

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 202/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 202/2023

CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS

contro

DEBITORE ESECUTATO OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

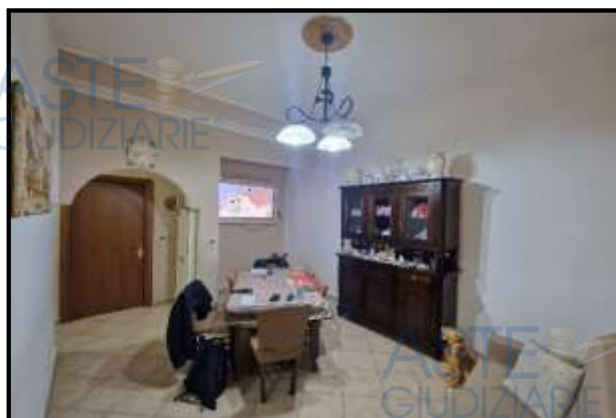
ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCO DI VITA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

1. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Kaggera n.46, piano terra interno sx, identificato al NCEU fg 52 p.lla 527 sub. 2, categoria A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare), consistenza 5 vani, Superficie Catastale 67 m². rc € 116,20.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 12/12/2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Cristina La Barbera nominava il sottoscritto Davide Gentile, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. al n. 3942, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 17/12/2024 il sottoscritto 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 precedente Custode giudiziario, Avv. Marco Di Vita, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 11/02/2025.

In data 04/03/2025 si tentava il primo accesso e il 14 marzo 2025 si effettuava il sopralluogo nell'appartamento oggetto di esecuzione, congiuntamente con il Custode giudiziario (Allegato 1).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda il lotto di vendita unico, che comprende il seguente immobile.

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

- immobile per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, via Kaggera n.46, piano terra, costituito da tre vani, wc e cucina, iscritto nel catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 52, particella 527, sub. 2, Cat. A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare), classe 6, consistenza vani 5, R.C. euro 116,20.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 28/05/2014 in Notaio dottor Sergio Tripodo, Notaio in Palermo, Rep. 94600, Racc. 12053 (Allegato 2), trascritto alla Conservatoria di Palermo il 07/06/2010

ai nn. 33158/21705 da potere di OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS (Allegato 3).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile, riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (Allegato 4).

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 (Allegato 5) riscontrando la corrispondenza tra la particella 527 del Foglio 52 rispetto la palazzina di Kaggera n. 46, dove ricade il bene oggetto di pignoramento e la situazione reale dei luoghi.



All. 5 - Sovrapposizione
ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix



All. 6 - Ortofoto attuale (da
Google Earth)



All. 7 - Estratto di mappa
catastale

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

Il **LOTTO UNICO** è costituito dal seguente immobile:

1. Piena proprietà dell'immobile per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, via Kaggera n.46, piano terra, interno sinistro, composto da tre vani, wc e cucina, iscritto nel catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 52, particella 527, sub. 2, Cat. A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare), classe 6, consistenza: Superficie catastale totale 67 m² (totale escluse aree scoperte 67 m²);

Tipologia: Abitazione

Confini:

Dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato 8) e i rilievi eseguiti in situ (Allegato 9 - planimetria di rilievo), si rileva che l'immobile confina a Nord-Ovest con particelle di proprietà aliena 86 e 87; a Nord-Est con cortile interno tra fabbricati e appartamento complanare di proprietà aliena; a Sud-Est con Via Kaggera e a Sud-Ovest con particella di proprietà aliena 386.

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Accessi:

L'accesso all'immobile di piano terra avviene oltrepassando il portone di ingresso del civico 46 di Via Kaggera (Allegato 10 – foto 1-2), porta a sinistra dopo i primi due gradini (Allegato 10 – foto 3-4).



All. 10 – Foto 1
Palazzina di Via
Kaggera, 46



All. 10 – Foto 2
Portone
d'ingresso
palazzina di Via
Kaggera, 46



All. 10 – Foto 3
Androne della
palazzina di Via
Kaggera, 46



All. 10 – Foto 4
Ingresso
appartamento
piano terra int. sx

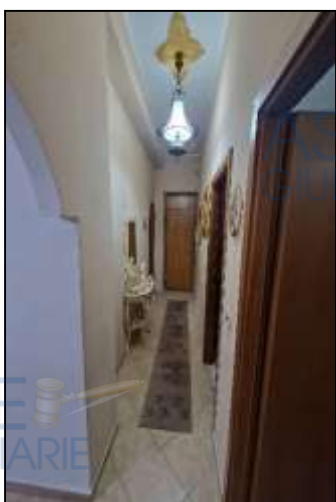
Pertinenze:

Dall'atto di provenienza dell'immobile (Allegato 2), si rileva che metà del pozzo luce è di pertinenza esclusiva.

Composizione interna

L'appartamento è costituito da:

- un ingresso su corridoio di disimpegno (Allegato 9 e Allegato 10 - foto 5);
- un soggiorno (Allegato 9 e Allegato 10 - foto 6 e 7);



All. 10 – Foto 5 Corridoio



All. 10 – Foto
6 Soggiorno



All. 10 – Foto

una cucina accessibile dal soggiorno (Allegato 9 e Allegato 10 - foto 8 e 9);

- un ripostiglio accessibile dalla cucina (Allegato 9 e Allegato 10 - foto 10);
- un pozzo luce pertinenziale (Allegato 9 e Allegato 10 - foto 11);
- una camera (1) (Allegato 9 e Allegato 10 - foto 12 e 13);



All. 10 – Foto
8 Cucina



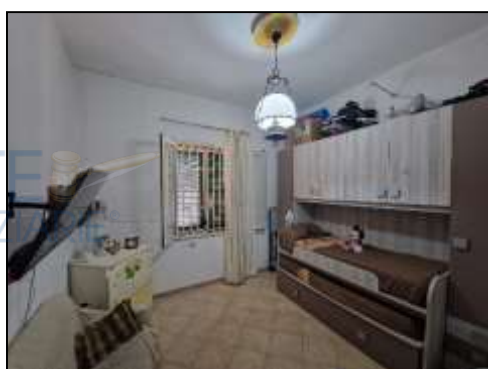
All. 10 – Foto
9 Cucina



All. 10 – Foto
10 Ripostiglio



All. 10 – Foto
11 pozzo luce



All. 10 – Foto 12 Camera (1)

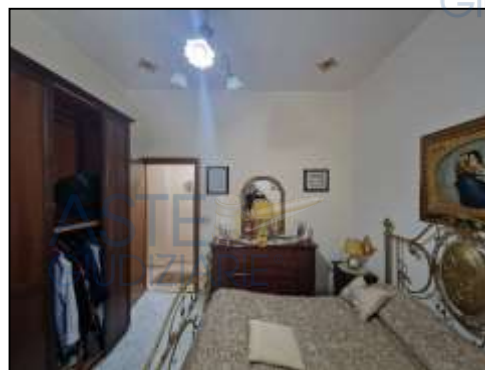


All. 10 – Foto 13 Camera (1)

- una camera (2) (Allegato 9 e Allegato 10 - foto 14 e 15);
- un wc doccia (Allegato 9 e Allegato 10 - foto 16).



All. 10 – Foto 14 Camera (2)



All. 10 – Foto 15 Camera (2)



All. 10 – Foto 16 Wc doccia

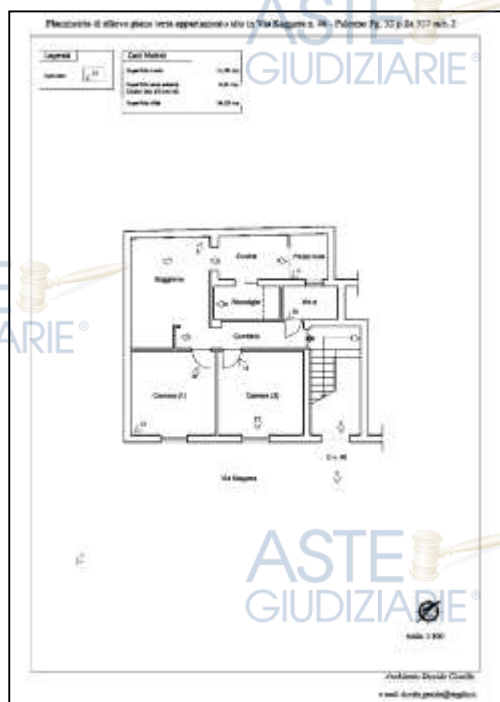
Come descritto nel capitolo riguardante la regolarità urbanistica, la cucina ricavata all'interno del pozzo luce non è regolare urbanisticamente né è regolarizzabile, quindi non sarà conteggiata e valutata la superficie utile (del vano chiuso), ma la superficie accessoria dell'originario pozzo luce come rappresentato nella planimetria catastale (Allegato 8).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione con impianti non a norma e cattivo stato dell'intonaco esterno del pozzo luce, che favorisce le infiltrazioni di acque meteoriche in particolare nel wc.

Attestato di prestazione energetica: non è presente (Allegato 11).

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



All. 9 – Planimetria di rilievo appartamento

Dati metrici

La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi, i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazzi (fino a mq. 25. nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25), più il 50% della superficie di logge e verande, più il 35% della superficie del posto auto coperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale - moltiplicata per il valore commerciale al metro quadro dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Superficie lorda vani principali = 67,00 m²

Superficie area esterna (pozzo luce più cucina) = 8,85 m²

	Superficie Lorda	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie lorda vani principali	67,00	100%	67,00
Superficie area esterna	8,85	30%	<u>2,66</u>

Tot in_c.t. 70,00

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

Superficie utile vani principali = 54,25 m²

Superficie convenzionale

	Superficie Utile	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Convenzionale [m ²]
Superficie utile vani principali	54,25	100%	54,25
Superficie area esterna	8,85	25%	<u>2,21</u>
		Tot	in_c.t. <u>56,00</u>

Superficie convenzionale = 56,00 m² + (56,00 x 10%) = 62,00 m²

Riepilogando:

Superficie convenzionale: 62,00m.

Superficie commerciale: 70,00m²

Altezza utile interna: 3,28m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 527 del foglio 52:

Foglio 52 - Particella 527.

- **immobile per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, via Kaggera n.46, piano terra, costituito da tre vani, wc e cucina, iscritto nel catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 52, particella 527, sub. 2, Cat. A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare), classe 6, consistenza vani 5, R.C. euro 116,20**

La visura catastale storica (Allegato 4) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

La visura catastale storica (Allegato 4) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile

Dal 31/05/2010:

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a OMISSIS il OMISSIS.

Storia degli intestati dell'immobile

1. OMISSIS (CF OMISSIS)

nato a OMISSIS

dall'impianto al 19/02/2004 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. OMISSIS (CF OMISSIS)

nata a OMISSIS

dal 19/02/2004 al 19/02/2004 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 19/02/2004 Pubblico ufficiale RUFFINO ANNA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 34074 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7725.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 15/03/2004

1. OMISSIS (CF OMISSIS)

nata a OMISSIS

dal 19/02/2004 al 31/05/2010 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. VOLTURA D'UFFICIO del 19/02/2004 Pubblico ufficiale RUFFINO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 34074 - CONVALIDA TRASCRIZIONE N. 7725/2004 Voltura n. 35812.1/2006 - Pratica n. PA0318359 in atti dal 23/10/2006

1. OMISSIS (CF OMISSIS)

nato a OMISSIS

dal 31/05/2010 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 31/05/2010 Pubblico ufficiale TRIPODO SERGIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 94600 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21705.1/2010 Reparto PI di PALERMO in atti dal 07/06/2010

Indirizzo

dall'impianto al 19/01/2015

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **52** Particella **527** Subalterno **2**
(INTERNO) S n. 46; VIA KAGGERA n. 46 Piano T
Partita: **128380** Busta mod.58: **128380**
Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 19/01/2015

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **52** Particella **527** Subalterno **2**
VIA KAGGERA n. 46 Interno SX Piano T
Busta mod.58: **128380**
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/01/2015 Pratica n. PA0017430 in atti dal
19/01/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8416.1/2015)

Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **52** Particella **527** Subalterno **2**
Rendita: **Lire 1.080**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/5c)**, Classe **6**, Consistenza **5,0 vani**
Partita: **128380** Busta mod.58: **128380**
Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **52** Particella **527** Subalterno **2**
Rendita: **Euro 116,20**
Rendita: **Lire 225.000**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/5c)**, Classe **6**, Consistenza **5,0 vani**
Partita: **128380** Busta mod.58: **128380**
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

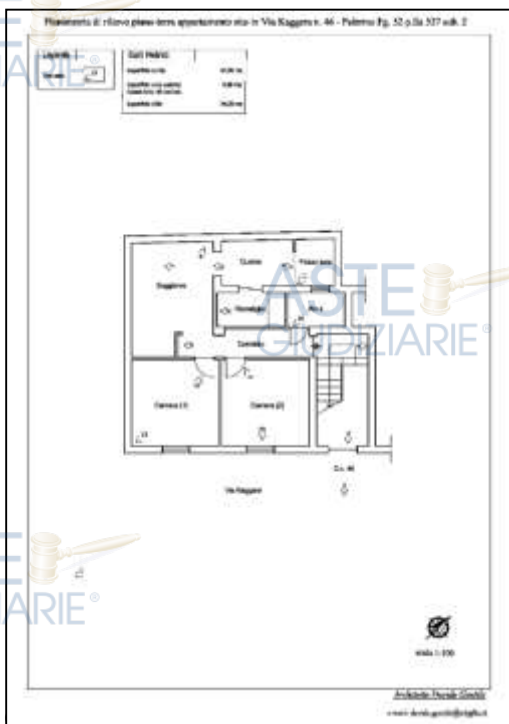
Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **52** Particella **527** Subalterno **2**
Totale: **67 m²**
Totale escluse aree scoperte: **67 m²**
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 31/05/1974, prot. n. 000006360

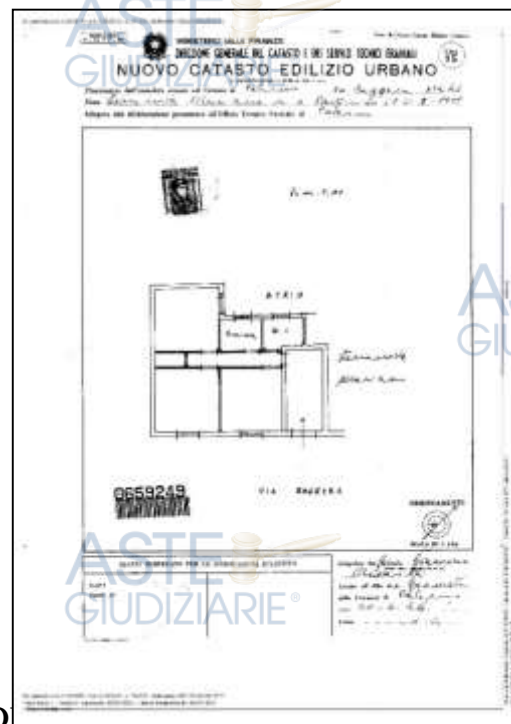
Planimetria catastale:

La planimetria catastale (Allegato 8) non è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 14/03/2025 (Allegato 1) in quanto in una parte del pozzo luce (indicato come atrio nella planimetria catastale in Allegato 8) è stata ricavata la cucina, chiudendo il vano con una tettoia e con una porta scorrevole, che si affaccia sulla porzione di pozzo luce ancora aperta. Inoltre, è stata modificata la disposizione planimetrica realizzando una porta finestra nell'attuale ripostiglio e è variando la tramezzatura tra soggiorno e cucina (Allegato 10).

Al fine di regolarizzare l'immobile, dal pozzo luce dovrà essere rimossa la cucina e la porta del ripostiglio ripristinando l'originaria finestra, quindi la porta dell'attuale ripostiglio andrà riposizionata all'interno dei vani principali dell'appartamento. Eseguiti detti lavori, si dovrà presentare un aggiornamento planimetrico tramite DOCFA. I costi per l'aggiornamento catastale (Tecnico e oneri catastali) sono stimati in €1.000,00.



All. 9 – Planimetria di rilievo appartamento



All. 8 – Planimetria catastale appartamento

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato in Palermo, via Kaggera n. 46, piano terra interno sinistro, scala unica. L'appartamento è composto da un ingresso su corridoio, da un soggiorno, due vani, un ripostiglio, un pozzo luce e un wc con box doccia. La cucina, allo stato collocata all'interno del pozzo luce e coperta da tettoia e porta scorrevole, dovrà essere rimossa e ricollocata all'interno dell'appartamento.

Censito al C.F. al **foglio 52, p.lla 527, sub. 2.**

L'immobile è dotato di Licenza edilizia n. 1175 del 22/08/1961 (Allegato 12), ma dal Comune di Palermo non è stata reperita altra documentazione riguardante i grafici e le modifiche realizzate all'interno dell'immobile (Allegati 13, 14 e 15).

L'appartamento non è conforme alla planimetria catastale d'impianto (Allegato 8) in quanto parte del pozzo luce, indicato come atrio (Allegato 8), è stato coperto con una tettoia e all'interno è stata ricavata la cucina. Inoltre è stata modificata la disposizione planimetrica realizzando una porta finestra nell'attuale ripostiglio e variata la tramezzatura tra soggiorno e cucina (Allegato 10).

Al fine di regolarizzare l'immobile dovrà essere rimossa la cucina dal pozzo luce e ripristinata all'interno dell'appartamento, così come la finestra sul pozzo luce, quindi si dovrà presentare un aggiornamento planimetrico con un DOCFA.

L'appartamento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) (Allegato 11).

Il costo complessivo delle opere edili, degli oneri, degli onorari per l'immobile, che sono stimati in €10.000,00, è detratto dal valore stimato dell'appartamento oggetto del presente lotto.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERA PROPRIETÀ: : €41.000,00
(quarantunomila/00).

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

L'immobile del lotto unico è pervenuto per l'intero all'esecutato OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, coniugato in regime di separazione dei beni,

tramite atto di compravendita del 28/05/2014 in Notaio dottor Sergio Tripodo, notaio in Palermo, Rep. 94600, Racc. 12053 (Allegato 2), trascritto alla Conservatoria di Palermo il 07/06/2010 ai nn. 33158/21705 da potere di OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS (Allegato 3).

Dalla certificazione notarile in atti, si rileva che a OMISSIS la proprietà, in regime di separazione dei beni dell'immobile, è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 34074, Raccolta 7043 in Notar Anna RUFFINO di Palermo, trascritto P11/03/2004 ai nn. 11324/7725 da potere di OMISSIS, nato il OMISSIS a OMISSIS, Codice fiscale OMISSIS.

A OMISSIS la proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di vendita del 15/06/1974 Rep. 88169 in Notar Francesco MAZZAMUTO di Palermo, trascritto il 06/08/1974 al n. 19099 da potere di OMISSIS nato il OMISSIS, OMISSIS nata il OMISSIS.

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

Per la realizzazione della palazzina di Via Kaggera n. 46, il Comune di Palermo rilasciava Licenza edilizia n. 1175 del 22/08/1961 (Allegato 12). Il Comune di Palermo, con apposite dichiarazioni, ha attestato l'irreperibilità di altra documentazione riguardante la regolarità edilizia (Allegati 13, 14 e 15).

L'appartamento non è conforme alla planimetria catastale d'impianto (Allegato 8) in quanto parte del pozzo luce, indicato come atrio (Allegato 8), è stato coperto con una tettoia e all'interno è stata ricavata la cucina. Inoltre è stata modificata la disposizione planimetrica realizzando una porta finestra nell'attuale ripostiglio e variata la tramezzatura tra soggiorno e cucina (Allegato 10).

L'appartamento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) (Allegato 11) e non è dato saper se l'immobile e più in generale la palazzina sono dotati di abitabilità/SCA.

Irregolarità riscontrate:

- L'appartamento non è conforme alla planimetria catastale d'impianto (unico

documento grafico riguardante l'immobile) per i seguenti motivi:

- parte del pozzo luce, indicato come atrio (Allegato 8), è stato coperto con una tettoia e con una porta scorrevole e all'interno è stata ricavata la cucina;
- è stata modificata la disposizione planimetrica realizzando una porta finestra nell'attuale ripostiglio e variata la tramezzatura tra soggiorno e cucina (Allegato 10).

Al fine di regolarizzare l'immobile dovrà essere rimossa la cucina dal pozzo luce e ripristinata all'interno dell'appartamento così come la finestra sul pozzo luce, quindi si dovrà presentare un aggiornamento planimetrico con un DOCFA e la CILA tardiva al Comune di Palermo. I costi per l'aggiornamento catastale, comprensivi di oneri per il Tecnico, sono stimati in €1.000,00; I costi per la CILA tardiva, comprensivi di sanzioni, diritti di istruttoria e di segreteria sono stimati in €4.000,00; i costi per le opere edili e sono stimati in €5.000,00. Il totale per la regolarizzazione dell'immobile ammonta a €10.000,00.

Il costo complessivo degli oneri, onorari, opere edili ammonta a: €10.000,00.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla famiglia del debitore esecutato.

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 stimato in **euro 10.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6 comprensivo della regolarizzazione delle difformità catastali il cui costo è stimato in **euro 1.000,00** come determinato in risposta al quesito 3.

Il suddetto costo è stato detratto 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 dallo scrivente in data 05/10/2025 (Allegato 16) sull'immobile pignorato, gravano i seguenti

vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 07/06/2010 - Registro Particolare 7340 Registro Generale 33159 Pubblico ufficiale TRIPODO SERGIO Repertorio 94601/12054 del 31/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE del 03/06/2015 - Registro Particolare 16184 Registro Generale 20955, Pubblico ufficiale: UNEP CORTE DI APPELLO DI PALERMO - Repertorio 2169/2015 del 20/05/2015 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- TRASCRIZIONE dell' 11/05/2023 - Registro Particolare 18349 Registro Generale 23147, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PALERMO - Repertorio 2255 del 24/04/2023 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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. (Allegato 2).

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

La moglie dell'esecutato dichiara nel verbale di immissione in possesso del Custode giudiziario del 14/03/2025 (in atti) che non esiste un Condominio costituito e che non vi sono debiti per lavori afferenti le parti comuni.

Dalle ispezioni ipotecarie non risultano altri procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato, ancora in corso, oltre quanto indicato in risposta al quesito n. 8.

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

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile suindicato, lo scrivente utilizzerà

il criterio di stima di seguito specificato:

Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato (metodo sintetico).

Si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato utile). La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazze, più il 25% della superficie di mansarde e soffitte, più il 20% della superficie del posto auto scoperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale. Il risultato viene moltiplicato per il valore commerciale al mq dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale dell'appartamento, determinata in risposta al quesito n.2 è pari a 70,00m² e non tiene conto delle superfici dell'immobile non regolarizzabili urbanisticamente.

La superficie convenzionale dell'immobile, determinata in risposta al quesito n.2, è pari a 62,00m² e non tiene conto delle superfici dell'immobile non regolarizzabili urbanisticamente.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Allegato 17), dal sito del borsinoimmobiliare.it (Allegato 18), dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 19) e dai valori richiesti dalle Agenzie immobiliari (Allegato 18), risulta che i valori al metro quadro per appartamenti in zona Viale Europa, si attestano tra i seguenti valori:

- Valori Immobiliari Dichiarati = 474,64 €/m²;
- Borsinoimmobiliare.it = 886,00 €/m²;

- OMI 1.050,00 €/m².
- Valori richiesti dalle Agenzie Immobiliari = 913,29 €/m². Stante lo sconto medio sul prezzo richiesto per le compravendite, pari a circa il 7,80%, ricavato dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, pubblicato da Banca d'Italia (Allegato 21), avremo un valore massimo al metro quadro pari a €/m² 913,29 – (913,29 x 7,80%) = €/mq 842,05.

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: $(474,64 + 886,00 + 1.050,00 + 842,05) / 4 = \underline{731,42 \text{ €/m}^2}$.

Applicando i coefficienti correttivi relativi all'unità immobiliare¹ avremo:

- Edificio: caratteristiche estetiche 1,000;
- Edificio: caratteristiche sociali 1,000;
- Edificio: conservazione 0,997;
- Alloggio: aspetti funzionali 0,970;
- Alloggio: varianti estetiche 0,980;
- Alloggio: varianti posizionali 0,970;
- Coefficiente dimensionale 1,100;

coefficiente correttivo = $1,000 \times 1,000 \times 0,997 \times 0,970 \times 0,980 \times 0,970 \times 1,100 = 1,039$.

Data la superficie commerciale pari a 70,00 m² e determinati i coefficienti correttivi, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro:**

$$V_i = V_c \cdot S_c \cdot \delta = \text{€/m}^2 731,42 \times \text{m}^2 70,00 \times 1,039 = \underline{\underline{\text{€53.216,42}}}$$

Dove: V_i (valore immobile), V_c (valore commerciale), S_c (superficie commerciale totale) e δ (coefficienti correttivi).

Al suddetto valore, andranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale e per le opere murarie pari a **€10.000,00**.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è = €53.216,42 - €10.000,00 = **€43.216,42 (quarantatremiladuecentosedici/42 €)**

PREZZO A BASE D'ASTA

¹ Graziano Castello, Stima degli immobili, pagg. da 72 a 80, Dario Flaccovio Editore.

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 il **prezzo a base d'asta** è pari a:

€43.216,42 – 5% di **€43.216,42** = in c.t. **€41.000,00** (quarantunomila/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:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Atto di cv Notaio Notaio Tripodo del 28/05/2014 Rep. 94600, Racc. 12053;
3. NT atto di cv RG 33158 – RP 21705 del 07/06/2010;
4. visura catastale Foglio 52 Particella 527 Subalterno 2;
5. sovrapposizione particelle catastali con ortofoto satellitare;
6. ortofoto satellitare;
7. estratto di mappa Foglio 52 Particella 527;
8. planimetria catastale Foglio 52 Particella 527 Subalterno 2;
9. planimetria rilievo dell'appartamento;
10. documentazione fotografica;
11. certificazione mancanza dell'APE;
12. Licenza edilizia 1175 del 22/08/1961;
13. pec del Comune di Palermo del 02/07/2025;
14. pec del Comune di Palermo del 22/07/2025;
15. comunicazione del Comune di Palermo del 22/09/2025 prot. 1088750;
16. ispezione ipotecaria Foglio 52 Particella 527 Subalterno 2;
17. valori dichiarati nelle compravendite;
18. quotazioni borsinoimmobiliare.it ottobre 2025;
19. valori OMI 2° semestre 2024;
20. annunci agenzie immobiliari;



21. sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia.
Palermo, 05/10/2025



L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. DAVIDE GENTILE

