10243,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 870,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente esperta in data 21/01/2026 (**All. 10**), sull'immobile gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. TRASCRIZIONE del 22/04/1999 - Registro Particolare 10315 Registro Generale 14231. Pubblico ufficiale MARINO MARIO Repertorio 25615 del 29/03/1999. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. TRASCRIZIONE del 09/11/2000 - Registro Particolare 31504 Registro Generale 42770. Pubblico ufficiale MARINO MARIO Repertorio 30650 del 06/11/2000. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
3. TRASCRIZIONE del 13/05/2025 - Registro Particolare 18733 Registro Generale 23413. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PALERMO Repertorio 4138 del 22/04/2025. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

NOTA: Dalle suindicate risultanze, alla data del 21/01/2026 non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Esiste un Condominio costituito che in questa sede è il Creditore procedente.

In merito alle informazioni inerenti le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie), le spese straordinarie già deliberate non ancora scadute, e le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia, l'Esperta ha provveduto a richiedere quanto sopra a mezzo pec e a mezzo di posta ordinaria ma, anche con ulteriore sollecito, non ne ha avuto alcun riscontro (v. All.7). Essendo "Condominio Via Titina De Filippo 31" in questa sede Creditore procedente, l'Esperta si rimette al S.G. per acquisire le informazioni necessarie come da incarico, riservandosi eventuale integrazione a quanto sarà in sua disponibilità.

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

Criterio di stima

La stima dell'immobile sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito, che terrà conto delle caratteristiche e dello stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, e altresì del valore unitario di vendita e di locazione desumibili sia da comparabili ubicati nella stessa area di studio con caratteristiche simili e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare, sia dai dati ufficiali provenienti sia dall'Agenzia delle Entrate, acquisiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (c.d. dati OMI) e dalle Consultazioni dei valori immobiliari dichiarati e sia dal Borsino Immobiliare (All. 8). La media calcolata fra le due stime (comparativa e analitica) fornirà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato e si basa sulla seguente formula:

$V = Sc \times Vmq$, dove:

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

Sc è la superficie commerciale;

Vmq è il valore dell'unità immobiliare specifica al metroquadrato.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Per il **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)** si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e altresì al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il sistema

denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e per essi si applicherà la seguente formula:

$Sc = SL + S1 \cdot x + \dots S_n \cdot z$, dove:

SL è la superficie lorda coperta dell'u.i., compresi tramezzi e tompagni, c.d. "Superficie Principale", che farà riferimento ai vani principali;

$S_n \cdot x$ è la superficie lorda degli accessori di uso esclusivo, c.d. "Superficie Accessoria omogeneizzata", ovvero derivante dal prodotto delle Superfici Accessorie (balconi, terrazze, spazi esterni di pertinenza ...) [S1 ... S_n] per dei coefficienti tabellati [x ... z] da attribuire a ciascuno delle superfici individuate.

Sulla base dei criteri adottati e sopra indicati, la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 128,00 così calcolati:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie principale:

Superficie abitabile mq. 121,80

Superficie accessoria OMOGENEIZZATA:

Balcone mq. $9,25 \cdot 0,30 =$ mq. 2,78 +

Veranda mq. $5,70 \cdot 0,60 =$ mq. 3,42 =

Totale superficie accessoria omogeneizzatamq. 6,20

Calcolo Superficie Commerciale: mq. $(121,80 + 6,20)$ mq. 128,00

SUPERFICIE COMMERCIALE :MQ.128,00

CALCOLO Vmq. Per il calcolo del valore dell'u.i. specifica al metroquadrato (Vmq) si applicherà, a sua volta, la seguente formula: $Vmq = Vm \cdot K$, dove

Vmq è il valore di vendita al metroquadrato specifico dell'unità oggetto di stima;

Vm è il valore di vendita al metroquadrato generico,

K è il prodotto di più coefficienti di merito ($K_1 \cdot K_2 \dots K_n$).

Determinazione della scala dei prezzi noti per l'individuazione di Vm.

Sulla base dei dati reperiti dalle pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate (Valori immobiliari dichiarati e Osservatorio del Mercato Immobiliare), del Borsino immobiliare e delle Agenzie di mediazione Immobiliare, si riportano le seguenti acquisizioni.

1) AGENZIA DELLE ENTRATE: Consultazioni Valori immobiliari dichiarati

Ci si è riferiti a compravendite registrate e trascritte dal mese di marzo al mese di giugno 2025 per la quota 100%, relative ad immobili appartenenti alla stessa categoria catastale

A/2 (abitazioni di tipo civile) e ubicati **entro un raggio di mt.300** dal bene pignorato.

Sono state individuate sei compravendite, come di seguito si riporta:

a) Aprile 2025: mq.99 Vendita dichiarata €133000,00.

..... Valore di vendita unitario (c.t.) : €1343,00/mq.

b) Aprile 2025: mq.89 Vendita dichiarata €118000,00.

..... Valore di vendita unitario (c.t.) : €1326,00/mq.

c) Maggio 2025: mq.49,00 Vendita dichiarata €63003,00.

..... Valore di vendita unitario (c.t.) :: €1286,00/mq.

d) Giugno 2025: mq.173,00 Vendita dichiarata €230000,00.

..... Valore di vendita unitario (c.t.) :: €1329,00/mq.

d) Giugno 2025: mq.103,00 Vendita dichiarata €122500,00.

..... Valore di vendita unitario (c.t.) :: €1189,00/mq.

Valore medio VENDITA Fonte 1: $(€1343,00 + 1326,00 + 1286,00 + 1329,00 + 1189,00)/5 = (c.t.) €1295,00/mq.$

2) AGENZIA DELLE ENTRATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate a scadenza semestrale.

Dall'individuazione della fascia e della zona di appartenenza del bene oggetto di stima, la scrivente ha acquisito i più recenti **valori di vendita** al metroquadrato pubblicati, ovvero al I semestre 2025 (ultimo disponibile) e riferiti ad abitazioni di tipo civile.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia: Periferica, Zona /VIA NAVE- RISERVA REALE-PARUTA- DUE VANELLE-VIA PALMERINO- REGIONE SICILIA. Codice di zona: D13; Microzona catastale n.: 0. Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

I Semestre 2025 Min. €1250,00/mq. – mass. €1550,00/mq.

Valore medio VENDITA Fonte 2: $(€1250,00 + 1550,00)/2 = €1400,00/mq.$

3) BORSINO IMMOBILIARE con acquisizione dati nel mese di gennaio 2026.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Zona VIA NAVE- RISERVA REALE- PARUTA- DUE VANELLE-VIA PALMERINO- REGIONE SICILIA. Valutando la tipologia, l'epoca del fabbricato di cui fa parte il bene e la classe catastale di appartenenza (A/2 - abitazioni civile), si acquisiscono i **dati di vendita** al metroquadrato pubblicati relativi alla I fascia, come di seguito si riporta.

I Fascia Min. €1237,00/mq. - mass. €1782,00/mq.

Valore medio VENDITA Fonte 3: €(1237,00 + 1782,00)/2 = €1510,00/mq.

4) AGENZIA DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE.

Sono stati acquisiti n°3 annunci relativi alla **vendita di immobili** ubicati nella stessa area di studio e facenti parte di edifici aventi le stesse caratteristiche del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di studio, come di seguito si riporta:

a) Agenzia “FRIMM affiliato Lazio” rif. EK-123941579.

Appartamento sito in Via dei Fiori n°6, piano 12°, facente parte di un fabbricato con ascensore, di n°12 piani. Dotazioni: Posto auto e area giochi.

Sup. Commerciale: mq. 158,60

Richiesta: €260000,00 €/mq.c.t.: €1639,00/mq.

b) Agenzia “TOSCANO affiliato Restivo” rif. 42/25.

Appartamento Attico sito in zona Corso Calatafimi, piano 8°, facente parte di un fabbricato di n°8 piani.

Sup. Commerciale: mq. 130,00

Richiesta: €229000,00 €/mq.c.t.: €1762,00/mq.

c) Agenzia “MASSIMO.IT” rif. 18126615.

Appartamento Attico sito in zona Corso Calatafimi, piano 2°, facente parte di un fabbricato di n°8 piani.

Sup. Commerciale: mq. 110,00

Richiesta: €180000,00 €/mq.c.t.: €1636,00/mq.

Valore medio VENDITA Fonte 4:

€(1639,00 + 1762,00 + 1636,00)/3 = (c.t.) 1679,00/mq.

Dai valori sopra acquisiti, si riscontra una forbice di valori di vendita al metroquadrato che rientra fra €1295,00 dei valori medi dichiarati dalle vendite e pubblicarti dall'Agenzia delle Entrate e il valore medio delle proposte di vendita da parte delle Agenzie di mediazione Immobiliare, trovandosi i dati ufficiali dell'OMI e del Borsino all'interno di questa fascia.

Pertanto, l'Esperta, ritenendo sufficienti i dati acquisiti, procede alla stima del valore di vendita unitario di riferimento, calcolando la media dei valori sopra individuati, come di seguito si specifica:

Riferimento Valore di Vendita unitario: (V.medio Fonte 1 + V. medio Fonte 2 + V. Medio Fonte 3 + V. medio Fonte 4) /4 = €/mq(1295,00 + 1400,00 + 1510,00 + 1679,00)/4 = €1471,00/mq.

Vm= €1471,00/mq.

Individuato il valore generico al metroquadrato (Vm), esso sarà variato in funzione dei c.d. coefficienti di merito (K).

DETERMINAZIONE K: Attribuzione dei coefficienti di merito.

Per il calcolo dei coefficienti di merito (K), si farà riferimento alla seguente formula:

$K = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile e calcolato riferendosi agli standards relativi sia all'edificio di cui fa parte l'u.i. (standard sociale, standard dei servizi e standard di manutenzione) che all'unità immobiliare oggetto di stima (dimensione, posizione, qualità del manufatto e del suo stato di conservazione). I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle linee guida di OMI e delle tabelle pubblicate dal Borsino Immobiliare.

Si riportano di seguito i coefficienti presi in esame e il relativo valore attribuito per ciascuno di essi.

Coefficienti per individuazione K

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.*

Nella zona l'edilizia è mista: da palazzine di vecchia edificazione con elevazioni fino a tre livelli fuoriterza senza ascensore, a edilizia in linea, complessi residenziali e palazzi d'epoca. L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è parte di un grande complesso residenziale costituito da cinque edifici di 10 piani fuori terra con più scale ciascuno. L'androne di Via Titina De Filippo, 31, nello specifico, presenta un ampio androne (+1%) e servizio di portierato (+1%). Si attribuisce un apprezzamento complessivo del 2%. K1 = 1,02

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari.*

Il diritto di posto auto assegnato per ogni u.i. consente di attribuire un apprezzamento pari all'1%. K2 = 1,01

K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.*

Per l'edificio non risultano informazioni in merito e pertanto non si attribuisce alcun deprezzamento. K3 = 1,00

K4 = Dimensione. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.*

L'u.i. presenta una superficie utile di circa mq.106, e pertanto rientra in una fascia intermedia che non comporta alcuna maggiore appetibilità sul mercato.K4 = 1,00

K5 = Posizione. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione.*

L'u.i. è ubicata al piano sesto con ascensore (+5%); presenta una doppia esposizione all'esterno (+5%); ed infine, visto l'orientamento ad est di tre camere e ad ovest dei servizi e dell'altro vano, l'appartamento risulta mediamente luminoso (0%). Si attribuisce un apprezzamento complessivo pari al 10% K5 = 1,10

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di conservazione.*

L'unità immobiliare presenta una buona distribuzione degli spazi interni relativamente alla separazione della zona giorno da quella notte (+1%); in merito allo stato conservativo, l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni manutentive, ad eccezione di alcuni distacchi d'intonaco nel vano adibito a cucina. (-6%). Si attribuisce un deprezzamento pari all'5% K6 = 0,95

$$K_{tot} = 1,02 \times 1,01 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,95 = 1,076$$

Per la stima del valore al metroquadrato dell'u.i. specifica (Vmq), si procede moltiplicando il valore generico al metroquadrato sopra individuato (Vm) per il prodotto dei coefficienti attribuiti (Ktot).

$$V_{mq} = V_m \times K_n = €1471,00 \times 1,076 = €1582,80/\text{mq.}$$

$$V_{amq.} \text{ (in c.t.)} = €1583,00/\text{mq}$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima comparativo, risulta il seguente:

$$V = S_c \times V_{amq} = \text{mq } 128,00 \times €1583,00 = €202624,00.$$

Valore di mercato con "metodo di stima comparativo" €202624,00

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato e si basa sulla seguente formula:

$$V = R_n / i, \text{ dove:}$$

V è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

R_n è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

CALCOLO Rn.

Per il calcolo del reddito annuo netto (Rn) si applica la seguente formula: $Rn = Rl - P$

dove

Rl = Reddito annuo lordo;

P = passività calcolate come percentuale di Rl (incidenza annua lavori straordinari, tasse, sfitto, altro).

Il Reddito lordo annuo è dato dal prodotto del prezzo noto al metroquadrato (ricercato da più fonti) per la superficie commerciale dell'immobile.

SUPERFICIE COMMERCIALE (c.t.) mq. 128,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

A) AGENZIA DELLE ENTRATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate a scadenza semestrale.

Dall'individuazione della fascia e della zona di appartenenza del bene oggetto di stima, la scrivente ha acquisito i relativi **valori di locazione** al metroquadrato riferiti al I semestre 2025 (ultimo disponibile) e riferiti ad abitazioni di tipo civile.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia: Periferica, Zona /VIA NAVE- RISERVA REALE-PARUTA- DUE VANELLE-VIA PALMERINO- REGIONE SICILIA. Codice di zona: D13; Microzona catastale n.: 0. Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

I Semestre 2025 Min. €3,70/mq. – mass. €5,20/mq.

Valore medio LOCAZIONE Fonte A: $\text{€}(3,70 + 5,20)/2 = \text{€}4,45/\text{mq}$.

B) BORSINO IMMOBILIARE con acquisizione dati nel mese di gennaio 2026.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Zona VIA NAVE- RISERVA REALE- PARUTA- DUE VANELLE-VIA PALMERINO- REGIONE SICILIA. Valutando la tipologia, l'epoca del fabbricato di cui fa parte il bene e la classe catastale di appartenenza (A/2 - abitazioni civile), si acquisiscono i **dati di locazione** al metroquadrato pubblicati relativi alla I fascia, come di seguito si riporta.

I Fascia Min. €3,66/mq. - mass. €5,35/mq.

Valore medio LOCAZIONE Fonte B: $\text{€}(3,66 + 5,35)/2 = \text{€}4,50/\text{mq}$.

C) AGENZIA DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE.

E' stato possibile acquisire un unico annuncio relativo alla locazione di un immobile ubicato nella stessa area di studio, non arredato e facente parte di un edificio multipiano, come di seguito si riporta:

- 1) Agenzia "IMPRENDOCASA" rif. A 483. Appartamento sito in Via Generale Domenico Chinnici n°70, piano 9, mq. 95,00 (Stato ristrutturato), con posto auto.

Richiesta: €7500,00 €/mq.c.t.: €7,89/mq.

Dai dati acquisiti, emerge una coerenza di dati da parte delle fonti ufficiali e un ampio distacco relativamente all'offerta locativa da parte dell'agenzia immobiliare.

Valutando la potenziale contrattazione dell'offerta locativa ed anche le migliori condizioni manutentive illustrate nell'annuncio, si ritiene di potere ragionevolmente individuare il valore di locazione unitario di riferimento calcolando i valori medi di locazione dell'Omi (€4,45/mq) e del Borsino (€4,50/mq) e il valore proposto dalla terza fonte (€7,89/mq.), come di seguito si riporta:

Val. Locativo medio/ mq. = $(€4,45 + 4,50 + 7,89) / 3 = €5,63$.

Vm= €5,63/mq.

Dal valore di locazione al metroquadrato individuato, si ricava il reddito mensile lordo (Rm) dell'u.i. specifica, dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (Vm) per la superficie commerciale dell'appartamento. Pertanto, si avrà:

$Rm = €5,63 \times mq\ 128,00 = €720,64$ che in c.t. si approssima ad €720,00.

Reddito mensile lordo (in c.t.): €720,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$Rl = €720,00 \times 12 = €8640,00$.

Ottenuto il valore del Rl, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn), fissando il valore delle passività.

P: Per la determinazione delle passività (p), si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfitto, ...). Sulla scorta dell'epoca dell'edificio, si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 10%.P= 10%

$Rn = €8640,00 - 10\% = 7776,00$.

i: Il tasso reale di capitalizzazione (i) oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando le caratteristiche proprie dell'appartamento e dei servizi in dotazione (diritto di posto auto e portierato), si attribuisce il seguente indice intermedio:i= 4%.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima analitico, risulta il seguente:

$$V = R_n / i = €7776,00 / 4\% = €194400,00.$$

Valore di mercato con il metodo di stima analitico: in c.t. €194400,00.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO: Per il calcolo del più probabile valore di mercato del bene, si procede alla media dei valori ottenuti applicando i due metodi di stima (*sintetico e analitico*):

Valore di mercato con "metodo di stima comparativo" €202624,00

Valore di mercato con il metodo di stima analitico: in c.t. €194400,00.

Calcolo del più probabile valore di stima: $€(202624,00 + 194400) / 2 = €198512,00$

Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 198512,00

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 10243,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 870,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 11313,00**

$V = €198512,00 - €11313,00 = €187199,00$ che in c.t. si approssima ad €187200,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 187200,00 (centottantasettemiladuecento/00euro).**

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:

$€187200,00 - 5\% \text{ di } €198512,00 = €(187200,00 - 9925,60) = €177274,40$ che in c.t. si approssima ad €177274,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro. €177274,00 (euro CENTOSETTANTASETTEMILADUECENTOSETTANTAQUATTRO/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 | Verbale di sopralluogo |
| ALLEGATO 2 | Documentazione Fotografica |
| ALLEGATO 3 | Documentazione catastale |
| ALLEGATO 4 | Titolo di provenienza |
| ALLEGATO 5 | Documentazione urbanistica |
| ALLEGATO 6 | Elaborato grafico |
| ALLEGATO 7 | Documentazione condominiale |
| ALLEGATO 8 | Comparabili – riferimenti stima |
| ALLEGATO 9 | Elenco identità alfa |
| ALLEGATO 10 | Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 21/01/2026 |
| ALLEGATO 11 | Avvisi di deposito |

Palermo, data 04 FEBBRAIO 2026

L'ESPERTO STIMATORE
(ARCH. GIULIA AJELLO)