TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 256/2025

CREDITORE PROCEDENTE MEDIOBANCA PREMIER SPA

contro

DEBITORI ESECUTATI DEBITORE 1, DEBITORE 2

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARZIA SIRACUSA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento in Palermo, Largo Ispica 14

Foglio 38, particella 2183, sub. 16

Esperto stimatore: arch. Alessandra Alagna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 1/09/2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta arch. Alessandra Alagna, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori - Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 5011 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Palermo al n. 305 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe. In data 9/09/2025 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. Marzia Siracusa, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 20/09/2025.

In data 7/11/2025 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'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un immobile unico costituito da un appartamento situato al terzo piano di una palazzina in linea sito in Largo Ispica, 14, composto da 6,5 vani catastali, confinante con detta via, vano scala e proprietà altrui. L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- proprietà per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni dei signori DEBITORE 1 e DEBITORE 2 di un appartamento, sito in Palermo, Largo Ispica n. 14, ubicato al piano terzo, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 38, p.lla 2183, sub. 16, categoria catastale A/4, numero vani catastali 6,5, superficie catastale 103,00 mq, escluse aree scoperte 100,00 mq.

Diritti reali:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

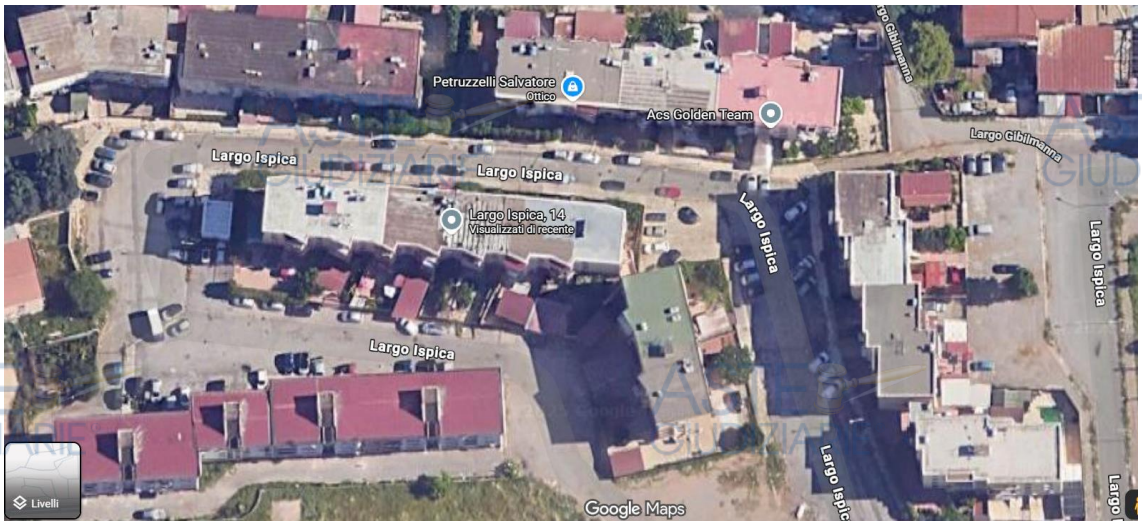
- atto di compravendita del 22/11/2011 redatto dal notaio Guglielmo La Fata, Rep. 85194/13220, trascritto alla Conservatoria del Registro Immobiliare di Palermo il 22/11/2011 ai nn. 56260/41244, da potere di Misia Mario e Lo Coco Rosalia **(All. 1).**

Dati catastali:

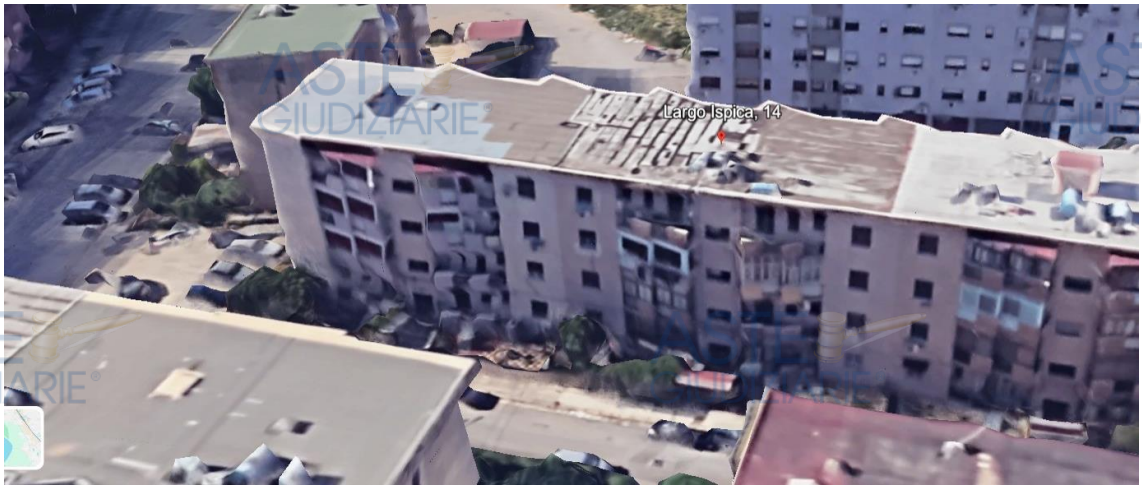
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 2).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 3),** riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

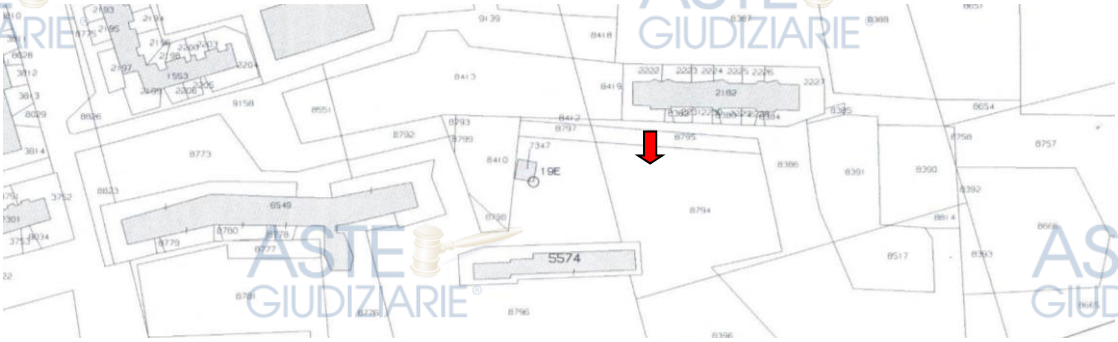


Ortofoto attuale (da Google Maps)

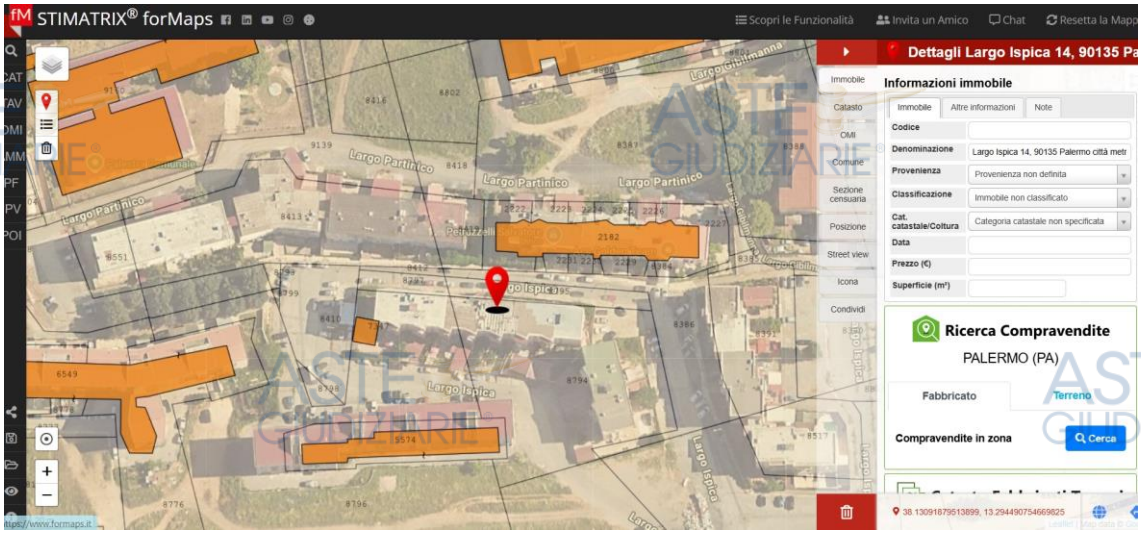


Ortofoto (da Google Earth) che documenta i lavori di ripristino del lastrico solare del 2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Estratto di mappa catastale. L'immobile, indicato dalla freccia, non risulta ancora inserito nella mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto e mappa catastale da Stimatrix for Maps. L'immobile non risulta inserito nella mappa catastale

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 38, p.lla 2183, sub. 16, cat. catastale A/4, superficie catastale mq 103,00, escluse aree scoperte mq 100,00*:*

Tipologia: appartamento posto al terzo piano di una palazzina Gestione INA Casa del 1964.

Ubicazione: Palermo, Largo Ispica 14.

Caratteristiche strutturali: struttura in cemento armato e solai laterocementizi con vano scale, senza ascensore.

Accessi: solo da Largo Ispica, 14 e poi dalla scala unica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini: vano scala (pianerottolo con ingresso al terzo piano dalla porta a sinistra salendo le scale dell'edificio INA Casa denominato H/8), muro perimetrale su Largo Ispica (da entrambi i lati) e proprietà Genovese.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: l'immobile ha una esposizione Nord/Sud è composto da ingresso cucina, soggiorno doppio, wc bagno, tre vani, ripostiglio e corridoio di disimpegno. Sono presenti due balconi: uno sul prospetto anteriore e uno sul prospetto posteriore.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile versa in stato di abbandono a causa del crollo della copertura del vano scala provocato dalle infiltrazioni di acqua piovana avvenuto il 28 aprile 2023 in seguito al quale i vigili del fuoco hanno imposto l'evacuazione dello stesso. In tale occasione i Vigili del Fuoco hanno rilevato nell'appartamento "un distacco dell'intonaco con pericolo di crollo" (si allega documentazione – **All. 4**). Infiltrazioni che, all'interno dell'appartamento oggetto della procedura, hanno causato il distacco e il crollo di parte del rivestimento dell'intradosso del solaio nell'angolo della cucina soggiorno e nel WC (vedi foto). In seguito ai lavori per il ripristino della copertura effettuati dal condominio nel 2025, queste infiltrazioni dovrebbero essere state sanate in copertura, ma nulla è stato fatto all'interno ddell'appartamento o sul prospetto esterno su Largo Ispica. Ancora oggi infatti sono presenti distacchi e lesioni dell'intonaco (oltre a macchie di condensa e umidità) sia all'interno nel WC bagno che nella cucina. L'immobile necessita quindi di una manutenzione straordinaria e di un ripristino delle parti ammalorate a causa delle infiltrazioni piovane, soprattutto nella cucina, soggiorno e nel bagno, oltre che su prospetto su strada. Tale ripristino deve avvenire prima di poter essere di nuovo abitato. Mentre nelle altre camere è necessaria una manutenzione ordinaria. In tutto l'appartamento è necessario provvedere al rispristino dell'impianto elettrico (mancano le prese quasi ovunque). Il suddetto impianto elettrico risale al 2012, quindi va adeguato alla recente normativa e va dotato di certificazioni di conformità. Molte prese, visto che l'immobile versa in stato di abbandono, non sono presenti e fuoriescono i fili. È comunque presente il quadro elettrico generale e il salvavita. Ipotizziamo che per mettere a norma l'impianto elettrico, secondo le norme di riferimento (D.M. 37/2008, norma CEI 64-8) mediante rifacimento e certificazione di conformità, sia necessaria una spesa che varia dai 60,00 €/mq ai 90,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€/mq quindi consideriamo una media di 75,00 €/mq più € 400,00 per la certificazione. Essendo l'appartamento di circa 97,00 mq di superficie utile, servirebbero in media € 7.275,00 per il rifacimento dell'impianto elettrico e € 400,00 per la certificazione, per un totale di circa € 7.700,00. **Attestato di prestazione energetica:** non presente, costo da detrarre dal valore di stima: € 200,00.

Fotografie dei luoghi

Foto 1 - il prospetto su strada. Nel riquadro l'appartamento.

Foto 2 – La copertura del vano scala ripristinata

Foto 3 – Ingresso con porta blindata.

Foto 4 – La cucina soggiorno con le infiltrazioni e il distacco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

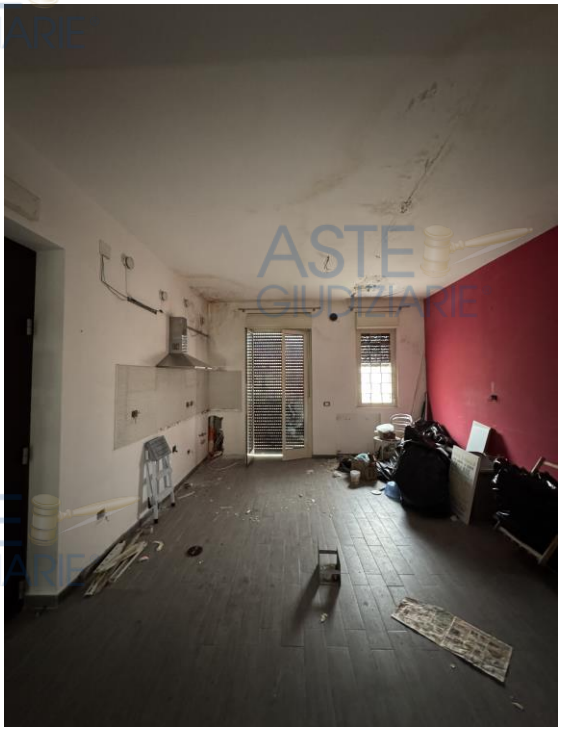


Foto 5 - La cucina soggiorno

Foto 6 – Il salotto: sul soffitto macchie di umidità

Foto 7 – Il balcone della camera matrimoniale: il muro esterno e il parapetto sono interessati da infiltrazioni.

Foto 8 – Il balcone a cui si accede dalla cucina: il muro esterno è interessato da infiltrazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

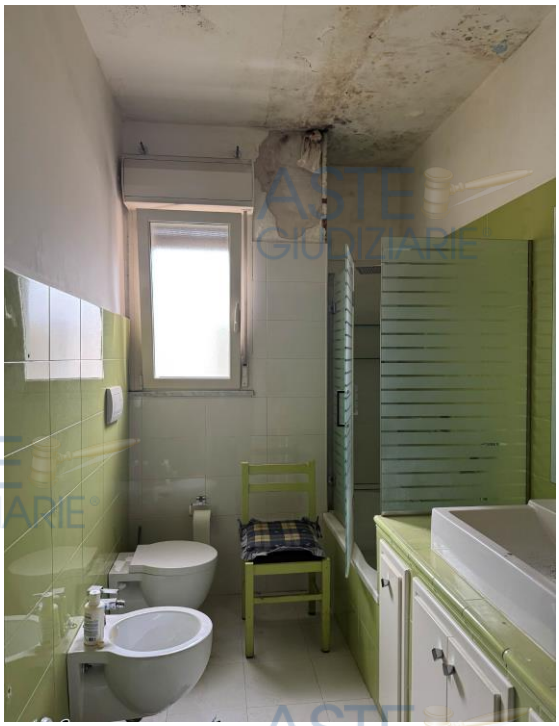


Foto 9-10 – Il WC doccia con le evidenti infiltrazioni che hanno provocato macchie e distacchi

Foto 11 – Camera da letto n. 1

Foto 12 – Ripostiglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

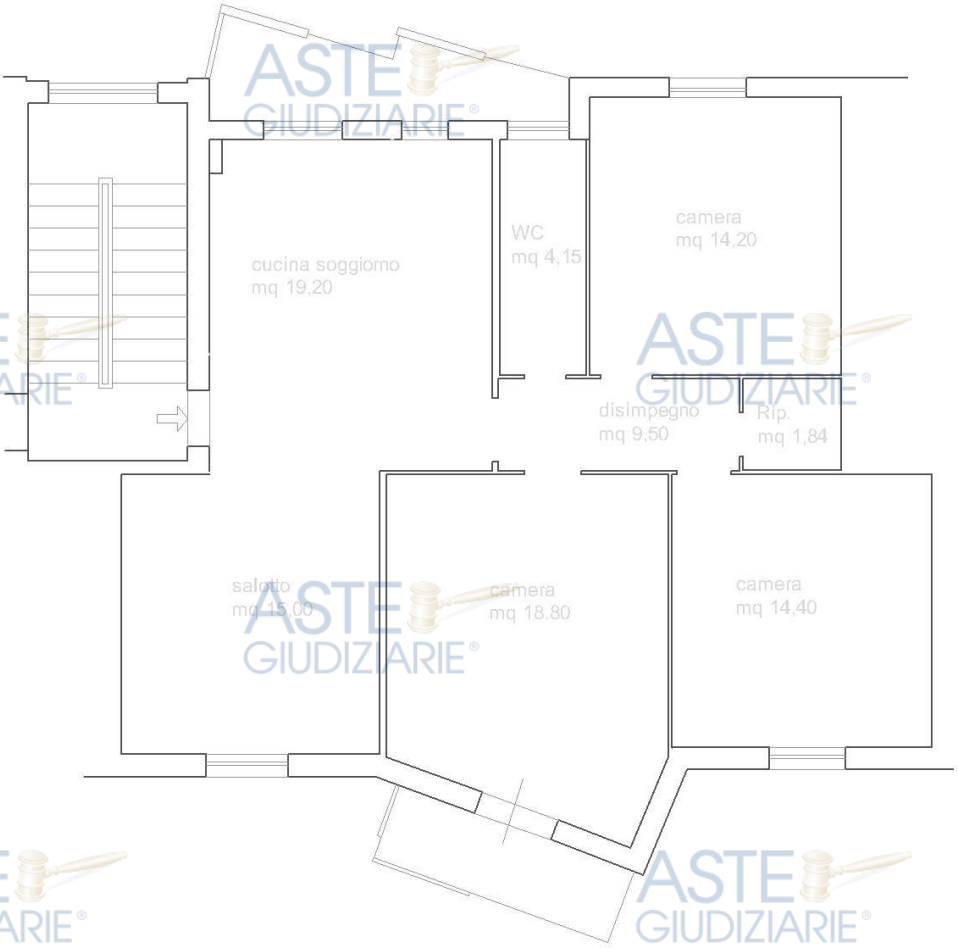
Foto 13-14 – Camera da letto n. 2

Foto 15-16 – Camera da letto n. 3: sul soffitto sono presenti macchie di umidità dovute a qualche infiltrazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 17-18 – Veduta del retro della palazzina e foto del balcone della camera da letto.

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria dello stato di fatto attuale

N

0 1 5 M

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie utile interna: 97,00 mq

Superficie commerciale: 106,40 mq

Altezza utile interna: 3,00 mt circa

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 38, particella 2183, sub. 16, Largo Ispica 14, scala A, piano terzo, cat. catastale A/4, vani catastali 6,5, superficie catastale mq 103,00, escluse aree scoperte mq 100,00.

Le visure catastali attuale e storica (**All. 5**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento. **Intestatari catastali dell'immobile**: DEBITORE 1, nato a Palermo il 24/09/1976 e DEBITORE 2 , nata a Palermo il 25/03/1979.

Planimetria catastale: in sede di sopralluogo la sottoscritta ha verificato la conformità della planimetria catastale del 1964 con lo stato attuale dei luoghi. L'unica difformità è l'eliminazione e lo spostamento di un paio di tramezzi nel soggiorno. Regolarizzazione variazioni interne: per la regolarizzare delle variazioni interne, è necessario presentare una CILA in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) al Comune di Palermo, trattandosi di lavori che non coinvolgono elementi strutturali, come lo spostamento di porte o pareti non portanti, inoltre bisogna presentare un aggiornamento catastale con procedura DOCFA. Il costo per una CILA in sanatoria prevede la sanzione di 1.000,00 Euro per la regolarizzazione tardiva, i diritti di segreteria (circa 300,00 Euro) per la presentazione della pratica al Comune e il compenso del professionista che DEBITORE 1 da 500,00 a 800,00 Euro (consideriamo una media di 700,00 Euro).

Ipotizziamo un costo comprensivo per la CILA in sanatoria di circa **Euro 2.000,00**.

Infine l'aggiornamento catastale con procedura DOCFA presso l'Agenzia del Territorio (comprensivo di parcella del professionista e dei diritti amministrativi), ha un costo presuntivo di circa **Euro 900,00**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data di presentazione: 29/04/1964 - Data: 15/09/2025 - N. pratica: PA0278614/2025 - Richiedente: ALAGNA ALESSANDRA - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

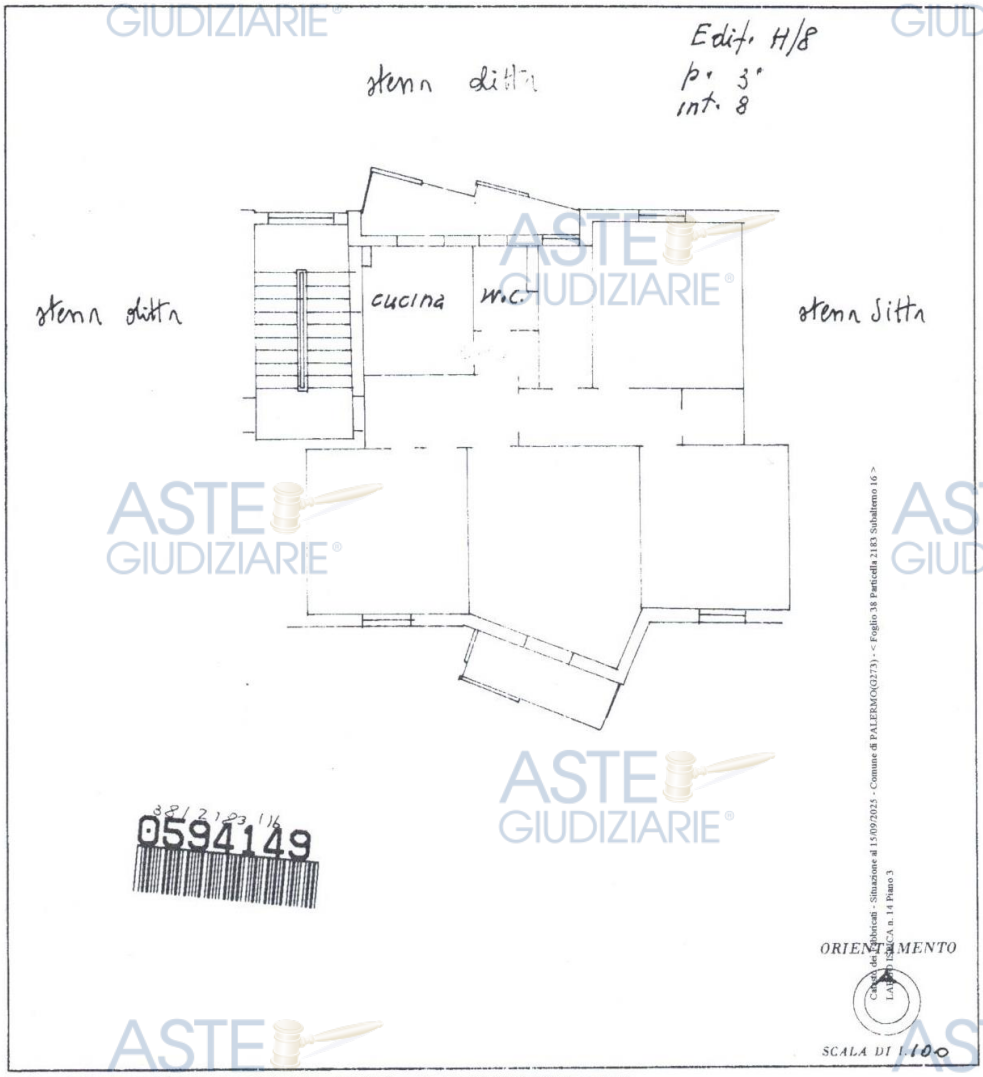
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Palermo Via Largo Ispica 14

Ditta GESTIONE INA CASA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2025 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 38 Particella 2183 Subalterno 16 >
LARGO ISPICA n. 14 Piano 3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

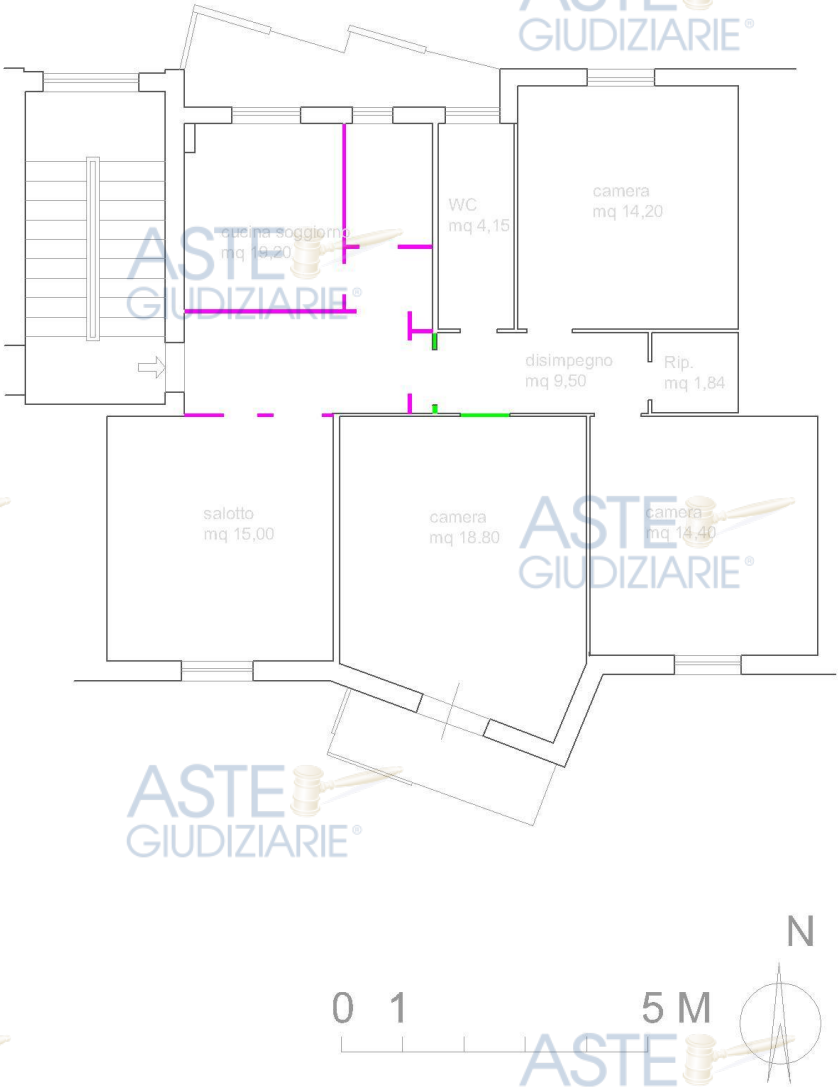
Compilata dal (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di
DATA
Firma:

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Estratto planimetria catastale (All. 6)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 8)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile **(appartamento),** ubicato in Palermo, Largo Ispica 14, piano 3, senza ascensore, scala A.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina soggiorno doppio, wc bagno, tre vani, ripostiglio e corridoio di disimpegno. Sono presenti due balconi: uno sul prospetto anteriore e uno sul prospetto posteriore.

Confinante con: vano scala, Largo Ispica (su entrambi i lati, poiché l'appartamento ha due affacci) e con proprietà aliena.

Censito al C.F. al **foglio, particella 2183, sub. 16, vani catastali 6,5, superficie catastale mq 103,00, escluse aree scoperte mq 100,00.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile suddetto fa parte di un complesso edilizio realizzato ante 1964 dall'Ente pubblico INA CASA ai sensi della legge n. 1148/1955. L'immobile rientra nell'abitabilità n. 8406/1 del 12.10.1987 rilasciata dal Sindaco del Comune di Palermo che comprende tutti gli immobili di edilizia popolare realizzati a Palermo alla suddetta data. L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare è necessario il ripristino dell'intradosso del solaio interno del soggiorno cucina e del bagno e di tutte le parti ammalorate dalle infiltrazioni, oltre al rifacimento dell'impianto elettrico.

Rispetto alla planimetria catastale del 1964 vi sono come uniche difformità alcune variazioni interne sanabili con CILA in sanatoria e procedura DOCFA di aggiornamento catastale: per cui si ipotizza una spesa totale di circa 2.900,00 Euro. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): costo per la sua redazione pari a € 200,00. **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:**

Euro 87.700,00 (ottantasette mila e settecento)

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

Titolarità piena proprietà Quota 1000/1000

Attuali Proprietari: DEBITORE 2 nata a Palermo in data 25 marzo 1979 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, DEBITORE 1 nato a Palermo in data 24 settembre 1976 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

- A DEBITORE 1 nato a Palermo in data 24 settembre 1976 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, DEBITORE 2 nata a Palermo in data 25 marzo 1979, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 38 Particella 2183 Subalterno 16, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio La Fata Guglielmo del 22 novembre 2011 repertorio n. 85194/13220 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 22 novembre 2011 al numero di registro generale 56260 e numero di registro particolare 41244 da XXXXXXXXXXXXXX nato a Palermo in data 11 luglio 1969 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXX nata a Palermo in data 16 luglio 1972 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Palermo.

- A XXXXXXXX nato a Palermo in data 11 luglio 1969 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXX nata a Palermo in data 16 luglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1972 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 38 Particella 2183 Subalterno 16 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Alessi Mario del 18 dicembre 2006, repertorio n. 55835/10622 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 21 dicembre 2006 al numero di registro generale 79416 e numero di registro particolare 45647, da XXXXXXXXX nato a Palermo, in data 4 aprile 1949, , per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà bene personale, XXXXXXXXX nata a Palermo in data 11 novembre 1956 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà bene personale, XXXXXXXXX nato a Palermo in data 20 ottobre 1958 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà bene personale, XXXXXXXXXXXX nata a Palermo in data 14 febbraio 1966 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà bene personale, XXXXXXXXXX nato a Palermo in data 12 dicembre 1950 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà bene personale, XXXXXXXXXX nata a Palermo in data 28 dicembre 1952 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà bene personale, XXXXXXXXX nata a Palermo in data 18 ottobre 1954 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Palermo.

A XXXXXXXXX, nato a Palermo in data 4 aprile 1949, per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà, XXXXXXXXX nato a Palermo in data 12 dicembre 1950, , per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà, XXXXXXXXX nata a Palermo in data 28 dicembre 1952 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà, XXXXXXXXX nata a Palermo in data 18 ottobre 1954 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà, XXXXXXXXXX nata a Palermo in data 11 novembre 1956 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà, XXXXXXXX nato a Palermo in data 20 ottobre 1958 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a Palermo in data 14 febbraio 1966 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 38 Particella 2183 Subalterno 16 è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 2 novembre 2006 repertorio n. 28/295 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 19 febbraio 2007 al numero di registro generale 12746 e numero di registro particolare 7946 da XXXXXXXXX nato a Palermo in data 20 ottobre 1928, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 18 settembre 2006 dell'immobile sito nel comune di Palermo.

- Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta la seguente accettazione tacita di eredità: a XXXXXXXXX nato a Palermo in data 4 aprile 1949 per i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

diritti pari a 1/7 di piena proprietà, XXXXXXXXXX nata a Palermo in data 18 ottobre 1954 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà, XXXXXXXXXXX nata a Palermo in data 11 novembre 1956 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà, XXXXXXXXXXX nato a Palermo in data 20 ottobre 1958 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà, XXXXXXX nata a Palermo in data 14 febbraio 1966 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà, XXXXXXXXX nato a Palermo in data 12 dicembre 1950 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà, XXXXXXXXXXX nata a Palermo in data 28 dicembre 1952 per i diritti pari a 1/7 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 38 Particella 2183 Subalterno 16 è pervenuto per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Alessi Mario del 18 dicembre 2006 repertorio n. 55835 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 22 novembre 2011 al numero di registro generale 56259 e numero di registro particolare 41243 da XXXXXXXXX nato a Palermo in data 20 ottobre 1928 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 18 settembre 2006 dell'immobile sito nel comune di Palermo.

A XXXXXXXXXXX nato a Palermo in data 20 ottobre 1928 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile oggetto di relazione è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Giuseppe Crescimanno del 4 maggio 1970 repertorio n. 48375/4670 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 22 maggio 1970 al numero di registro generale 16317 e numero di registro particolare 12692 da Gestione Case Per Lavoratori con sede in Roma per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Palermo.

<u>QUESITO N. 6</u>. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

LOTTO UNICO - L'immobile è stato realizzato ante 1967 come risulta dall'atto di compravendita del 22/11/2011. La costruzione dell'immobile rientra in quel piano di intervento dello Stato Italiano, vigente tra il 1949 e il 1963, ideato dal Ministro Amintore Fanfani per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio italiano. In particolare l'immobile oggetto della presente procedura fa parte di un complesso edilizio realizzato ante 1964 dall'Ente pubblico INA CASA ai sensi della legge n. 1148/1955. L'Ente INA CASA è stato poi soppresso con la legge n. 60/1963 e il suo patrimonio immobiliare è passato alla GESCAL, ente soppresso a sua volta dal DPR 1036/72. A quel

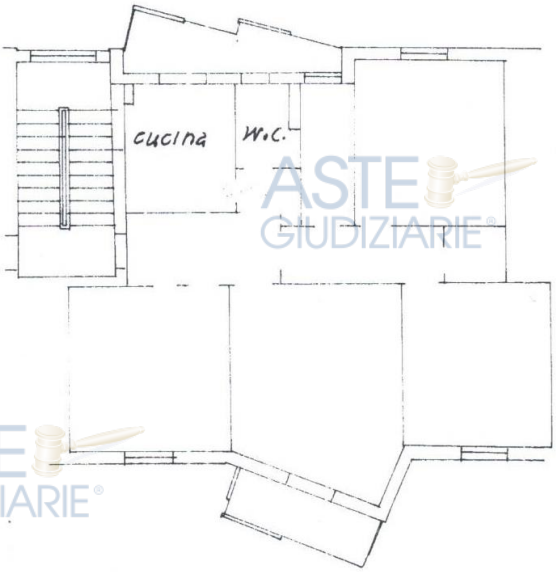
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

punto tutta la documentazione e il patrimonio immobiliare sono passati all'Istituto IACP di Palermo. Ad oggi però, presso i loro archivi, come attesta la loro risposta alla mia richiesta di accesso agli atti, non è stato possibile reperire nulla inerente l'immobile: né la licenza edilizia, né gli elaborati grafici. Per quanto riguarda la legittimità urbanistica del bene si attesta che l'immobile rientra nell'Abitabilità n. 8406/1 del 12.10.1987 rilasciata dal Sindaco del Comune di Palermo che comprende tutti gli immobili di edilizia popolare realizzati a Palermo alla suddetta data (vedi **All. 10**). Dall'ulteriore indagine da me effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo non risultano Licenze o Concessioni edilizie riguardo tale immobile (Vedi **All. 5**).

Successivamente alla realizzazione della costruzione, le variazioni interne come l'eliminazione o lo spostamento di tramezzi, effettuate dagli attuali proprietari, non sono soggette a concessione edilizia. Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate facendo ricorso alla procedura di CILA in sanatoria. Il costo per una CILA in sanatoria prevede la sanzione di 1.000,00 Euro per la regolarizzazione tardiva, i diritti di segreteria (circa 300,00 Euro) per la presentazione della pratica al Comune e il compenso del professionista che varia da 500,00 a 800,00 Euro (consideriamo una media di 700,00 Euro). Ipotizziamo un costo comprensivo per la CILA in sanatoria di circa **Euro 2.000,00**.

Inoltre sarà necessario provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, come definito dalla Legge 311/2004 art. 1 c. 336-340 e dalla Circolare 1/2006 dell'Agenzia del Territorio. Costo presuntivo della procedura DOCFA **Euro 900,00** compreso di diritti di segreteria e parcella del tecnico incaricato. Inoltre bisogna considerare il costo per la redazione del Certificato APE di circa **Euro 200,00.** Sommano un totale di costi di regolarizzazione per l'appartamento in oggetto di circa **Euro 3.100,00.** I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Estratto grafico della planimetria catastale

Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale.
In verde le aggiunte in magenta le demolizioni

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

L'immobile è attualmente libero dal 2023 in seguito al crollo della copertura del vano scala.

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 2.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 900,00** 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 dallo scrivente esperto in data **15/09/2025 (All. 9)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici*:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- TRASCRIZIONE del 21/12/2006 Registro Particolare 45647 Registro Generale 79416 Pubblico ufficiale Alessi Mario Repertorio 55835/10622 del 18/12/2006 Atto tra vivi – Compravendita;

- ISCRIZIONE del 21/12/2006 - Registro Particolare 23632, Registro Generale 79417, Pubblico ufficiale Alessi Mario Repertorio 55836/10623 del 18/12/2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Nota disponibile in formato elettronico, Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 7197 del 12/12/2011 (cancellazione totale)

- TRASCRIZIONE del 19/02/2007 - Registro Particolare 7946 Registro Generale 12746 Pubblico ufficiale Ufficio Del Registro Repertorio 28/295 del 02/11/2006 Atto per Causa di Morte - Certificato di Denunciata Successione;

- TRASCRIZIONE del 22/11/2011 - Registro Particolare 41243 Registro Generale 56259 Pubblico ufficiale Alessi Mario, Repertorio 55835 del 18/12/2006, Atto per Causa di Morte - Accettazione Tacita di Eredità;

5. TRASCRIZIONE del 22/11/2011 - Registro Particolare 41244 Registro Generale 56260 Pubblico ufficiale La Fata Guglielmo Repertorio 85194/13220 del 22/11/2011 Atto Tra Vivi – Compravendita;

6. ISCRIZIONE del 22/11/2011 - Registro Particolare 8253 Registro Generale 56261 Pubblico ufficiale La Fata Guglielmo Repertorio 85195/13221 del 22/11/2011, Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;

7. TRASCRIZIONE del 22/07/2025 - Registro Particolare 29327, Registro Generale 37084, Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Palermo, Repertorio 6269 del 07/07/2025 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 (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc....).

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Esiste un Condominio gestito dalla ditta Effebi Service srl. Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano a circa **euro 20,00. Nei confronti dei proprietari vi è ad oggi un debito di Euro 438,00.** Non vi sono spese straordinarie già deliberate. I lavori di ristrutturazione del lastrico solare sono stati effettuati dal condominio in data 5/09/2025.

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

La stima del valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO), basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile all'appartamento. Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali (non dai comuni dati di offerta economica degli intermediatori locali) forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare e del Borsino Immobiliare. Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata, mediante l'esperienza del C.T.U. in campo estimativo, con i dati forniti dalle offerte immobiliari di intermediatori locali, al fine di confermare la congruità dei valori unitari al mq. delle quotazioni O.M.I. e su questi sviluppare una valutazione contestualizzata all'immobile in oggetto.

Dalle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per l'Anno 2025 - Semestre 1, per il Comune di Palermo è risultato che nella Zona Suburbana: Delimitazione CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO, il prezzo medio di vendita (Vm) delle abitazioni di tipo economico, con caratteristiche tipologiche simili a quelle dell'immobile oggetto del presente procedimento è compreso tra 850,00 €/mq e 1.150,00 €/mq e quindi pari ad **Vm = 1.000,00 €/mq**. per superficie lorda.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fonte: https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PALERMO
Comune: PALERMO
Fascia/zona: Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO
Codice di zona: E19
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	4,3	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1150	L	4	5,5	L
Box	NORMALE	850	1250	L	4	5,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	4,1	5,4	L

Inoltre dalla ricerca di mercato condotta per immobili simili posizionati nello stesso contesto residenziale a Palermo sul sito web *Borsino Immobiliare* è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) per appartamenti di qualità nella media della zona è pari a **Vm= Euro 1.164,00 €/mq.**

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SICILIA > PALERMO (PA) > PALERMO

Palermo (PA)
Largo Ispica, 14, 90135 Palermo Pa, Italia

ZONA CRUILLAS BRUNELLESCHI TRABUCCO CEP BORGO NUOVO MANGO

Posizione Zona **Periferia** | Tipologia Prevalente **Abitazioni Di Tipo Economico** | Tutte le Statistiche di Zona ? | **Passa a Borsino PRO**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

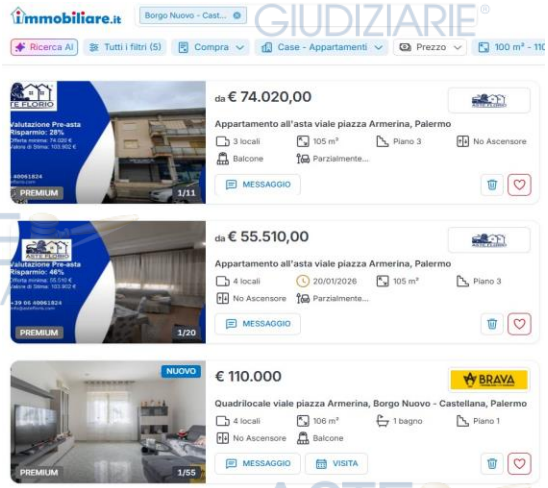
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **1.129**	Euro **1.395**	Euro **1.661**	Valuta subito questo immobile

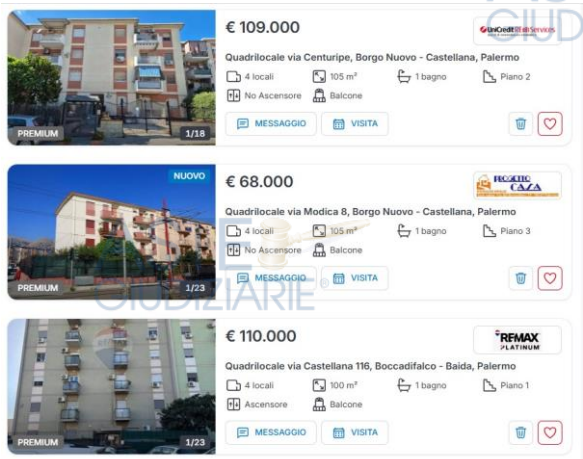
Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **939**	Euro **1.164**	Euro **1.388**	Valuta subito questo immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Facendo un'indagine di mercato per annunci di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura per la zona di Borgo Nuovo (ed escludendo quelli con valore al mq. troppo alto o troppo basso) sul sito www.immobiliare.it troviamo un **Vm = 1.038,00 €/mq.**





Volendo trovare un valore medio al metro quadro facendo la media dei valori medi di mercato fin qui trovati, attribuendo a V_m il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e dall'indagine di mercato sul sito www.immobiliare.it otteniamo:

V_m tot = 1.000,00 €/mq. + 1.164,00 €/mq. + 1.038,00 €/mq. /3 = **1.067,00 €/mq.**

<u>Stima del valore di mercato dell'immobile</u>

Dati metrici e consistenza dell'immobile: Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **106,40 mq** così calcolati[1]:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie lorda appartamento	103,50 mq
Accessori diretti balconi (al 30%)	2,90 mq
Totale Superficie commerciale:	**106,40 mq**

La superficie commerciale è pari alla somma:

[1] Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per calcolare questa superficie commerciale bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Per l'appartamento la Superficie Coperta Lorda è la somma della Superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri, pari a circa mq. 97,00) più la Superficie derivante delle tramezzature e dei pilastri pari a circa mq. 6,50 (il calcolo che tiene conto la superficie derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e della metà della proiezione delle mura perimetrali confinanti). Nella stima sintetica comparativa si considera sempre la superficie coperta lorda. In genere poi alla superficie lorda vanno aggiunte le superfici scoperte degli accessori diretti o indiretti in questo caso rappresentati dai balconi.

Il lastrico solare è condominiale infatti i lavori di ripristino sono stati effettuati dal condominio.

Superficie commerciale = superficie lorda + accessori diretti/pertinenze esclusive

Totale superficie lorda = mq. 103,50

Pertinenze esclusive: - di ornamento (balconi)

<u>1 - Pertinenze esclusive di ornamento</u>:

A. La superficie di balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00;

In questo caso la superficie complessiva dei balconi è pari 9,66 mq. = 30% di 9,66 mq. = **2,90 mq.**

Sommando tutti i valori così trovati (Superficie lorda + accessori) risulta una **Superficie commerciale di 106,40 mq.**

Coefficienti Correttivi di Merito

Ora individuiamo i coefficienti correttivi ovvero i parametri distintivi attribuibili ad ogni unità immobiliare. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di merito. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è K =

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 + (p/100), in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato. Tali parametri, nel caso di appartamenti, sono ben noti. Per esigenze di sintesi si evidenzieranno soltanto i valori dei parametri relativi al caso in esame.

a) Coefficienti di correzione relativi al contesto:

- Zona periferica distante da servizi (scuole, ospedali, trasporti, ecc) K1 = 0,95
- tipologia immobile (abitazione economica) K2 = 0,95

b) Coefficienti di correzione relativi all'immobile:

- Immobile di oltre 40 anni da ristrutturare K3 = 0,90
- Luminosità/spazi esterni/doppio affaccio esterno K4 = 1,10
- Immobile senza ascensore K5 = 0,95

c) Coefficienti di correzione relativi alle caratteristiche dell'appartamento:

- abitazione predisposta per riscaldamento/raffrescamento autonomo K6 = 1,05
- Impianti non presenti K7 = 0,95

Il prodotto dei coefficienti di merito è pari a Kn 0,84. Il Valore Venale (Vv) dell'immobile sarà dato dal V_m/mq. x Kn e quindi Vv = Vm/mq. x Kn.

Attribuendo a V_m il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e dall'indagine di mercato otteniamo:

V_m tot = 1.000,00 €/mq. + 1.164,00 €/mq. + 1.038,00 €/mq. /3 = **1.067,00 €/mq.**

Applichiamo ora il risultato dei coefficienti di merito pari a Kn =0,84

avremo il Valore venale al metro quadro dell'immobile:

Vv/mq. = €. 1.067 €/mq x 0,84 = 896,30 €/mq

VALORE VENALE Vv = €. 896,30 x 106,40 mq_{sc} = **€. 95.366,30**

<u>Determinazione della scala dei prezzi noti</u>

Sulla base dei dati reperiti dall'indagine di mercato sul sito www.immobiliare.it, quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e borsino immobiliare, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di Euro 95.366,30.**

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 2.000,00**
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 900,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà ridotto di euro 3.100,00 (non vi sono costi di regolarizzazione) V_v def. = € 95.366,30 – € 3.100,00 = € 92.266,30

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di Euro 92.266,30 (novantaduemila duedentosessantasei, 30 euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%.**

Pertanto Vv: € 92.266,30 – 5% pari a € 4.613,30 = € 87,653,00 (che arrotondiamo a € 87.700,00).

PREZZO FINALE A BASE D'ASTA: € 87.700,00.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – Atto di Compravendita

ALLEGATO 2 – Visura attuale e storica

ALLEGATO 3 – Stimatrix

ALLEGATO 4 - Verbale dei Vigili del Fuoco del 28/04/2023

ALLEGATO 5 - Accesso agli Atti - Comune di Palermo

ALLEGATO 6 - Planimetria Catastale

ALLEGATO 7 - Estratto di mappa catastale

ALLEGATO 8 – Planimetria dello stato di fatto attuale con variazioni

ALLEGATO 9 - Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 10 - IACP Accesso Agli Atti

ALLEGATO 11 - Certificati Anagrafici debitori

ALLEGATO 12 - Repertorio Fotografico

Ritenendo di avere adempiuto all'incarico conferito, e ringraziando per la fiducia accordata, la scrivente rassegna la presente relazione e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo, data 17/02/2026

L'ESPERTO STIMATORE

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo

Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009