

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 288/2024**

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

**contro**

**DEBITORE ESECUTATO:** [REDACTED]

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CLAUDIA GIAMBRA**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

appartamento ubicato in via Imperatore Federico n. 42 nel Comune di Palermo

C.U. di Palermo foglio 34, Particella 505 sub. 18



**Esperto stimatore: Arch. Pietro Gioviale**

## INDICE

|                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>PREMESSA</b>                                                                                                                         | 3  |
| <b>QUESITO N. 1:</b> identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento                                                    | 3  |
| <b>QUESITO N. 2:</b> elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e<br>procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto | 5  |
| <b>QUESITO N. 3:</b> identificazione catastale del bene pignorato                                                                       | 9  |
| <b>QUESITO N. 4:</b> schema sintetico-descrittivo del lotto                                                                             | 11 |
| <b>QUESITO N. 5:</b> ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione<br>al bene pignorato                                          | 12 |
| <b>QUESITO N. 6:</b> verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati<br>sotto il profilo edilizio ed urbanistico                 | 13 |
| <b>QUESITO N. 7:</b> stato di possesso attuale dell'immobile                                                                            | 15 |
| <b>QUESITO N. 8:</b> specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene                                                         | 15 |
| <b>QUESITO N. 9:</b> verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale                                                         | 16 |
| <b>QUESITO N. 10:</b> verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo                                                             | 16 |
| <b>QUESITO N. 11:</b> fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione<br>dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso     | 16 |
| <b>QUESITO N. 12:</b> valutazione dei beni e criteri di stima adottati                                                                  | 17 |
| <b>QUESITO N. 13:</b> valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa<br>per gli immobili pignorati per la sola quota.        | 19 |
| <b>ELENCO ALLEGATI</b>                                                                                                                  | 20 |

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO

### PREMESSA

Con provvedimento del **19.04.2025**, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida nominava il sottoscritto Arch. Pietro Gioviale, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3117 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe. In data **23.04.2025**, il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

In data **28.05.2025**, il sottoscritto congiuntamente al nominato custode giudiziario Avv. Claudia Giambra, provvedeva al depositando telematico del modulo di controllo per la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

In data **08.07.2025**, il sottoscritto effettuava congiuntamente al nominato custode giudiziario, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione (**All. 1 - verbale di accesso**).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita UNICO che comprende l'immobile n. 1. L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento: *immobile di proprietà esclusiva del debitore sito in Palermo, via Imperatore Federico n. 42, al settimo piano, iscritto al NCEU del Comune di Palermo, al foglio 34, particella n. 505, subalterno 18.*

#### **Diritti reali:**

Il diritto reale dell'esecutato sig. [REDACTED] della piena proprietà, sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dello stesso.

Il fabbricato originario, su cui in seguito alla demolizione è stato realizzato l'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto della procedura, è pervenuto al sig. [REDACTED] in comproprietà con il fratello sig. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 08.02.1073 in Notaio Giuseppe Maniscalco di Palermo, rep. n. 56280, trascritto il 16.02.1973 ai nn. 10856/9519 da potere dei sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] dell'atto di compravendita del 24.05.1973 in Notaio Giuseppe Maniscalco di Palermo, rep. n. 58463, trascritto il 15.06.1973 ai nn. 25731/21159, da potere del sig.

Successivamente, il sig. [REDACTED] ha adottato la piena proprietà con l'atto di divisione del 17.01.1984, rep. n. 104417 in Notaio Francesco Mazzamuto di Palermo, rep. n. 104.417, trascritto il 06.02.1984 ai nn. 5587/4600 (**All. 2 - atti di compravendita e atto di divisione**).

#### Dati catastali:

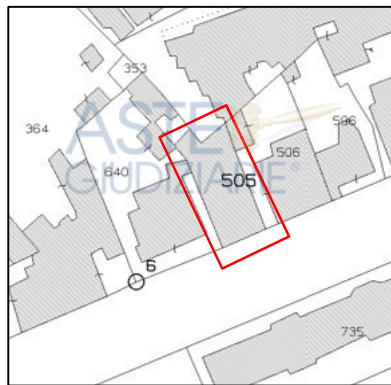
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale attuale (**All. 3 - visure catastali attuali**) e storica (**All. 4 - visure catastali storiche**).

#### 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 (**All. 6 - estratto di mappa catastale**), con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 7 - stralcio Stimatrix forMaps**), riscontrando 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 forMap

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

Il lotto è costituito da un appartamento ubicato a Palermo in via Imperatore Federico n. 42, identificato al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 34, p.lla 505 sub. 18, piano settimo, interno n. 14, zona cens. 4, categoria A/2, classe 9, consistenza 6,5 vani, superficie totale mq. 132, superficie totale escluse aree scoperte mq. 126, rendita € 604,25.

L'immobile è inserito in un edificio ubicato in zona semicentrale nel quartiere Montepellegrino a nord-est di Palermo, caratterizzato dalla presenza di edilizia con tipologia prevalentemente ad uso residenziale e commerciale, ben servita da mezzi pubblici, scuole e servizi. L'edificio è composto da nove piani fuori terra adibiti a residenza con accesso dal civico n. 42 collegati attraverso un corpo scala ed un ascensore, da un piano terra adibito a magazzino con accesso dal civico n. 40 e da un piano seminterrato adibito a parcheggio con accesso dal civico n. 38.

**Tipologia:** appartamento.

**Ubicazione:** via Imperatore Federico a Palermo.

**Caratteristiche strutturali:** struttura intelaiata in c.a. e tramezzi, struttura intelaiata in c.a., solai in latero-cemento, copertura con tetto a lastrico solare, prospetti esterni intonacati.

**Accessi:** strada comunale via Imperatore Federico.

**Confini:** con proprietà p.lla 506 a nord, con la via Imperatore Federico ad est, con distacco fabbricato della proprietà p.lla 640 a sud, con area libera e corpo scala ad ovest.

**Pertinenze:** nessuna.

**Dotazioni condominiali:** nessuna.

**Composizione interna:** ingresso, camera da n. 1, corridoio, soggiorno, camera n. 2, ripostiglio, camera n. 3, w.c. n. 1, w.c. n. 2, cucina, balcone e veranda con annesso piccolo ripostiglio.

**Caratteristiche di finitura:** pavimenti interni in gres, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in gres, ceramica e mosaico, balconi con ceramica-monocottura e parapetti con ringhiera in ferro; intonaci interni (pareti e soffitti) con intonaco di tipo civile con pittura idrolavabile; infissi in p.v.c e vetro con sistema di oscuramento ad avvolgibili in p.v.c; infissi interni in legno tamburato; w.c. n. 1 provvisto di lavabo, vaso, bidet e vasca; w.c. n. 2 provvisto di lavabo, vaso, bidet e doccia.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** l'appartamento è risultato in buono stato di manutenzione e conservazione. L'impianto idrico/sanitario ed elettrico sono realizzati sottotraccia e funzionanti in assenza delle relative certificazioni. L'impianto di smaltimento dei reflui avviene attraverso la rete fognaria cittadina. L'impianto di riscaldamento dell'acqua avviene attraverso caldaia a condensazione. L'impianto di condizionamento ambientale avviene attraverso radiatori in tutti i vani ed alcuni split installati nel salotto, nelle camere da letto n. 1-2-3 e nella cucina (**All. 8 - documentazione fotografica**).

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

**Fotografie dei luoghi:**



foto n. 3: edificio



foto n. 7: ingresso portineria



foto n. 10: porta ingresso appartamento



foto n. 11: ingresso



foto n. 14: camera n. 1



foto n. 15: corridoio



foto n. 20: soggiorno



foto n. 21: camera n. 2



foto n. 23: ripostiglio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



foto n. 25: camera n. 3



foto n. 27: w.c. n. 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



foto n. 29: w.c. n. 2



foto n. 31: cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



foto n. 37: cucina



foto n. 39: balcone

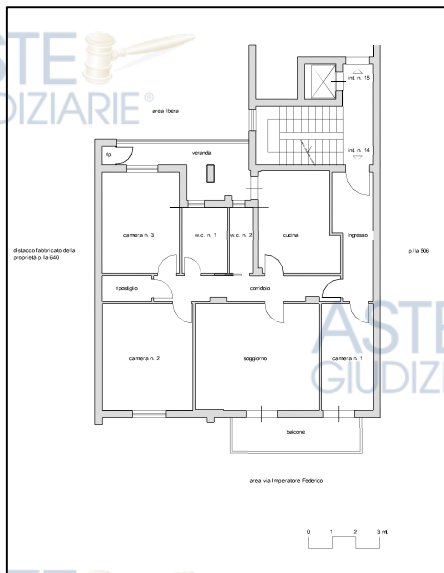
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Planimetria di rilievo attuale dei luoghi:**



**Planimetria di rilievo attuale dei luoghi (All. 9)**

**Superficie utile interna:** appartamento mq. 124,00 - veranda mq. 9,80 - balcone mq. 7,75

**Superficie commerciale:** mq. 132,20

**Altezza utile interna:** mt. 2,90 (nella planimetria catastale risulta mt. 3,10)

(All. 9 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi).

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

L'appartamento è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 34, p.lla 505 sub. 18, via Imperatore Federico n. 42, piano settimo, interno n. 14, zona cens. 4, categoria A/2, classe 9, consistenza 6,5 vani, superficie totale mq. 132, superficie totale escluse aree scoperte mq. 126, rendita € 604,25.

La visura catastale attuale (**All. 3 - visure catastali attuali**) e storica (**All. 4 - visure catastali storiche**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento del 29.04.2024, nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di acquisto in capo all'esecutato. Dalla visura storica catastale risultano i seguenti dati derivanti:

- impianto meccanografico del 30.06.1987;
- variazione del 15.01.2003 pratica n. 14247 in atti dal 15.01.2003 - VAR RETTIFICA D'UFFICIO (n. 1084.1/2003);

- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015;
- dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07.11.1974, prot. n. 000012689;
- atto del 17.01.1984 Pubblico ufficiale Mazzamuto Francesco di PALERMO, Repertorio n. 104417 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 305 registrato in data 01/02/1984 - DIVISIONE Voltura n. 11817.2/1996 in atti dal 18/02/1998.

**Storia catastale del terreno.** Il fabbricato su cui ricade il bene pignorato sorge su un'area distinta al C.T. del Comune di Palermo, al foglio 34 particella 505, superficie ha. 00.03.53 qualità Ente Urbano, precedentemente l'unità era identificata al C.T. qualità: orto irriguo. Il passaggio all'urbano è avvenuto in data 12.07.1985 tipo mappale pratica n. 614130 in atti dal 01/12/2000 TM 1520/74 (n. 1520.1/1974), precedentemente l'unità al C.T. era distinta dall'impianto meccanografico del 08.03.1988.

**Intestatari catastali dell'immobile:** piena proprietà del sig. [REDACTED]

**Difformità catastali:** Dal rilievo dello stato attuale dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto la planimetria catastale del 07.11.1974 (**All. 5 - planimetria catastale**):

- demolizione della porta che dall'ingresso immetteva nel corridoio;
- costruzione della porta che introduce nel corridoio;
- demolizione del tramezzo e della porta divisoria tra i due vani lato est;
- costruzione del tramezzo tra la camera da letto n. 1 e il soggiorno;
- spostamento della porta di accesso del vano w.c. n.1;
- chiusura del balcone lato ovest in veranda con struttura in p.v.c. e vetro ed annesso piccolo ripostiglio.

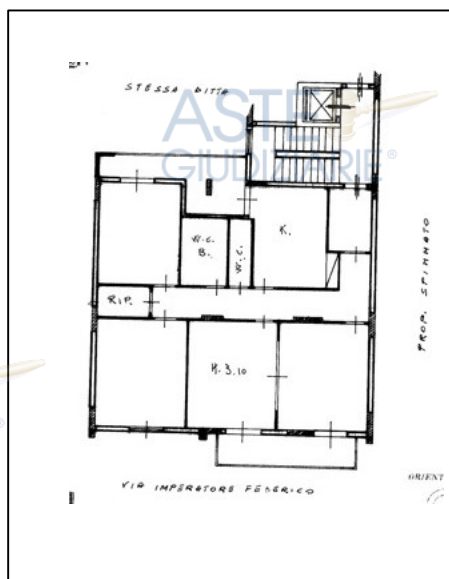
Per la regolarizzazione delle difformità catastali occorre presentare un nuovo DOCFA presso l'Agenzia del Territorio.

**(All. 10 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale)**

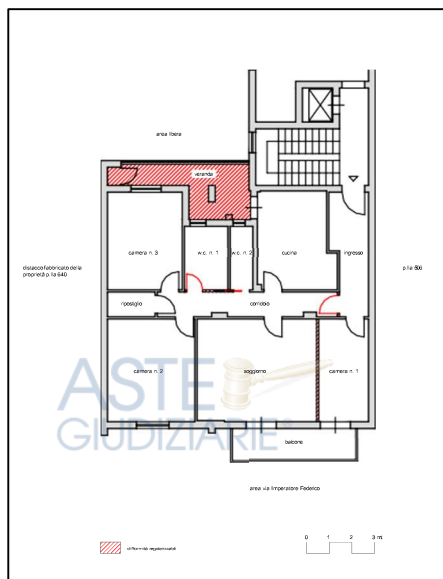
Costi relativi alla presentazione del DOCFA:

- spese tecniche escluse di Iva e Cassa: € 600,00
- diritti istruttoria: € 70,00

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione delle difformità catastali saranno detratti dal valore di mercato.



Estratto planimetria catastale (All. 5)



Planimetria di rilievo attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All.10)

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

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà dell'**appartamento** ubicato in Palermo alla via Imperatore Federico n. 42, piano 7, int. n. 14; composto da ingresso, camera n. 1, corridoio, soggiorno, camera n. 2, ripostiglio, camera n. 3, w.c. n. 1, w.c. n. 2, cucina, balcone e veranda con annesso piccolo ripostiglio; confina con proprietà p.lla 506 a nord, con distacco fabbricato della proprietà p.lla 640 a sud, con area libera e corpo scala ad ovest, con la via Imperatore Federico ad est; è riportato al C.F. del Comune di Palermo al **foglio 34, p.lla 505 sub. 18**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi sono licenze edilizie n. 161 del 16.02.1973, n. 537 del 18.06.1973 e n. 355 del 24.04.1974, tutte rilasciate dal Municipio di Palermo e successivo certificato di abitabilità n. 13972 del 23.10.1974.

Il fabbricato dell'immobile insiste su terreno che ricade in Zona Territoriale Omogenea "B3: aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq."

Dalle verifiche dello stato di fatto effettuate sull'unità immobiliare risulta la conformità tra l'attuale stato dei luoghi e quanto indicato nei grafici del provvedimento autorizzativo, ad eccezione delle seguenti difformità:

- a. demolizione della porta che dall'ingresso immetteva nel corridoio;

- b. costruzione della porta che introduce nel corridoio;
- c. demolizione del tramezzo e della porta divisoria tra i due vani lato est;
- d. costruzione del tramezzo tra la camera da letto n. 1 e il soggiorno;
- e. spostamento della porta di accesso del vano w.c. n.1;
- f. chiusura del balcone lato ovest in veranda con struttura in p.v.c. e vetro ed annesso piccolo ripostiglio.

L'iter procedurale per la regolarizzazione dell'immobile dovrà prevedere la presentazione presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Palermo dei seguenti procedimenti:

- C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art. 3 comma 6 della L.R. 16/2016 per le difformità riscontrate alle lettere **(a,b,c,d,e)**
- art. 20 L.R. n. 4/03 tardiva per la difformità riscontrata nella lettera (f);
- aggiornamento DOCFA;
- attestazione prestazione energetica (APE);
- segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01.

I costi presunti per la regolarizzazione delle difformità edilizie-urbanistiche e quelle catastali ammontano a complessivi € 6.165,00.

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

Il costo per la redazione dell'attestato è di circa € 200,00.

**PREZZO BASE: € 207.500,00 (duecentosettemilacinquecentoeuro/00).**

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

In seguito agli accertamenti svolti dal sottoscritto e come certificato dalla relazione notarile redatta in data 02.07.2024 dal Dott.ssa Angelica Bica, Notaio in Palermo, l'unità immobiliare è pervenuta al sig. [REDACTED], in comproprietà con il fratello sig. [REDACTED] in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 08.02.1973, in Notaio Giuseppe Maniscalco di Palermo, rep. n. 56280, trascritto il 16.02.1973 ai nn. 10856/9519, da potere dei sigg. [REDACTED], [REDACTED]
- atto di compravendita del 24.05.1973 in Notaio Giuseppe Maniscalco di Palermo, rep. n. 58463, trascritto il 15.06.1973 ai nn. 25731/21159, da potere del sig. [REDACTED]

- atto di divisione del 17.01.1984, in Notaio Francesco Mazzamuto di Palermo, rep. n. 104.417, trascritto il 06.02.1984 ai nn. 5587/4600, con cui il sig. [REDACTED] ha adottato la piena proprietà dell'immobile.

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

**In merito alla situazione urbanistica e vincolistica.** Dalla variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, approvata con D. Dir 558 e 124/ DRU/02 dell'assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, risulta che il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare ricade in zona territoriale omogenea "B3: aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq."

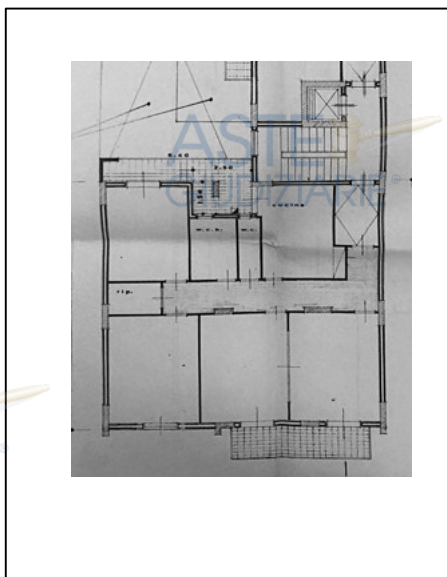
**(All. 11 - stralcio P.R.G. del Comune di Palermo).**

**In merito allo stato legittimo dell'immobile.** Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Palermo risulta che l'intero fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto della procedura è stato realizzato giuste licenze edilizie n. 161 del 16.02.1973, n. 537 del 18.06.1973 e n. 355 del 24.04.1974, tutte rilasciate dal Municipio di Palermo e successivo certificato di abitabilità n. 13972 del 23.10.1974.

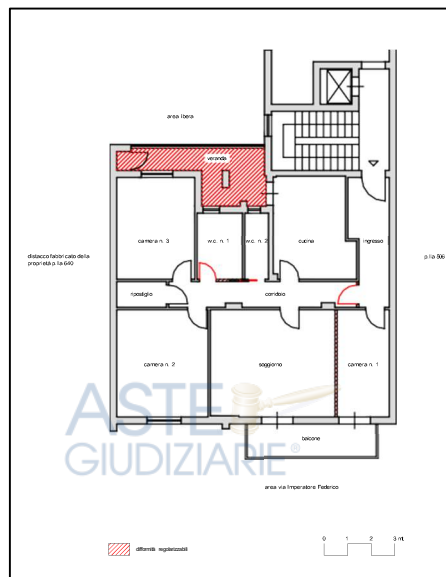
**(All. 12 - copia delle licenze edilizie, certificato di abitabilità e stralcio degli elaborati grafici).**

**In merito alla regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile.** Dalle verifiche dello stato di fatto effettuate sull'unità immobiliare risulta la conformità tra l'attuale stato dei luoghi e quanto indicato nei grafici del provvedimento autorizzativo, ad eccezione delle seguenti difformità:

- a. demolizione della porta che dall'ingresso immetteva nel corridoio;
  - b. costruzione della porta che introduce nel corridoio;
  - c. demolizione del tramezzo e della porta divisoria tra i due vani lato est;
  - d. costruzione del tramezzo tra la camera da letto n. 1 e il soggiorno;
  - e. spostamento della porta di accesso del vano w.c. n.1;
  - f. chiusura del balcone lato ovest in veranda con struttura in p.v.c. e vetro ed annesso piccolo ripostiglio
- (All. 13 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi con indicazioni delle difformità rispetto al grafico del progetto autorizzato).**



**Estratto grafico del progetto  
autorizzato (All.12)**



**Planimetria di rilievo attuale dei luoghi  
con indicazioni delle difformità rispetto  
al grafico del progetto autorizzato (All.13)**

**In merito alle possibilità di regolarizzazione dell'immobile.** L'iter procedurale per la regolarizzazione dell'immobile dovrà prevedere la presentazione presso l'ufficio S.U.E. del Comune di Palermo dei seguenti procedimenti:

- C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art. 3 comma 6 della L.R. 16/2016 per le difformità riscontrata alle lettere **(a,b,c,d,e)**
- art. 20 L.R. n. 4/03 tardiva per la difformità riscontrata nella lettera (f);
- aggiornamento DOCFA;
- attestazione prestazione energetica (APE);
- segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01.

**In merito ai costi per la regolarizzazione dell'immobile.** I costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a complessivi ad € **5.695,00**, essi comprendono:  
Costi per la presentazione della CILA tardiva ai sensi dell'art. 3 comma 6 della L.R. 16/2016:

- sanzione: € 1.000,00
- diritti istruttoria: € 150,00
- spese tecniche escluse di Iva e Cassa: € 1.500,00

Costi per la presentazione della comunicazione dell'art. 20 L.R. n. 4/03 tardiva:

- mq. 9,80 x €/mq. 25,00 = € 245,00
- diritti istruttoria: € 150,00

- spese tecniche escluse di Iva e Cassa: € 800,00

Costi per la redazione dell'attestazione prestazione energetica (APE):

- spese tecniche, escluse di Iva e Cassa di previdenza € 200,00

Costi per la redazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA):

- spese tecniche, escluse di Iva e Cassa di previdenza € 1.500,00

- diritti istruttoria: € 150,00

I costi per la regolarizzazione, sono suscettibili di variazione nel tempo ed in seguito alla presentazione dei procedimenti di regolarizzazione presso gli enti preposti.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima. Inoltre, si segnala che la ragione del credito per cui si è proceduto è di data posteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge di sanatoria (contratto di mutuo fondiario del (13.01.2006), pertanto, l'eventuale aggiudicatario non potrà avvalersi delle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001.

#### **QUESTO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è attualmente occupato senza titolo dal sig. [REDACTED] n.q. di figlio dell'esecutato, con la moglie e i due figli maggiorenni. Considerato che l'occupazione avviene senza titolo, come indicato nel verbale di accesso del 08.07.2025 dal custode giudiziario Avv. Claudia Giambra, si è proceduto alla determinazione della relativa indennità di occupazione calcolata nella relazione depositata in data 21.07.2025.

#### **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 delle difformità catastali, con un costo pari a circa € 670,00 come determinato in risposta al quesito 3.

- redazione dell'A.P.E., con un costo pari a € 200,00 come determinato in risposta al quesito n. 4;

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa € 5.495,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;

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 25.09.2025 sull'immobile pignorato gravano i seguenti oneri e vincoli:

- ipoteca giudiziale, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 14.02.2004 ai nn. 7520/716 di € 20.000,00, nascente da Decreto Ingiuntivo n. 1954/2023 emesso dal Tribunale Civile di Palermo il 24.04.2023, a favore di [REDACTED]
- pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 10.06.2024 ai nn. 28044/22587, derivante dall'atto giudiziario notificato il 29.04.2024 rep. n. 288/2024 dall'UNEP C/O C.A. di Palermo a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

(All. 14 - visura ipotecaria aggiornata del 25.09.2025)

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

L'amministratore di Condominio Dott. [REDACTED] alla richiesta inviata a mezzo email in data 15.09.2025, ha risposto nel modo seguente a mezzo email in data 23.09.2025:

- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): *Totale annuo variabile € 1.276,00;*
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: *non vi sono lavori deliberati al momento;*
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data attuale: *€ 1.085,00;*

- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: *nessuno*;
- copia del regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: *al momento del passaggio di consegna con il mio predecessore, non mi è stata fornita copia regolamento e credo comunque che il condominio non ne sia in possesso.*

(All. 15 - email del 23.09.2025 dell'amministratore di condominio)

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

### **Criterio di stima**

Per la determinazione del più probabile valore della proprietà 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 sono 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 (il collegamento viario, la 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:** Ai fini della determinazione del valore di mercato si è fatto riferimento alla superficie commerciale alla quale, nel campo immobiliare, viene comunemente rapportato il valore di un immobile.

Questa è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 a cui fanno riferimento anche le indicazioni fornite dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In generale, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e/o di servizio.

Per il segmento immobiliare considerato, cioè "unità immobiliare parte di un edificio":

- la superficie dei vani principali ed accessori diretti viene misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerate queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare;
- la superficie delle pertinenze di ornamento (balconi) viene misurata fino al loro contorno esterno, nella misura del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente mq. 25.
- la superficie delle pertinenze di ornamento (veranda) viene misurata fino al loro contorno esterno, nella misura del 60%.

Sulla base dei criteri tratti dal D.P.R. 138/1998 e nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 132,20 così calcolati:

| TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE |                            |                       |                                        |
|--------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| unità                          | superficie commerciale mq. | percentuale ragguglio | superficie commerciale raggugliata mq. |
| appartamento                   | 124,00                     | 100,00 %              | 124,00                                 |
| balcone                        | 7,75                       | 30,00 %               | 2,32                                   |
| veranda                        | 9,80                       | 60,00 %               | 5,88                                   |
| <b>totale</b>                  | <b>141,55</b>              |                       | <b>132,20</b>                          |

#### Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2024, riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona: Semicentrale: Imp.re Federico Autonomia Siciliana Cantieri Acquasanta, Destinazione: "Residenziale", Tipologia: "Abitazioni civile", Stato conservativo: "Normale", Valore Mercato minimo di €/mq. 1.250,00 - massimo di €/mq. 1.600,00 (**All. 16 - quotazioni immobiliari: Agenzia Entrate**).

Sulla base dei dati reperiti dell'Osservatorio del Borsino Immobiliare, riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona: Semicentrale: Imp.re Federico Autonomia Siciliana Cantieri Acquasanta, Destinazione: "Residenziale", Tipologia: "Abitazioni in stabili di 1° fascia", Valore Mercato minimo di €/mq. 1.248,00 - massimo di €/mq. 1.733,00 (**All. 17 - quotazioni immobiliari: Borsino Immobiliare**).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto

delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima in relazione, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame e si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **1.700,00 €/mq.**

Il più probabile valore di stima dell'immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale complessiva per il prezzo unitario, ed esattamente:

mq. 132,20 x €/mq. 1.700,0 = € 224.740,00

Sulla base dei dati reperiti **il più probabile valore di stima dell'immobile è di € 224.740,00**

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

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| - costi per regolarizzazione edilizio urbanistica:       | € 5.495,00 |
| - costi per regolarizzazione catastale:                  | € 670,00   |
| - costi per l'attestato di prestazione energetica (APE): | € 200,00   |
| Totale                                                   | € 6.365,00 |

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 6.365,00

$V = € 224.740,00 - € 6.365,00 = € 218.375,00$  che si arrotonda a € 218.400,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 218.400,00 (duecentodiciottomilaquattrocentoeuro).**

#### **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:  $€ 218.400,00 - 5\% \text{ di } € 218.400,00 = € 218.400,00 - € 10.920,00 = € 207.480,00$  che si arrotonda a **€ 207.500,00.**

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

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ALLEGATO 1 - verbale di accesso
- ALLEGATO 2 - atti di compravendita e atto di divisione
- ALLEGATO 3 - visure catastali attuali
- ALLEGATO 4 - visure catastali storiche
- ALLEGATO 5 - planimetria catastale
- ALLEGATO 6 - estratto di mappa
- ALLEGATO 7 - stralcio Stimatrix forMaps
- ALLEGATO 8 - documentazione fotografica
- ALLEGATO 9 - planimetria di rilievo dello stato di fatto
- ALLEGATO 10 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi con indicazioni grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale
- ALLEGATO 11 - stralcio P.R.G. del Comune di Palermo
- ALLEGATO 12 - copia delle licenze edilizie, del certificato di abitabilità e stralcio degli elaborati grafici
- ALLEGATO 13 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi con indicazioni delle difformità rispetto al grafico del progetto autorizzato
- ALLEGATO 14 - visura ipotecaria aggiornata del 25.09.2025
- ALLEGATO 15 - email del 23.09.2025 dell'amministratore di condominio
- ALLEGATO 16 - quotazioni immobiliari: Agenzia Entrate
- ALLEGATO 17 - quotazioni immobiliari: Borsino Immobiliare

Palermo, 24.09.2025

L'ESPERTO STIMATORE  
**Architetto Pietro Gioviale**