

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 284/2021

CREDITORE PROCEDENTE BANCA INTESA SANPAOLO S.P.A.

contro

DEBITORE ESECUTATO ** OMISSIS ******

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ROBERTA PADERNI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

**Piena proprietà per la quota indivisa di 1/12 di un catoio (abitazione di tipo
ultrapopolare) sito nel Comune di Palermo, Via Colonna Rotta n. 14, piano terra,
censito al C.F. al fg. 56 p.lla 684 sub. 15**



Esperto stimatore: Ing. Baldassare Pugliesi

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

PREMESSA

Con provvedimento del 14.12.2022 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Cristina La Barbera nominava il sottoscritto ing. Baldassare Pugliesi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n. 1064, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 19.12.2022 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 custode avv. Roberta Paderni, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 31.03.2023.

Dopo tre tentativi di accesso con esito negativo del 20.04.2023, 21.09.2023 e del 14.03.2024, in data 01.07.2025 si effettuava il sopralluogo presso gli immobili 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 gli immobili dal n. 1 al n. 4 di cui alla nota di trascrizione e la presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 2 che comprende l'immobile n. 2.

L'immobile del **LOTTO N. 2** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà per la quota indivisa di 1/12 di immobile sito nel Comune di Palermo, Via Colonna Rotta n. 14, censito nel Catasto Immobiliare del medesimo Comune al foglio 56, p.lla 684, sub. 15, cat. A/5, vani 2, p.T.

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 divisione del 05.12.1990 in notaio Giuseppe Maniscalco Rep. 91501, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 14.12.1990 ai nn. 48094/35898, con il quale il Sig. **** *Omissis* ****, assieme ad altri contitolari, ha accettato tacitamente l'eredità relitta della nonna **** *Omissis* ****, deceduta in data 02.11.1987 (**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:

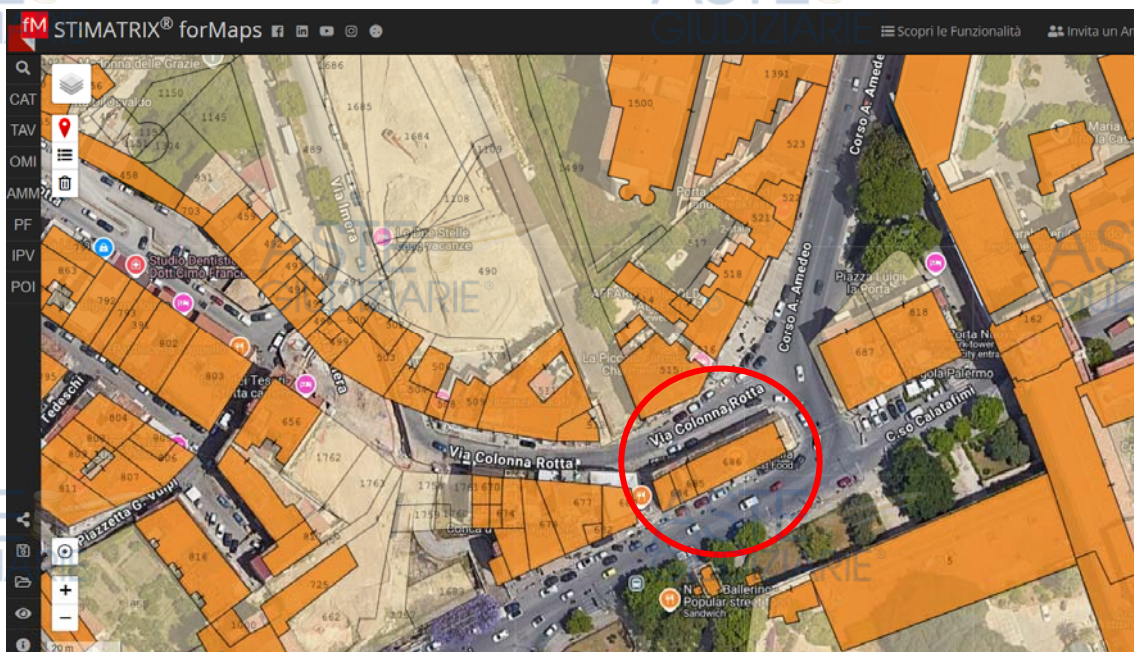
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 3**), riscontrando la perfetta corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione rappresentata sulla mappa catastale, a meno di una erronea indicazione delle p.lle su quest'ultima (**All. 4**). Infatti l'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, risulta rappresentato sulla mappa catastale, oltre che con la corretta p.lla 684, anche con le errate p.lle 685 e 686 che si riferiscono rispettivamente ad unità immobiliari site in Via Colonna Rotta 112 e unità soppresse.



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 catoio censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 56, p.lla 684, sub. 15, cat. catastale A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare), superficie catastale mq --.

Tipologia: catoio (abitazione ultrapopolare).

Ubicazione: Palermo (PA), Via Colonna Rotta n. 14, piano terra.

Caratteristiche strutturali: l'immobile fa parte dell'edificio n. 648 del "Netto Storico", composto da tre elevazioni fuori terra e realizzato con struttura in muratura portante;

Accessi: civ. 14 di Via Colonna Rotta;

Confini: a Nord-Ovest con Via Colonna Rotta, a Nord-Est con unità immobiliare complanare di Via Colonna Rotta n. 12 (p.lla 684 sub. 14), a Sud-Est con Corso Calatafimi, a Sud-Ovest con unità immobiliare complanare di Via Colonna Rotta n. 16 (p.lla 684 sub. 16).

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: l'unità immobiliare, come si evince dalla planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dallo scrivente (**All. 7**), tenuto conto delle difformità presenti in quella catastale (**All. 6**), è composta da: due vani ed un piccolo w.c., per complessivi 2,5 vani catastali.

L'esposizione dell'immobile è a Nord-Ovest e a Sud-Est.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: complessivamente l'immobile presenta scarse caratteristiche di finitura e scadenti condizioni di manutenzione – conservazione.

L'abitazione risulta priva di impianti.

Attestato di prestazione energetica: no, costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 200,00.

Fotografie dei luoghi (All. 12):



Foto n. 1 - Vista esterna edificio



Foto n. 2 - Vista esterna edificio



Foto n. 3 - Vista esterna edificio

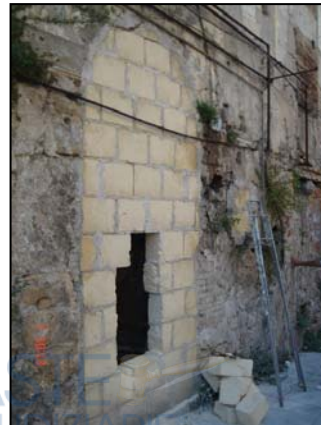


Foto n. 4 - Vista vano di accesso



Foto n. 5 - Vista 1° vano



Foto n. 6 - Vista 1° vano



Foto n. 7 – Vista 2° vano

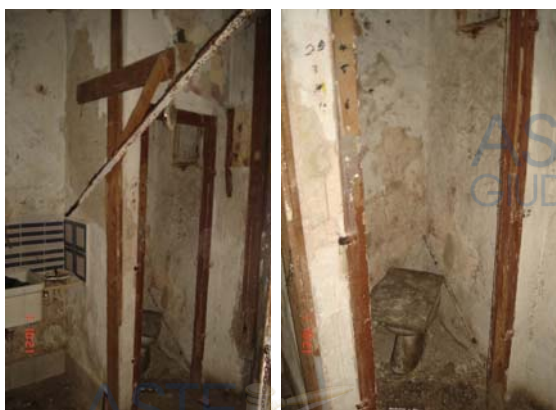


Foto nn. 8 e 9 – Viste w.c.

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 7) – Scala 1:200

Superficie utile interna: 23,5 mq

Superficie commerciale: 32 mq

Altezza utile interna: 2,70 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 56, particella 684, sub. 15, Via Colonna Rotta n. 14, piano terra, cat. catastale A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare), vani catastali 2, superficie catastale mq --.

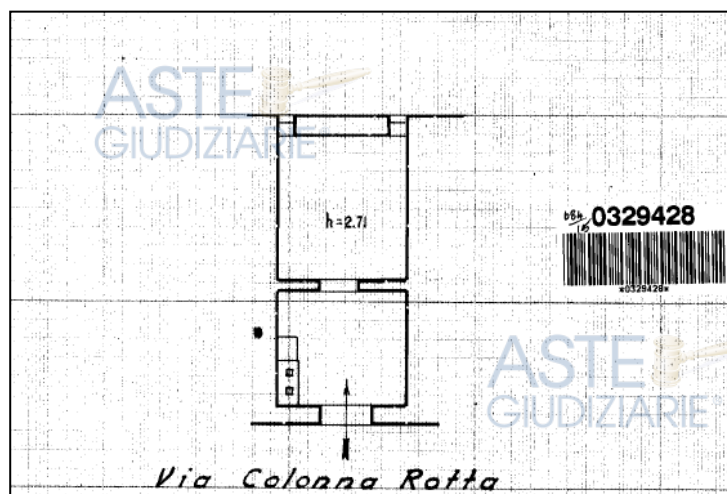
Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 5**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

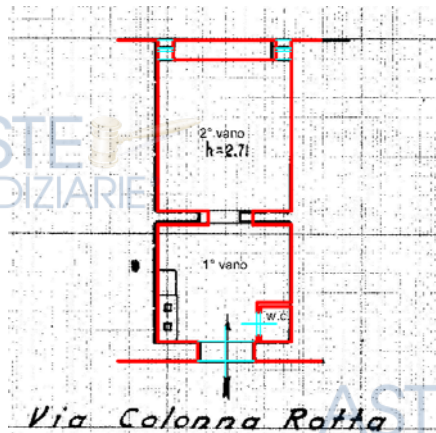
- | | |
|----------------------|-----------------|
| 1. **** Omissis **** | Proprietà 1/12; |
| 2. **** Omissis **** | Proprietà 1/12; |
| 3. **** Omissis **** | Proprietà 1/12; |
| 4. **** Omissis **** | Proprietà 3/12; |
| 5. **** Omissis **** | Proprietà 3/12; |
| 6. **** Omissis **** | Proprietà 3/12; |

Planimetria catastale: dal confronto della planimetria catastale (**All. 6**) con quella dello stato reale dei luoghi (**All. 7**) è stata riscontrata una difformità derivante dalla realizzazione di un piccolo w.c., come si evince dalla sottostante planimetria di raffronto (**All. 8**).

Per tale difformità è necessario procedere alla presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate, di una denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, mediante procedura Docfa, il cui costo complessivo, valutato in **€ 600,00**, verrà detratto dal valore complessivo del lotto.



Estratto planimetria catastale (All. 6) – Scala 1:200



Sovrapposizione tra rilievo attuale dei luoghi e planimetria catastale (All. 8) - Scala 1:200

QUESITO N.4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota indivisa di 1/12 di un catoio (abitazione di tipo ultrapolare) sito nel Comune di Palermo, Via Colonna Rotta n. 14, piano terra.

Composto da: due vani ed un piccolo w.c.

Confinante: a Nord-Ovest con Via Colonna Rotta, a Nord-Est con unità immobiliare complanare di Via Colonna Rotta n. 12 (p.lla 684 sub. 14), a Sud-Est con Corso Calatafimi, a Sud-Ovest con unità immobiliare complanare di Via Colonna Rotta n. 16 (p.lla 684 sub. 16).

Censito al C.F. al **foglio 56, p.lla 684, sub. 15.**

L'immobile non è dotato di Licenza edilizia né di Certificato di abitabilità in quanto la costruzione del fabbricato del quale fa parte è stata iniziata antecedentemente al 16.10.1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della prima legge urbanistica L. 1150 del 17.08.1942), risalendo al 31.03.1940 la data di presentazione della planimetria catastale.

Successivamente alla realizzazione della costruzione è stato realizzato un piccolo w.c., che ha comportato una diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabile mediante comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA tardiva), con costi stimati in via approssimativa complessivamente in **€ 2.000,00.**

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per la cui redazione si prevede un costo pari ad **€ 200,00.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA DI 1/12: Euro 1.700,00
(euro millesettecento/00)

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

L'immobile in oggetto è pervenuto in piena proprietà per la quota indivisa di 1/12 al Sig. **** *Omissis* ****, quale bene personale, con atto di divisione del 05.12.1990 in notaio Giuseppe Maniscalco Rep. 91501, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 14.12.1990 ai nn. 48094/35898, con il quale il Sig. **** *Omissis* ****, assieme ad altri contitolari, ha accettato tacitamente l'eredità relitta della nonna **** *Omissis* ****, deceduta in data 02.11.1987.

Alla Sig.ra **** *Omissis* **** l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 13.05.1946 in Notaio Cesare Gebbia Rep. 1161, trascritto il 03.06.1946 ai nn. 11420/10489, da potere di **** *Omissis* ****, **** *Omissis* ****, **** *Omissis* ****, **** *Omissis* ****, **** *Omissis* ****, **** *Omissis* ****.

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

La costruzione, ricadente nel Centro Storico del Comune di Palermo, è stata realizzata in data antecedente al 16.10.1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della prima legge urbanistica L. 1150 del 17.08.1942), avendo accertato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto è stata presentata in data 31.03.1940 e, pertanto, risulta regolare anche se realizzata in assenza di Licenza edilizia.

Si rappresenta, altresì, che l'unità immobiliare di che trattasi fa parte dell'edificio n. 648 del "Netto Storico", che ricade in zona "A2" del P.R.G. del Comune di Palermo ed appartiene alla tipologia edilizia cosiddetta "Edilizia non residenziale". Nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato "P3b Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguate al D.Dir. 558/02, di rettifica del Dir. 124/DRU/02 di approvazione".

Gli interventi di ristrutturazione, sono ammessi ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale dell'edificio e con le limitazioni di cui sopra.

Successivamente alla realizzazione della costruzione è stato realizzato un piccolo w.c., che ha comportato una diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabile mediante comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA tardiva), con costi stimati in via approssimativa complessivamente in **€ 2.000,00**.

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

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

L'immobile è attualmente libero.

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 quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari ad **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 600,00**, come determinato in risposta al quesito n. 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 **17.10.2025 (All. 9)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- **ISCRIZIONE NN. 7806/774 del 19.02.2021** Ipoteca giudiziale di € 210.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 23.07.2020 rep. 3774, a favore di **Intesa Sanpaolo S.p.A.** sede Torino (TO) contro ****** Omissis ******, gravante sulla quota indivisa di 1/12 della piena proprietà dell'immobile di che trattasi;
- **TRASCRIZIONE del 24.08.2021 - Registro Particolare 31517 Registro Generale 40523** derivante da verbale di pignoramento immobili del 06.07.2021 rep. n. 4038 emesso dall'U.N.E.P. di Palermo, a favore di **Intesa Sanpaolo S.p.A.** sede Torino (TO) contro ****** Omissis ******, gravante sulla quota indivisa di 1/12 della piena proprietà dell'immobile di che trattasi.

Dalla suddetta ispezione ipotecaria non si riscontrano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (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.

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

Non esiste un Condominio costituito.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (collegamento viario, presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.).

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a **32 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. omogeneizzata [mq]
Vani principali e accessori diretti	32,00	1	32,00
Balconi e terrazzo	0,00	0,30 fino a mq 25	0,00
		0,10 oltre mq 25	0,00
Totale superficie			32,00
Superficie commerciale arrotondata al metro quadrato			32,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed aggiornati al **1° semestre 2025**, utilizzando la Fascia/Zona "B4/Centrale/Dossuna-Colonna Rotta-Alberto Amedeo", la destinazione residenziale e la tipologia relativa ad abitazioni di tipo economico, per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello normale, si è ottenuta una valutazione che oscilla da un minimo di **650,00 €/mq** ad un massimo di **850,00 €/mq (All. 11)**.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato e tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di stima, del grado di rifiniture, della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene congruo fissare il prezzo unitario in **750,00 €/mq**, per cui **il più probabile valore di stima dell'immobile è**

$$V = 32 \text{ m}^2 \times € 750,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 24.000,00$$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 2.000,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- Costi di eventuali affrancazioni: € 0,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 2.800,00**

$$V = € 24.000,00 - € 2.800,00 = € 21.200,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 21.200,00 (euro ventunomiladuecento/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:

€ 21.200,00 – 5% di € 21.200,00 = € 20.140,00 che si arrotondano in **€ 20.100,00 (euro ventimilacento/00).**

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

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento non risulta comodamente divisibile e la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura; pertanto, si procede alla valutazione della quota indivisa del bene.

Essendo:

Quota pignorata = 1/12 Prezzo a base d'asta dell'intero: € 20.100,00

si ottiene:

$1/12 \times € 20.100,00 = € 1.675,00 \approx € 1.700,00$

Il prezzo a base d'asta della **quota pignorata indivisa di 1/12** è pari a **euro 1.700,00 (euro millesettecento/00).**

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE ESECUTATO
- ALLEGATO 2 – VISURA CATASTALE ATTUALE
- ALLEGATO 3 – RAFFRONTI TRA ORTOFOTO ED ESTRATTO DI MAPPA
- ALLEGATO 4 – ESTRATTO DI MAPPA
- ALLEGATO 5 – VISURA CATASTALE STORICA
- ALLEGATO 6 – PLANIMETRIA CATASTALE
- ALLEGATO 7 – RILIEVO ATTUALE
- ALLEGATO 8 – SOVRAPPOSIZIONE TRA RILIEVO ATTUALE E PLAN. CATASTALE
- ALLEGATO 9 – ISPEZIONE IPOTECARIA
- ALLEGATO 10 – VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 11 – OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI
- ALLEGATO 12 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Alcamo, 17.10.2025

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Baldassare Pugliesi