

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 22+500/2024  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: architetto Silvia Scardavi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 22+500/2024**

**CREDITORE PROCEDENTE** [REDACTED]

**contro**

**DEBITORE/I ESECUTATO/** [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FABIO TULONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

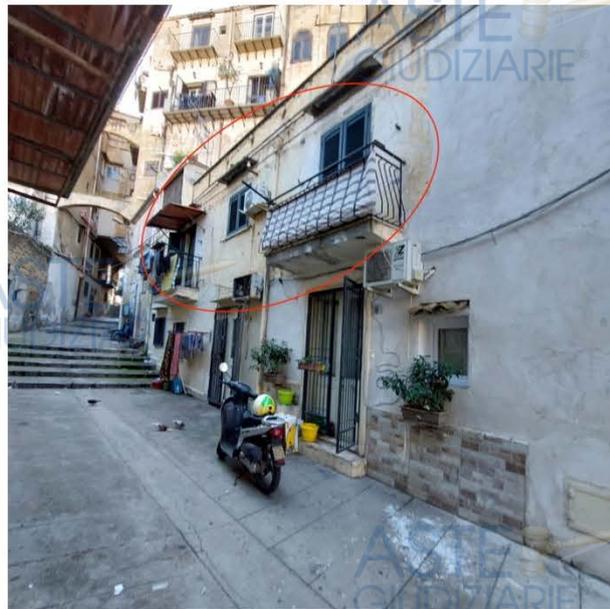
**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tipologia di immobile (appartamento), ubicazione (Comune di Palermo, via Casamirra,8),  
dati catastali foglio 56 - Particella 668 - sub 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®



A  
GI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esperto stimatore: architetto Silvia Scardavi**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

**PREMESSA**

Con provvedimento del 13/01/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida nominava la sottoscritta architetto Silvia Scardavi, iscritta all'Albo degli architetti al n.2666 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 20/01/2025 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 Avv. Fabio Tulone, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 20/02/2025.

In data 10/02/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Fabio Tulone.

**QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI**

**OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile sito a Palermo in via Casamirra, 8.

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

- appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Casamirra,8 , censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 56 - Particella 668 - sub 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, piano 1, rendita euro 161,91.

**Diritti reali:**

I diritti reali degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita di [REDACTED] o

[REDACTED] (All. .1.).

**Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. .2.).

**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. .3.), riscontrando che la particella 668 che individua l'immobile al catasto fabbricati non corrisponde con la particella terreni .la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



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 appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo,

Foglio	Particella	sub	zona cens.	categoria	classe	consist.	superficie	rendita
56	668	4	2	A/4	5	5,5 vani	Totale mq 86 Totale escluse aree scoperte mq 81	€161,91
indirizzo		via Casamirra n.8 piano primo						

Corrisponde al catasto TERRENI alla particella 997 come si evince dalla mappa sopra riportata

**DESCRIZIONE**

Descrizione generale del quartiere

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato in via Casamirra, una strada che fa parte del quartiere Cuba - Calatafimi che è il quinto quartiere di Palermo, la zona risulta ben fornita di servizi.

Descrizione generale dell'edificio

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, oggetto della presente relazione, è costituito da due piani fuori terra ed è stato realizzato in data antecedente il 1942. L'accesso su strada è identificato con il numero civico 8 di via Casamirra. Presenta due appartamenti al primo piano serviti da una scala. L'immobile nel suo complesso si trova in discreto stato di manutenzione.

**Tipologia:** appartamento

**Ubicazione:** via Casamirra,8

**Accessi:** via Casamirra, 8

**Confini:** l'appartamento confina con via Casamirra, con corpo scala, con appartamento limitrofo e con interno.

**Pertinenze:** nessuna

**Dotazioni condominiali:** nessuna

**Composizione interna:** L'appartamento è composto da un ingresso-corridoio che funge anche da disimpegno, da due camere da letto, una delle quali con balcone su via Casamirra, un soggiorno cucina con balcone su via Casamirra, un bagno e un terrazzo che è stato chiuso abusivamente nel quale sono stati realizzati un bagno e in parte è stata allargata una camera adibita precedentemente a cucina.

L'appartamento presenta altresì, nel soggiorno cucina, una scala a chiocciola che lo collega con il lastrico solare.

Per quanto riguarda le finiture interne si precisa che:

**Pavimenti:** - Gli ambienti risultano essere pavimentati in parte con marmette in scaglie di marmo e mattoni in ceramica.

**Rivestimenti interni:** Gli ambienti presentano, i soffitti e le pareti intonacate e tinteggiate

Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

**Bagno:** presenta lavabo, w.c., bidet e doccia.

**Infissi interni:** in legno

**Infissi esterni:** in pvc

l'altezza interna è di 2,60 m.

#### **Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti**

L'appartamento è in mediocre stato di manutenzione. Sono presenti diverse macchie di umidità nei soffitti delle stanze.

#### **IMPIANTI CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI**

**Impianto elettrico:**

L'appartamento è dotato d'impianto elettrico con le seguenti caratteristiche:

Posizione	in parte Sottotraccia
Impianto a norma	No
Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive modifiche	No

**Riscaldamento**

L'appartamento non è dotato d'impianto di riscaldamento.

Impianto idrico

L'appartamento è dotato d'impianto idrico del tipo con scarichi eseguiti in opera e canalizzati

Posizione	Sottotraccia
Impianto a norma	No
Dichiarazione di conformità D.M. 37/2008 e successive modifiche	No

COSTI ADEGUAMENTO IMPIANTI

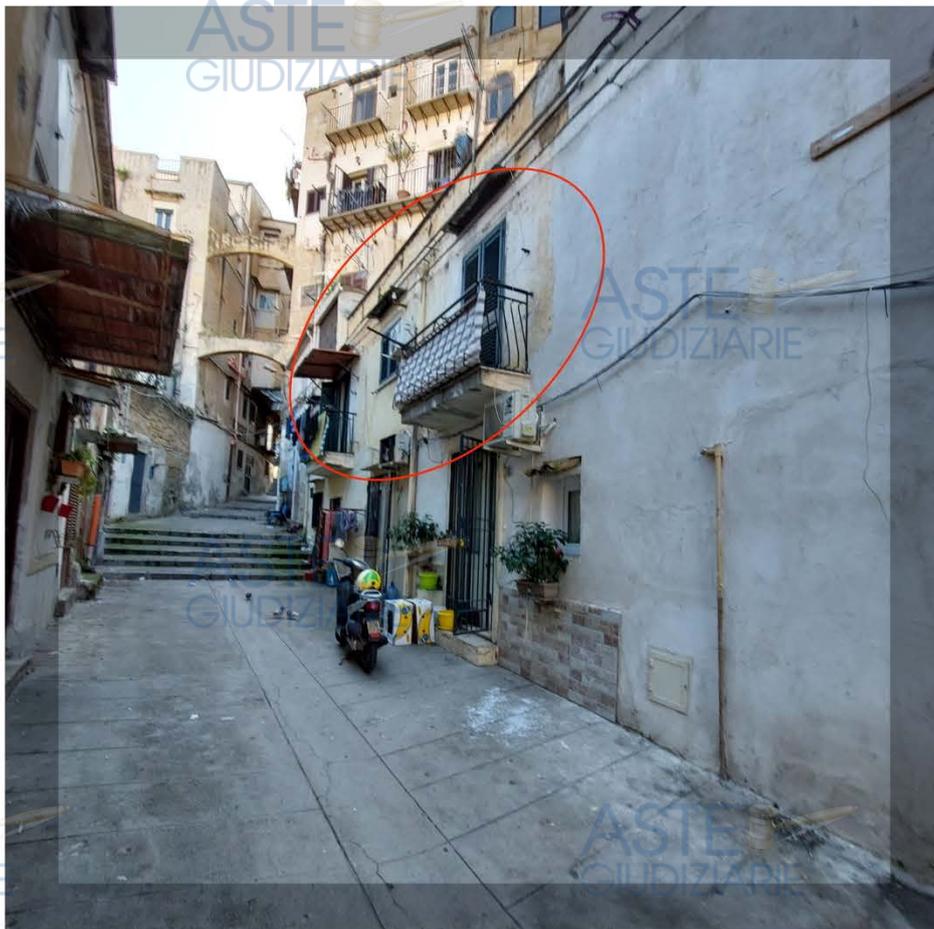
Si predispose una stima base per i costi di adeguamento degli impianti

- impianto elettrico € 2.000,00 - (sostituzione dei cavi interni alle tubazioni, predisposizione di quadro elettrico con salvavita e relativa certificazione)

- impianto idrico € 300,00 (relativa certificazione)

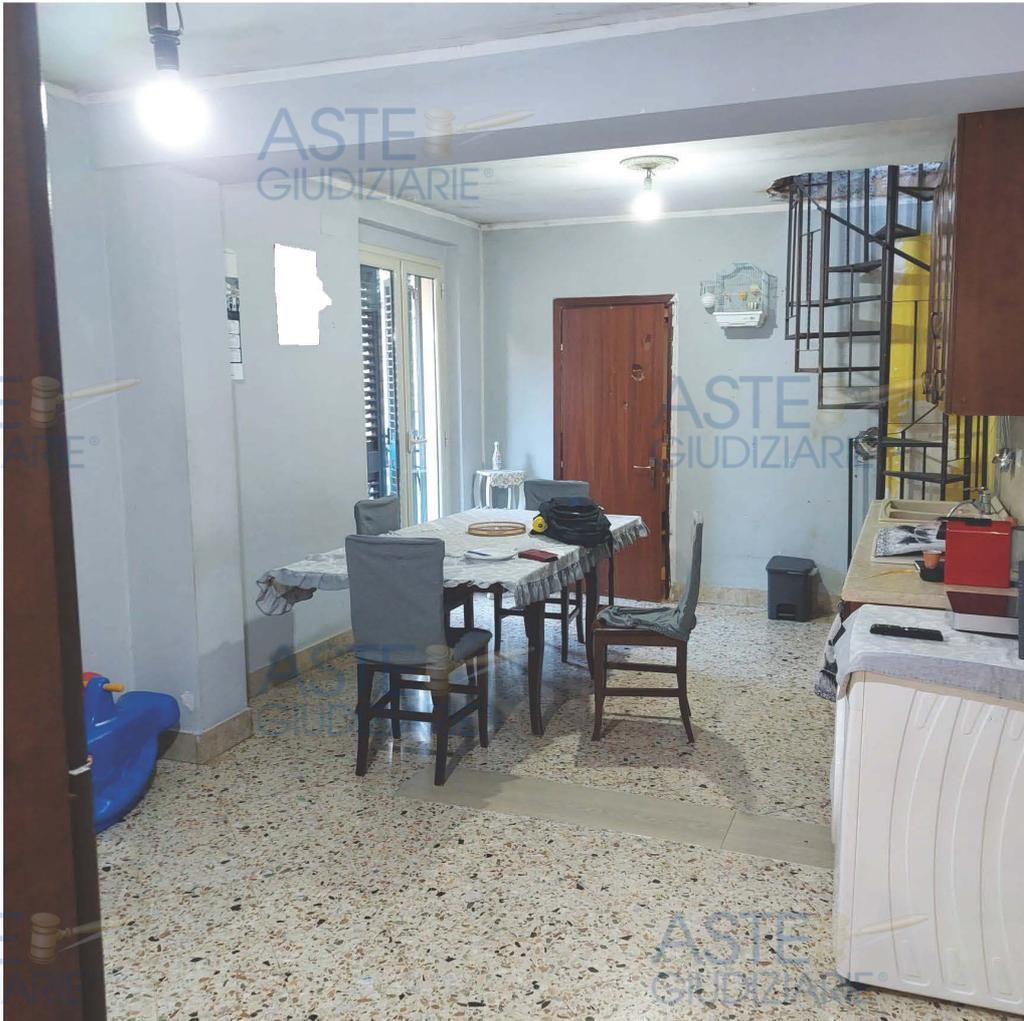
APE Attestato di Prestazione energetica € 200,00

**Fotografie dei luoghi : (All.n.4)**



Esterno





Soggiorno cucina



Uscita terrazzo sovrastante



terrazzo sovrastante





Corridoio ingresso



Camera 1



Camera 2



Camera 2





Bagno 1

Bagno 1

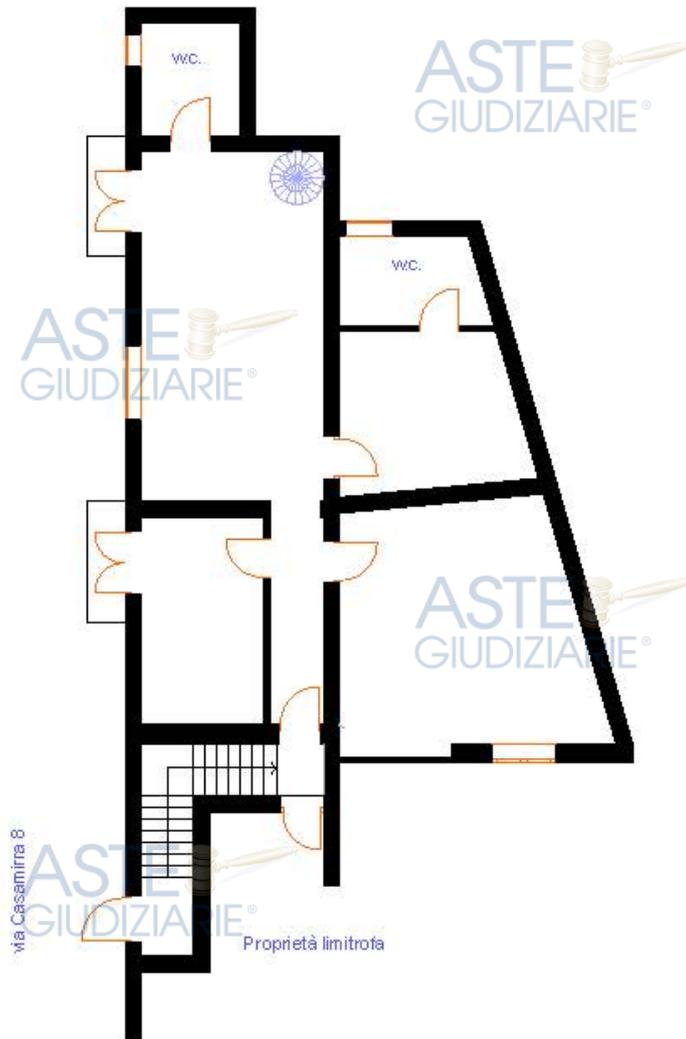


Camera su terrazzo abusiva

bagno 2 abusivo



Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi (all.n.5)



**Superficie utile interna:** La superficie netta dell'appartamento è di mq.70 interni e mq 12,00

esterni

**Superficie commerciale:** (calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12)

Appartamento interni commerciali mq.82

Balcone e terrazzino mq 12 X 0,30 = mq. 4

TOTALE mq. 86

**Altezza utile interna:** 2,60 m

**QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo

Foglio	Particella	sub	zona cens.	categoria	classe	consist.	superficie	rendita
56	668	4	2	A/4	5	5,5 vani	Totale mq 86 Totale escluse aree scoperte mq 81	€161,91
indirizzo		via Casamirra n.8 piano primo						

La visura catastale attuale è conforme con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Intestatari catastali dell'immobile.**

[REDACTED]

, via Casamirra,8 titolare del diritto di proprietà per ½

[REDACTED]

[REDACTED] titolare del diritto di proprietà per ½





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

LOTTO UNICO appartamento, ubicato in Palermo, via Casamirra, 8 piano primo, senza ascensore, scala unica.

Composto da 4 vani, bagno, corridoio.

Confinante con via Casamirra, , con corpo scala, con appartamento limitrofo e con interno.

La superficie netta dell'appartamento è di mq 70 interni e mq 12 esterni

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 86

Censito al C.F.

Foglio	Particella	sub	zona cens.	categoria	classe	consist.	superficie	rendita
56	668	4	2	A/4	5	5,5 vani	Totale mq 86 Totale escluse aree scoperte mq 81	€ 161,91
indirizzo		via Casamirran.8 piano primo						

L'immobile è stato costruito prima del 1942, successivamente è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47 del 28 febbraio 1985 in data 19 settembre 1986 al n. 13351 di protocollo. In data 8 novembre 2013 prot N. 931382 è stata presentata perizia giurata redatta in data 7 novembre 2013 dal [REDACTED] e il comune ha attestato con certificazione rilasciata in data 13 aprile 2015 protocollo numero 285113 che la predetta perizia ha sostituito la concessione in sanatoria.

La planimetria catastale è difforme allo stato dei luoghi perché è stata fatta una modifica distributiva all'interno dell'appartamento ed è stato chiuso il terrazzo quindi non risulta regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Per poter essere in regola bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi per quanto riguarda il terrazzo e presentare una scia tardiva per la diversa distribuzione interna e la modifica dei muri portanti

L'appartamento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) il costo per la sua redazione è pari a € 200,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA : Euro 31.450,00( trentunmilaquattrocentocinquanta euro,00)**

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

Si riportano le variazioni degli intestatari:

Dal 23 /06/2016 ad oggi

1. [REDACTED]  
10/07/1989 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2. [REDACTED]  
05/11/1987 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni  
(deriva dall'atto1)

A [REDACTED]  
PALERMO (PA) F [REDACTED] -COMPRAVENDITA Nota presentata  
con N [REDACTED] Reparto PI di PALERMO in atti dal  
[REDACTED]

Dal 15/12 2011 al 23/06/2016

1. [REDACTED]  
Palermo per quota 1/1 Nuda proprietà in virtù di atto tra vivi- donazione  
accettata e successiva ricongiunzione di usufrutto in morte della donante il  
15/12/2011 . ( Come meglio descritto nella relazione notarile allegata alla  
procedura).

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

La costruzione è stata realizzata in mancanza di licenza edilizia, ma è stata edificata prima del  
1942. Successivamente è stato realizzato un ampliamento, della costruzione originaria, di mq  
27,30 interni e 9,30 di terrazzo .

Per tali opere è stata presentata istanza di condono ai sensi della legge 47 del 28 febbraio 1985 in  
data 19 settembre 1986 al n. [REDACTED] di protocollo. In data 8 novembre 2013 prot. [REDACTED] è



stata presentata perizia giurata redatta in data 7 novembre 2013 dal [REDACTED]

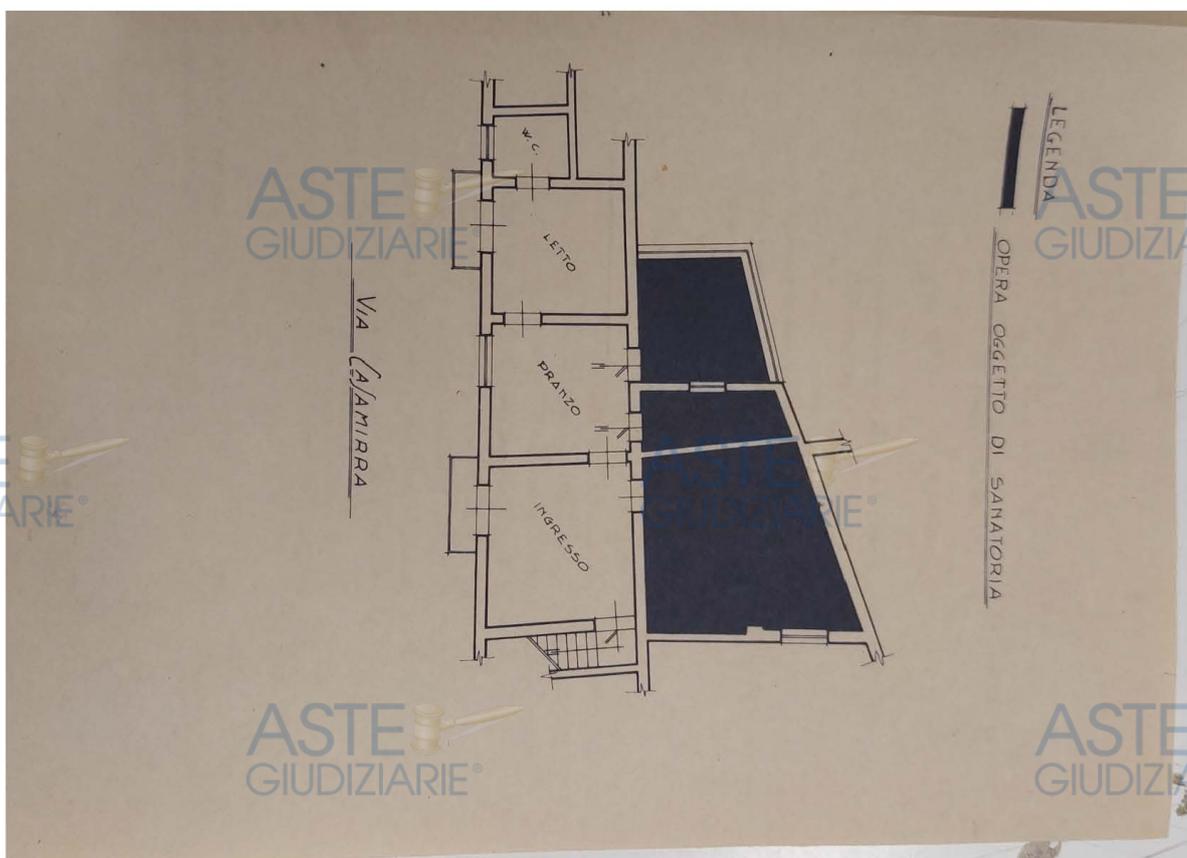
(All. .7)

definita in data [REDACTED]

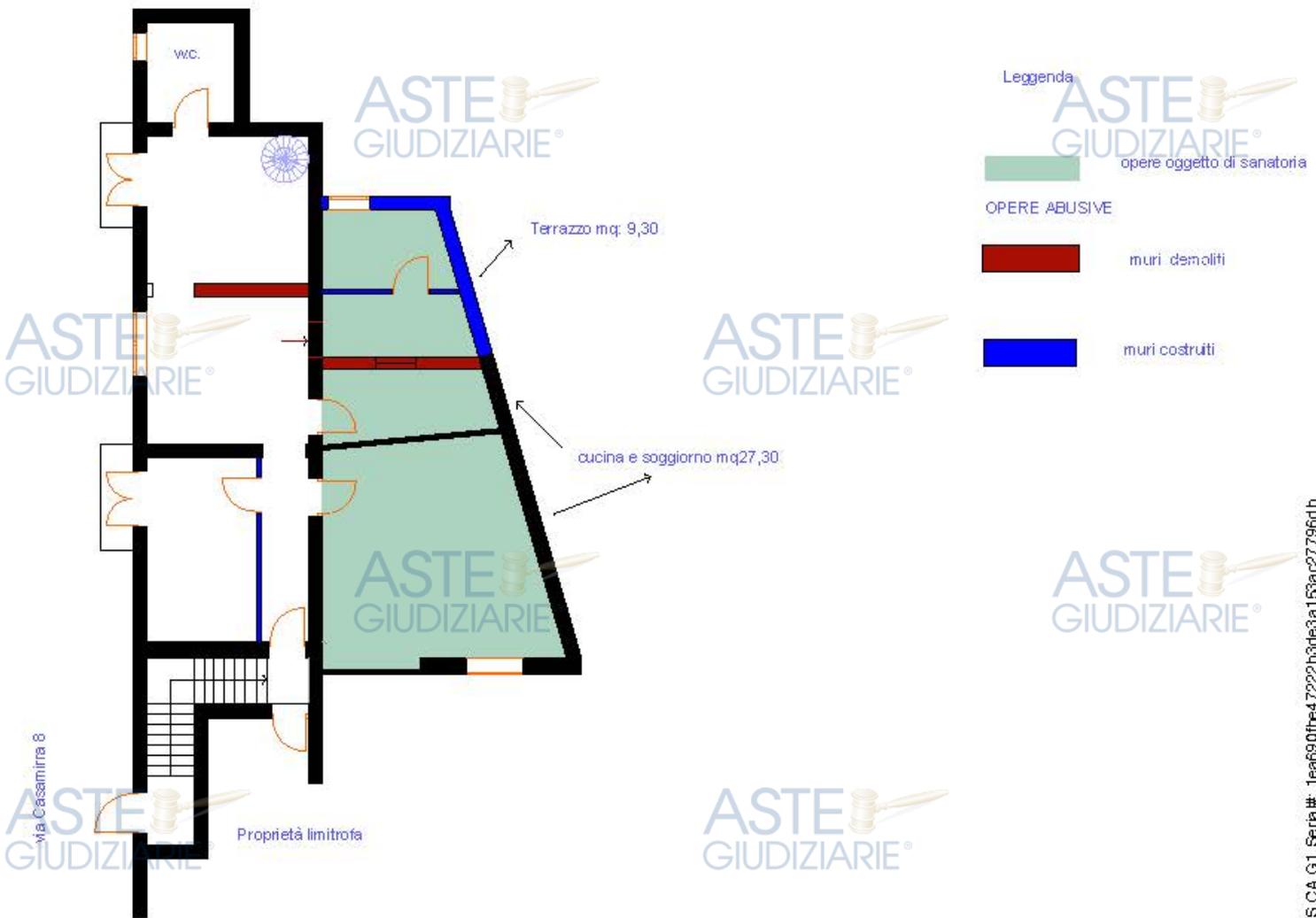
Allo stato attuale si sono riscontrate le seguenti difformità:

E' stata modificata la distribuzione interna ed è stato chiuso il terrazzo adibendolo in parte a bagno e in parte a camera ed è stata creata, nel soggiorno/cucina una scala di collegamento con il terrazzo sovrastante.

*Descrivere le conformità/ difformità tra i grafici del provvedimento autorizzativo e lo stato attuale dei luoghi.....*



Estratto grafico del progetto autorizzato



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

Le difformità riscontrate, consistenti nella diversa distribuzione dell'appartamento, possono essere regolarizzate facendo ricorso a una SCIA in sanatoria, mentre per quanto riguarda le modifiche volumetriche, consistenti nella chiusura del terrazzo, non possono essere regolarizzate. Le difformità non sono regolarizzabili perché l'immobile ricade in zona A2 ed è classificato Netto storico (**All.8 PRG**) per tali immobili non è consentito l'aumento di cubatura. (**all.9 Scheda norma**) . Infine per quanto riguarda il collegamento con la terrazza sovrastante, se si vuole mantenere, si potrà chiedere un permesso di costruire spostando il collegamento ( scala) nel terrazzo al piano ripristinato.

Pertanto, si procederà alla demolizione delle stesse e al ripristino dello stato dei luoghi.

I costi per tale intervento sono:

lavori edili € 6.000 (*costi di demolizione e ripristino*).

direzione lavori € 2.000

SCIA in sanatoria

Spese tecniche

€ 2.000 presentazione pratica

€ 4.000 nulla osta Genio Civile

€ 2.000 agibilità

€ 500,00 catasto presentazione nuova planimetria

Spese amministrative

€ 600,00 SCIA in sanatoria

€ 150,00 SCA

€ 50,00 catasto

€ 50,00 Genio civile

Totale costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica € 17.350,00

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica (*oppure* per la eventuale demolizione) saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dall'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:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a euro 200,00;

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, di [REDACTED], in atti il bene, risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione:

- [REDACTED]  
a garanzia di mutuo fondiario.

- [REDACTED]  
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. ad eccezione di servitù di galleria trascritta il 23 giugno 2011 ai nn, 32027/22877 a favore di R.F.I. Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. (come risulta dall'atto di compravendita)

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

Non esiste un Condominio costituito

*Nel caso di condominio costituito verificare se esistano pendenze condominiali gravanti sul bene ed indicare l'importo.*

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

**Criterio di stima**

Nel caso in esame il criterio di stima che si è adottato è quello comunemente detto "sintetico – comparativo"; infatti, l'attuale situazione di mercato fa sì che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente e quindi si esclude il criterio di stima analitico.

Questo metodo consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco, e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda.

### Stima del valore di mercato dell'immobile

#### Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 (*laddove sia possibile, adottare tale criterio per immobili a destinazione ordinaria*), la superficie commerciale dell'immobile è pari a **86 mq** così calcolati.

#### TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano primo - Appartamento	mq	82,00	interni commerciali
Balcone e terrazzino mq 12 X 0,30 =	mq	4,00	
TOTALE	mq	86,00	

### Determinazione della scala dei prezzi noti

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sui valori tratti e desunti da pubblicazioni di compravendita e si è fatto riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate OMI, Osservatorio del mercato immobiliare.

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. riguardante l'unità immobiliare consimile a quella in esame in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscillano tra €/mq. 600,00 e €/mq. 900,00

#### Prezzi unitari

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione ed alle spese da sostenere per adeguare gli impianti), dell'immobile oggetto di stima nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, da ricerche di mercato compiute in loco ed in base alla banca dati dell'Agenzia del Territorio, si ritiene equo applicare un valore unitario pari a 600,00 €/mq,

Pertanto **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro**

- mq 86 X 600 €/mq = € 51.600,00

### 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:

€51.600,00 – (5%) € 2.580,00 = € 49.020 in cifra tonda **€ 49.000,00**

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

- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- Costo per ripristinare la regolarità edilizia € 17.350,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 17.550,00**

$V = €49.000,00 - € 17.550,00 = € 31.450,00$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 31.450,00 (trentunmilaquattrocentocinquanta/00)**.

**ELENCO ALLEGATI:** (inserire tra gli allegati tutta la documentazione fotografica e i grafici riportati nel testo della relazione)

ALLEGATO 1 atto di compravendita

ALLEGATO 2 visura catastale

ALLEGATO 3 ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix for Maps

ALLEGATO 4 fotografie

ALLEGATO 5 planimetria stato di fatto

ALLEGATO 6 planimetria catastale

ALLEGATO 7 condono

ALLEGATO 8 PRG

ALLEGATO 9 Scheda norma

Palermo, data 24/04/2025

L'ESPERTO STIMATORE