

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 318/2024

CREDITORE PROCEDENTE: PRISMA SPV S.R.L.

contro

DEBITORE ESECUTATO: "A"

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ROSOLINO FABRIZIO GIAMBONA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE PER PUBBLICITA'

LOTTO 1

Tipologia di immobili: "A/3": appartamento di tipo economico, sito nel comune di Palermo, in Via Conceria,

77/B, f. 39, p.la 3380, sub 9, 10, 11, 12, 13, 14;

"C2": locale di sgombero, sito nel comune di Palermo, in Via Conceria, 75, f. 39, p.la 3380, sub 4,7,8

"C2": locale di sgombero, sito nel comune di Palermo, in Via Conceria, 75, f. 39, p.la 3380, sub 16,5



Esperto stimatore: ing. Francesco Anzalone



LOTTO "1"**PREMESSA**

Con provvedimento del 22/06/2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli, nominava il sottoscritto ing. Francesco Anzalone, iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Palermo al n. 5688, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 26/06/2025 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. Rosolino Fabrizio Giambona, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 28 e 30/07/2025.

In data 11/09/2025 e 29/09/2025 si effettuavano i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario, come da Verbali allegati.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili distinti qui di seguito denominati "A", "B", "C" e "D".

La presente Relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita N° 1 che comprende l'appartamento denominato "A", il locale di sgombero denominato "B" ed il locale di sgombero denominato "C"

Gli immobili del LOTTO N. 1, elencati con l'indicazione del diritto reale, sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un immobile ("A"), sito in Palermo, in Via Conceria, 77/B ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 39, p.lla 3380, sub. 10 graffato con sub 12, 13, 11, 9 e 14, categoria catastale A/3 (appartamento di tipo economico), numero vani catastali 4,5, rendita di € 302,13;
- piena proprietà di un immobile, ("B"), sito in Palermo, in Via Conceria, 75 ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 39, p.lla 3380, sub. 4 graffato con sub 7, 8, categoria catastale C/2 (magazzino, deposito), mq 22, rendita di € 45,45;
- piena proprietà di un immobile, ("C"), sito in Palermo, in Via Conceria, 75 ubicato al primo piano (comprendente scala a chiocciola esterna dal piano terra), censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 39, p.lla 3380, sub. 16 graffato con sub 5, categoria catastale C/2 (magazzino, deposito), mq 19, rendita di € 39,25.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato della piena proprietà sui tre immobili riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- ricongiungimento di usufrutto del 02/11/2010 in morte di [REDACTED]. Precedentemente l'Atto di divisione di beni, che comprende gli immobili in oggetto, in Notaio Ermanno Virga, in Palermo, del 6/4/1997, rep. 14930, reg. il 27/4/1987 al n° 8748 tra il padre e la zia dell'esecutato "A". Ancor prima risultava la nuda proprietà dell'esecutato "A" per 1/1 e usufrutto di [REDACTED] per 1/1, in forza di atto notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. Sparti Francesco di Palermo del 20/12/1991 rep. 195700 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 09/01/1992 al n. 1136 di formalità.

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All.ti "2B").

Individuazione e ubicazione degli immobili:

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

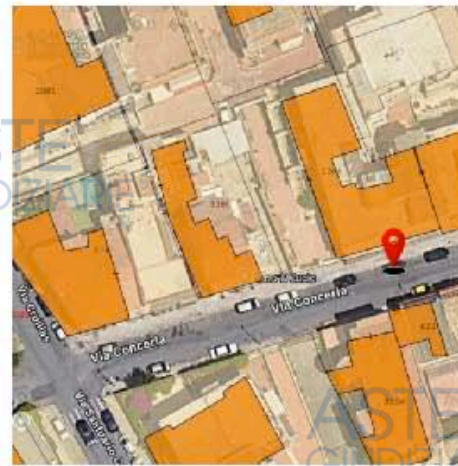


All. "3A": Ortofoto attuale (da Google Maps)





All. "3B": Particolare da estratto di mappa catastale



All. "3C": 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 dalle unità immobiliari:

"A" - appartamento a piano terra, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 39, p.lla 3380, sub. 14 graff. 9, 10, 11, 12, 13, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 64;

"B" - locale di sgombero a piano terra, sito in Palermo, in Via Conceria, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 39, p.lla 3380, sub. 4 graffato con sub 7, 8, categoria catastale C/2, mq 22;

"C" - locale di sgombero al primo piano (comprendente scala a chiocciola esterna dal piano terra), sito in Palermo, in Via Conceria, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 39, p.lla 3380, sub. 16 graffato con sub 5, categoria catastale C/2, mq 19.



IMMOBILE "A"

Tipologia: appartamento di civile abitazione di tipo economico in palazzina a tre elevazioni fuori terra.

Ubicazione: a Palermo, in Via Conceria, al piano terra, con ingresso dai civici n.i. n° 77/B e n° 75.

L'immobile è situato in un contesto povero ai margini della zona popolare di Cruillas. È prossimo al quartiere più quotato che comprende Via Lazio ed i palazzi della zona di espansione di Palermo, ma è diviso da questo dall'inframezzarsi della circonvallazione. Nel suo intorno immediato, sono presenti alcune botteghe relative ai generi di prima necessità, bar e un supermercato. Più distanti sono altre tipologie di negozi e di uffici. Il punto risulta sufficientemente collegato al centro della città dalle linee urbane in transito su Viale Michelangelo.

Caratteristiche strutturali e di completamento: la palazzina con tre piani f.t. di cui fa parte l'appartamento ha struttura portante mista, definitasi nel corso di un intervento durante il quale sono stati inseriti elementi in c.a. collaboranti con la preesistente muratura. I solai sono in latero-cemento e la copertura è con tetto a falde. Il prospetto è intonacato, la fascia bassa rivestita con mattoni in pietra, gli infissi originali esterni sono con scuretto a persiana, i balconi hanno soletta in c.a. e ringhiere in ferro.

Accessi: l'appartamento è accessibile dal marciapiede, civ. n° 77/B, con portafinestra ad infisso doppio. È altresì accessibile attraverso il passaggio pedonale e carrabile del civico 75, sul quale è un cancello e l'unità esterna dei citofoni: da questo si accede alla terrazza a livello recintata di pertinenza all'appartamento che immette al suo interno.

Confini: A sud-est con la Via Conceria; a nord-est con il passaggio pedonale e carrabile (civ. 75); a nord-ovest con magazzino (stessa proprietà); a sud-ovest con passaggio di proprietà Bertolino (civ. 79).

Pertinenze: l'appartamento, come risulta anche dagli Atti di proprietà, possiede come pertinenza una terrazza delimitata da muretto e ringhiera che precede il secondo ingresso all'immobile accessibile dalla stradella del civ. 75. Sempre sulla corte interna comune è in uso effettivo dell'appartamento un secondo spazio esterno delimitato dalle pareti della palazzina e da un impalcato in ferro coperto con pannelli leggeri. Questo spazio non è menzionato negli Atti di provenienza dell'immobile ed è rappresentato al catasto ma con superficie minore.

Dotazioni condominiali: l'appartamento ha in uso il passaggio dal civico 75, anche carrabile che si apre in una piccola corte, spazio comune ad altre unità.

Composizione interna, caratteristiche e finiture, impianti: dal passaggio carrabile del civico 75, attraverso la terrazza di pertinenza, si accede all'appartamento: uno stretto corridoio immette direttamente nella cucina- soggiorno in posizione centrale, e nel w.c./d con finestra sulla corte. Dalla cucina, una porta introduce direttamente verso due vani collegati tra loro, il primo è privo di finestre, il secondo è adibito a stanza matrimoniale con porta finestra sul marciapiede della Via Conceria (civ. 77/B). Sempre dalla cucina, sul lato opposto si accede ad una terza stanza con finestra sulla corte.

La pavimentazione è in ceramica chiara, con piastrelle di grande formato. Le pareti ed i soffitti degli ambienti sono intonacati e finiti a idropittura di colore bianco o dai toni pastello.

La porta d'ingresso dal civ. 75 è in legno bugnato verniciato, con vetro e scuretto, preceduta da grata in ferro di sicurezza. Le finestre sulla corte e l'infisso d'ingresso dal civ. 77/B sono in legno verniciato, e scuretto esterni a persiana.

L'impianto idrico e l'impianto elettrico sono realizzati sotto traccia con tubazioni per la diffusione di acqua calda e fredda. Sono presenti gli impianti di scarico fognario e quello citofonico. Nei vani ed all'ingresso sono in dotazione pompe di calore. È presente impianto di riscaldamento con caldaia posizionata nell'attiguo locale di sgombero (unità "B")

La terrazza di ingresso dal civico 75 è delimitata da muretto con sovrapposta ringhiera verniciata, il pavimento è in battuto di cemento trattato con vernice, la copertura è realizzata con elementi in ferro scatolare sormontato da lamiera sagomata. L'altra area di pertinenza sul cortile è delimitata da inferriata frontale collegata ai ferri della copertura, definita con pannelli.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Nella facciata esterna della palazzina sono presenti distacchi di intonaco e rigonfiamenti della trave e del cornicione di copertura, nella porzione bassa del prospetto l'umidità di risalita trova sfogo al di sopra della fascia di mattoni in pietra. All'interno dell'appartamento, nelle pareti, sono molto vistosi gli effetti diffusi di umidità di risalita e di condensa per la insufficiente areazione dovuta anche alla ridotta superficie fenestrata.

In generale le finiture interne ed esterne dell'immobile, dei suoi elementi di completamento, e gli infissi, di fattura modesta, versano in cattivo stato d'uso.

L'impianto elettrico, ricostituito in tempi recenti è dotato di interruttore magnetotermico differenziale; gli impianti idrici, di scarico e citofonico sono funzionanti.

Attestato di prestazione energetica: non è presente, il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è valutabile in € 150,00.



FOTOGRAFIE DEI LUOGHI LOTTO 1

UNITA' "A"

FOTO DEGLI ESTERNI (all. 4Ae")



Foto 1: palazzina di ubicazione dell'appartamento



Foto 2: ingresso dell'appartamento dal civ. 77/B di Via Conceria



Foto 3: passaggio dal civ. 75 che consente un secondo ingresso all'appartamento



Foto 4: area di pertinenza accessibile dal passaggio del civ. 75 ed ingresso all'appartamento





Foto 5: area di pertinenza dell'appartamento dal civ. 75



Foto 6: spazio esterno perimetrato in uso effettivo dell'alloggio sulla corte del civico 75



FOTO DEGLI INTERNI (all. "4A")

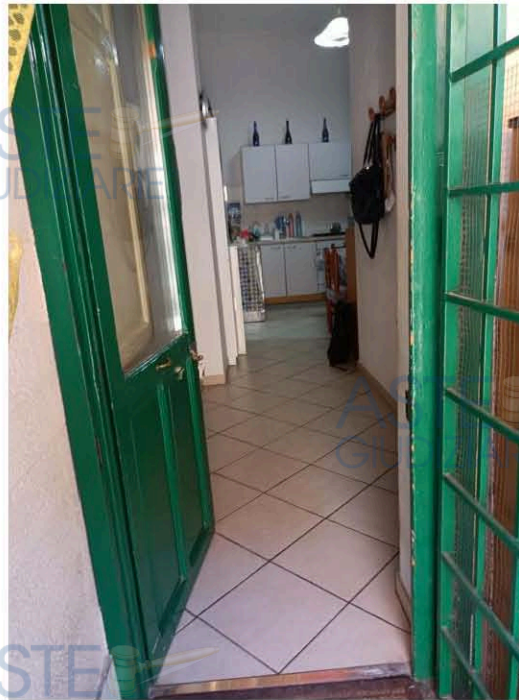


Foto 1: ingresso all'appartamento dal passaggio del civico 175



Foto 2: cucina e porte verso gli altri vani





Foto 3: vano con accesso dalla cucina a sinistra

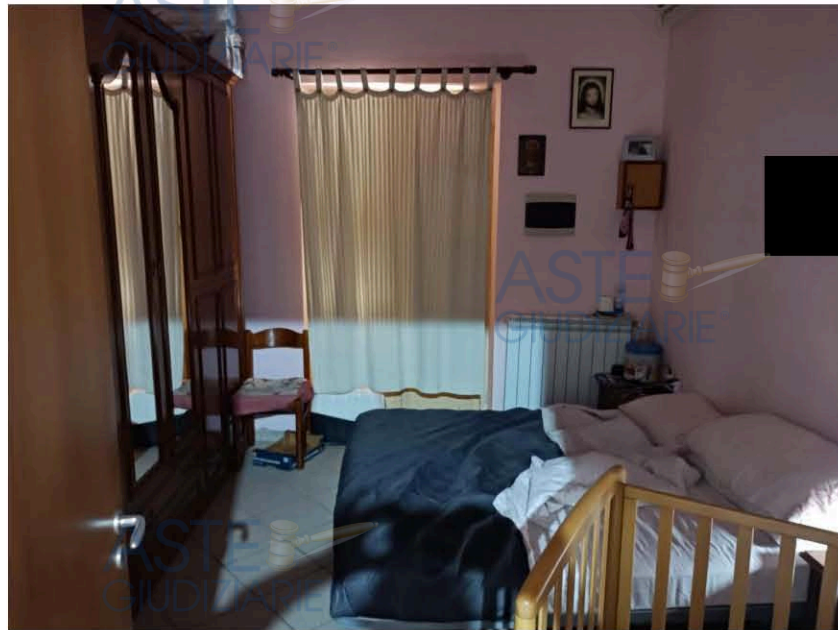


Foto 4: stanza con portafinestra sul marciapiede di Via Conceria (civ. 77/B)





Foto 5: stanza con accesso dalla cucina sinistra con finestra sulla corte



Foto 6: wcd con finestra sulla corte. Visibili
effetti di condensa sulle pareti (ed anche sul soffitto)





**Foto 7: umidità di risalita presente in modo generalizzato, qui con effetto molto vistoso
(prima stanza dalla cucina in fondo a sinistra)**

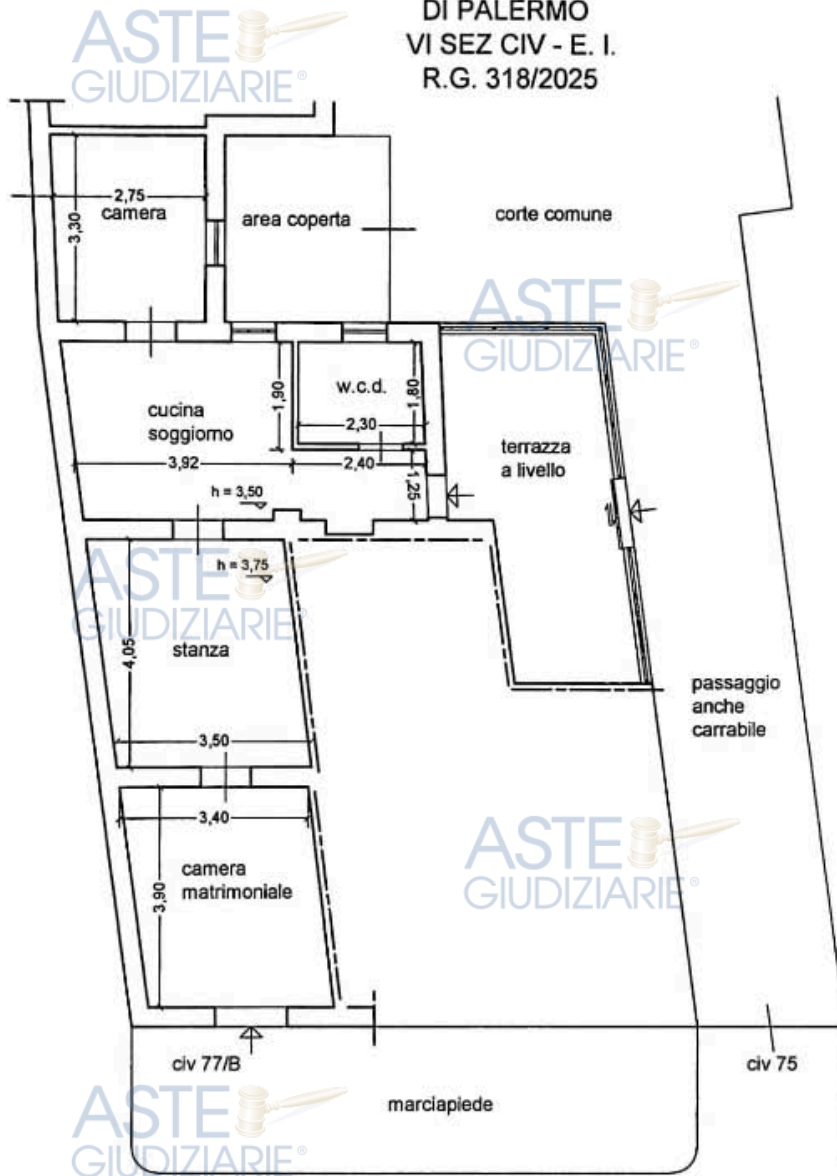


**Foto 8: effetti di condensa più accentuati nella stanza dalla cucina in fondo a destra (oltre che
nel wcd)**



All. 5A: Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

TRIBUNALE
DI PALERMO
VI SEZ CIV - E. I.
R.G. 318/2025



APPARTAMENTO
VIA CONCERIA 77/B - PALERMO
PIANO TERRA SCALA 1:100

LOTTO "1"
IMMOBILE "A"

Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: mq 56,21

Superficie commerciale: mq 76

Altezza utile interna: h = m 3,50/3,70

IMMOBILE "B"

Tipologia: magazzino, deposito.

Ubicazione: a Palermo, in Via Conceria, al piano terra di una porzione di palazzina a due elevazioni ft con ingresso da corte accessibile attraverso il passaggio dal civ. n° 75. Trattasi di **un contesto povero, ai margini della zona popolare di Cruillas.**

Caratteristiche strutturali e di completamento: il locale possiede struttura in c.a. e solai in laterocemento. Al di sopra del soffitto del locale, una porzione è aperta a terrazza, per la restante superficie è presente un piccolo manufatto che rappresenta un'estensione dell'appartamento di primo piano. È presente l'intonaco esterno, le superfici interne sono al grezzo, finite solo con uno strato di rinzaffo. L'infisso esterno è in ferro avvolgibile con alloggiamento nel cassonetto.

Accessi: Il locale è accessibile attraverso il passaggio pedonale e carrabile del civico 75, sul quale è un cancello ed è alloggiata l'unità esterna dei citofoni: più avanti si apre la piccola corte dalla quale si accede al locale.

Confini: A sud-est con lo stesso appartamento "A"; a nord-est con la corte, a nord-ovest con altro magazzino (stessa proprietà); a sud-ovest con locali di proprietà Bertolino (civ. 79).

Dotazioni condominiali: Il locale ha in uso il passaggio carrabile e pedonale dal civico 75 che si apre nella piccola corte dove vi si accede. Sono questi spazi comuni ad altre unità.

Composizione interna e caratteristiche: Il magazzino si compone di un unico ambiente regolare, indiviso.

La pavimentazione è in battuto di cemento grezzo, le pareti ed i soffitti sono al grezzo, con uno strato di rinzaffo. È in dotazione l'impianto elettrico, realizzato sottotraccia. Una piccola porzione della parete di sinistra è finita con piastrelle sulle quali sono posti gli attacchi idrico e lo scarico provenienti dall'appartamento "A", nonché la caldaia a suo servizio.

L'infisso esterno è in ferro avvolgibile con alloggiamento nel cassonetto.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:



Il locale presenta umidità di risalita che insiste nelle fasce basse delle pareti, sia all'esterno sia all'interno, ed ha finiture "grezze". Queste condizioni, pur essendo negative, sono meno pregiudizievoli di quanto non lo sarebbero per un locale ad uso abitativo.

UNITA' "B"

FOTO (all. 4B")

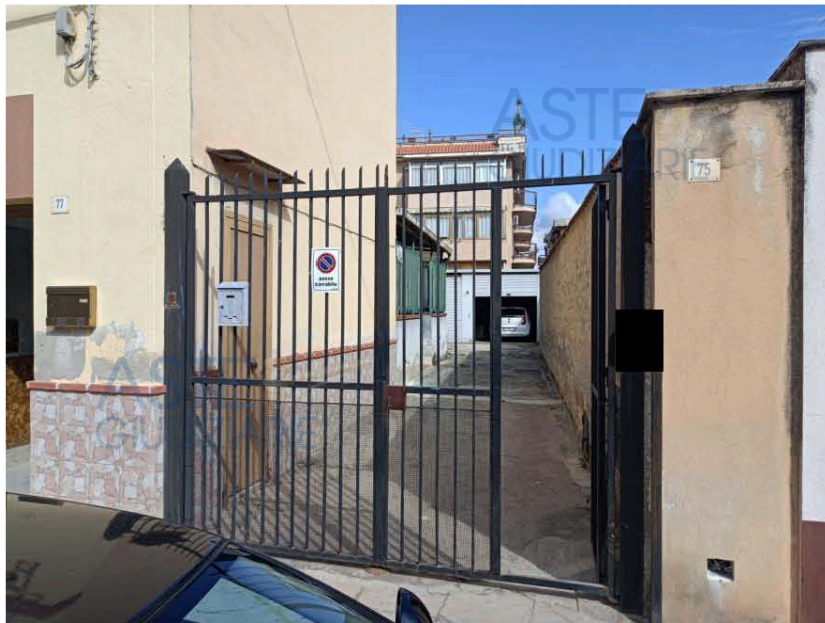


Foto 1: accesso con varco sul marciapiede del passaggio pedonale e carrabile del civ. 75



Foto 2: ingresso con saracinesca al magazzino dalla piccola corte comune





Foto 3: interno del magazzino con pavimento cementizio, collegamenti elettrici ed idraulici e alloggiamento caldaia



Foto 4: interno del magazzino: finitura al grezzo di pareti e soffitto





Foto 5: parete di fondo e struttura in c.a.



Superficie utile interna: mq 18,95

Superficie commerciale: mq 22

Altezza utile interna: h = m 3,50

IMMOBILE "C"

Tipologia: magazzino, deposito.

Ubicazione: a Palermo, in Via Conceria, al primo piano (comprendente scala a chiocciola esterna dal piano terra) di una porzione di palazzina a due elevazioni ft con ingresso da corte accessibile attraverso il passaggio dal civ. n° 75. Trattasi di **un contesto povero, ai margini della zona popolare di Cruillas**.

Caratteristiche strutturali e di completamento: l'unità immobiliare è compresa in una palazzina a due elevazioni con struttura in muratura e il locale presenta in sommità un unico cordolo in c.a. sul fronte. In realtà esso, che rappresenta la seconda e ultima elevazione, si presenta a cielo aperto, essendo stato privato da tempo della antica copertura lignea. Le pareti di tufo presentano soltanto uno stato grezzo di intonaco di rinzaffo, tra di esse sono applicati due ferri trasversali. Sul pavimento di marmette di cemento è sovrapposto uno strato impermeabilizzante.

Accessi: al locale si accede dal cancello del varco del civico 75, attraversando il passaggio pedonale e carrabile, e la piccola corte successiva; infine il locale, che è posto al primo piano, si raggiunge attraverso la scala a chiocciola in ferro, la cui area è compresa catastalmente nell'unità.

Confini: A sud-est con altro magazzino; a nord-est con la corte; a nord-ovest con la corte di un altro condominio; a sud-ovest con locali di proprietà Bertolino (civ. 79).

Dotazioni condominiali: Il locale ha in uso il passaggio carrabile e pedonale dal civico 75 che si apre nella piccola corte dalla quale vi si accede. Sono questi spazi comuni ad altre unità.

Composizione interna e caratteristiche: Il locale, privo di copertura, si compone di un unico vano. La pavimentazione è in marmette di cemento al quale è stato sovrapposto uno strato impermeabilizzante, le pareti sono intonacate al grezzo, con uno strato di rinzaffo. La porta d'ingresso e la finestra sono in legno. Sono totalmente assenti impianti o collegamenti di alcuna natura.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

L'assenza della copertura espone la pavimentazione alle intemperie, all'atto della visita si presenta del ristagno, potenzialmente nocivo, se assorbito, soprattutto per il sottostante solaio.



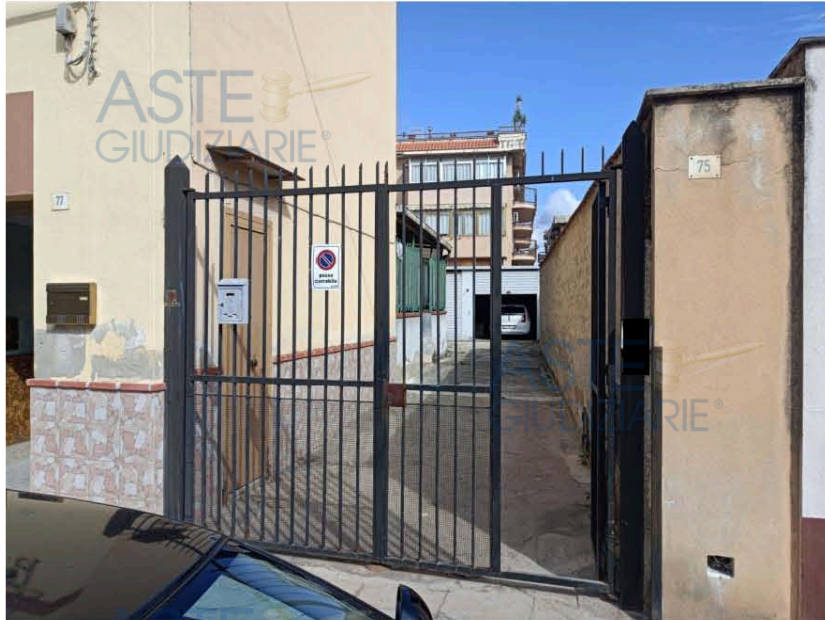


Foto 1: accesso con varco sul marciapiede del passaggio pedonale e carrabile del civ. 75



Foto 2: scala a chiocciola dalla corte per l'accesso al primo piano



Foto 3: facciata di prospetto all'arrivo dalla scala a chiocciola



Foto 4: interno dell'unità e interno della facciata di prospetto ristagno
sull'impermeabilizzazione



Foto 5: parete di fondo

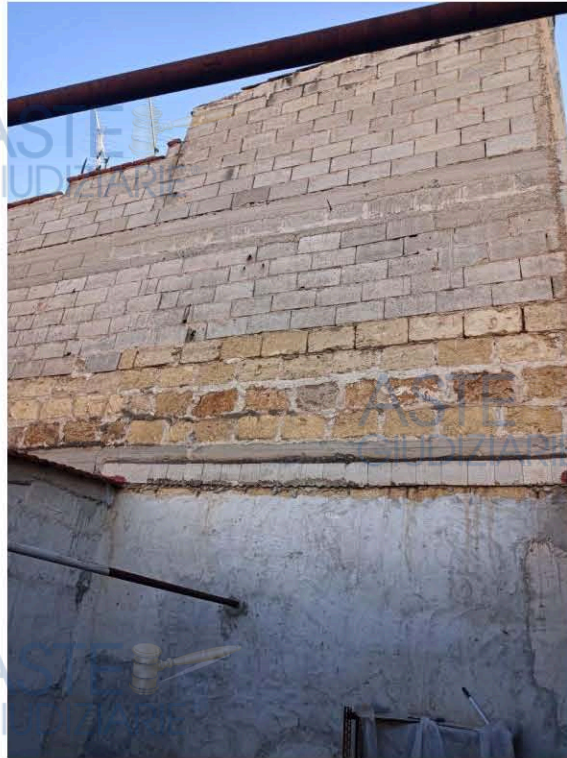


Foto 6: parete di fondo al confine con altra proprietà



Foto 7: parete a sinistra entrando



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 8: parete a destra entrando

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

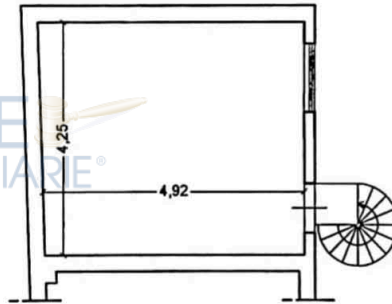
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All. 5C: Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE® TRIBUNALE
DI PALERMO
VI SEZ CIV - E. I.
R.G. 318/2025



LOCALE DI SGOMBERO
VIA CONCERIA 75 - PALERMO
PIANO PRIMO - SCALA 1:100

LOTTO "1"
IMMOBILE "C"

Planimetria di rilievo dello stato di fatto



Superficie utile interna: 21,04

Superficie commerciale: mq 24

Altezza utile interna: h ≈ m 3,10 a solaio di copertura ripristinato

QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile "A" è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 39, p.lla 3380, sub. 10 graffato con sub 12, 13, 11, 9 e 14, via Conceria, 77/B, categoria catastale A/3 (appartamento di tipo economico), numero vani catastali 4,5, superficie catastale mq 64;

L'immobile "B" è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 39, p.lla 3380, sub. 4 graffato con sub 7, 8, via Conceria, 75, categoria catastale C/2, superficie catastale mq 22;

L'Immobilie "C" è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 39, p.lla 3380, sub. 16 graffato con sub 5, via Conceria, 75, categoria catastale C/2, superficie catastale mq 19.

Le visure catastali storiche (**All.ti "2B"**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatario catastale degli immobili "A", "B" e "C" è l'esecutato "A", con diritto di proprietà per 1/1.

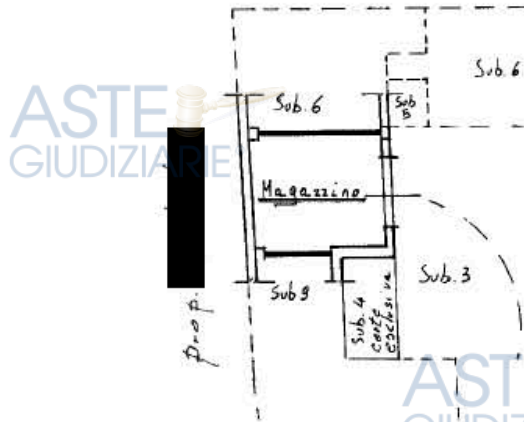
Confronto tra le planimetrie catastali ed il rilievo attuale degli immobili

L'unica difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale si riscontra per l'unità "1A".

L'introduzione catastale della chiusura della porta comporta un DOCFA redatto da un professionista per un costo complessivo di circa **500,00 euro** comprese le spese vive.



All. "6B": Confronto planimetria catastale e rilievo attuale immobile "B"



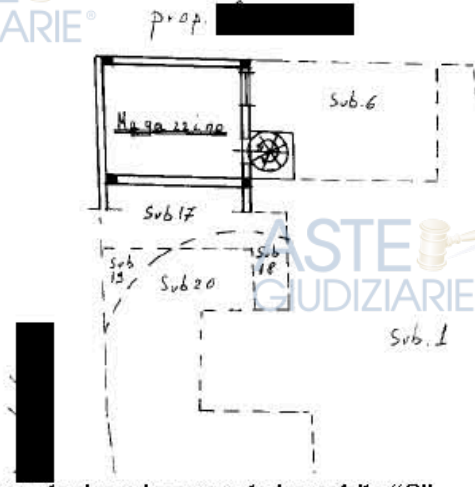
Estratto planimetria catastale immobile "B"



Rilievo attuale dei luoghi immobile "B": non vi sono difformità rispetto alla planimetria catastale



All. "6C": Confronto planimetria catastale e rilievo attuale immobile "C"



Estratto planimetria catastale immobile "C"



Rilievo attuale dei luoghi immobile "C": non vi sono difformità rispetto alla planimetria catastale



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO "1" - Piena proprietà dei seguenti tre immobili:

- "1A" appartamento ubicato in Palermo, in via Conceria, al piano terra con accesso dal civ. 77/B e dal civ. 75;

composto da 3 vani, cucina-soggiorno e wcd;

confinante: a sud-est con la Via Conceria; a nord-est con passaggio pedonale e carrabile (civ. 75); a nord-ovest con magazzino; a sud-ovest con passaggio di proprietà Bertolino (civ. 79);

censito al C.F. del comune di Palermo, al f. 39, p.lla 3380, ai sub 9, 10, 11, 12, 13, 14.

L'immobile è dotato di Licenza edilizia n. 1156 del 05/11/1975. Segue Istanza di Condonò n. 3587 del 07/03/86 ancora senza Concessione in sanatoria per frazionamento dell'appartamento con cambio di destinazione d'uso della porzione esclusa da quello oggi in oggetto. La detta sanatoria interessa, per varie difformità tutti i locali compresi nella presente esecuzione.

I costi per la sua regolarità urbanistico edilizia, (cfr risposta al quesito 12 a), ammontano ad € 5.000,00). L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il cui costo si valuta in € 150,00.

- "1B" locale di sgombero ubicato in Palermo, in via Conceria, al piano terra con accesso dal civ. 75;

composto da unico vano;

confinante: a sud-est con appartamento, a nord-est con la corte d'ingresso comune, a nord-ovest con altro magazzino a sud-ovest con locali di proprietà Bertolino (civ. 79);

censito al C.F. del comune di Palermo al f. 39, p.lla 3380, ai sub 4, 7, 8.

L'immobile è dotato di Licenza edilizia n. 1156 del 05/11/1975. Segue Istanza di Condonò n. 3587 del 07/03/86 ancora senza Concessione in sanatoria per la sua ristrutturazione, effettuata abusivamente. La detta sanatoria interessa tutti gli altri locali compresi nella presente esecuzione.

I costi per la sua regolarità urbanistico edilizia, calcolati nella risposta al quesito 6, ammontano ad € 1.500,00

- "1C" locale di sgombero ubicato in Palermo, in via Conceria, al piano terra con accesso dal civ. 75;

composto da unico vano;

confinante: a sud-est con altro magazzino; a nord-est con la corte d'ingresso comune; a nord-ovest con altro condominio; a sud-ovest con locali di proprietà Bertolino (civ. 79);

censito al C.F. del comune di Palermo al f. 39, p.lla 3380, ai sub 5, 16.



L'immobile non è dotato di Licenza edilizia, è privo di copertura, e risulta totalmente abusivo. È oggetto di Istanza di Condonò n. 3587 del 07/03/86 ancora senza Concessione in sanatoria. La detta sanatoria interessa tutti gli altri locali compresi nella presente esecuzione.

I costi per la sua regolarità urbanistico edilizia, calcolati nella risposta al quesito 6 (cfr anche risposta al quesito N° 12 c), includendo in essi i costi per il ripristino della copertura, ammontano ad € 10.600,00; la sua regolarizzazione risulta antieconomica e, pertanto, viene esclusa.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO: EURO 54.000,00
(EURO CINQUANTAQUATTROMILA)

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

All'interno del ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento, avvenuto il 08/07/2024, i tre immobili oggetto della presente procedura sono nella piena proprietà dell'esecutato in forza del ricongiungimento di usufrutto del 02/11/2010 in morte di [REDACTED]

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

a) Esame della documentazione reperita al comune (cfr. All. 12, All. 7)

Per la palazzina comprendente gli immobili in oggetto "1A", "1B" e "1C" al comune non è presente alcun documento autorizzativo. Tuttavia sempre al comune, in due Atti depositati riguardanti la stessa palazzina, si richiama la Licenza edile risalente al 22/04/1958: a) nell'atto di vendita dell'appartamento di primo piano (sovrastante all'appartamento "1A") del 09/03/1987 in notar Ermanno Virga rep n. 14804, racc. n. 7107, reg. a Palermo il 30/3/1987, n. 6841; nell'atto di divisione del 06/04/1987 in notar Ermanno Virga, rep n. 14930, racc. n. 7170, reg. a Palermo il 27/4/1987, n. 8748. Invece, nelle successive istanze di condono anch'esse depositate di cui si riferisce qui in appresso, per la palazzina viene citata la Licenza edilizia n. 1156 del 05/11/1975.

Si osservi che la tipologia costruttiva e strutturale originaria dell'immobile consente di datare in modo plausibile la sua origine alla fine degli anni '50 piuttosto che al 1975. All'epoca il punto in cui ricadeva l'immobile era esterno alla periferia del centro abitato cittadino.

Come anticipato, nell'Istanza di Condonò in sanatoria, L. n° 47/85, L.R.S. 37/85, prot. n. 3587 del 07/03/86 inoltrata dal Padre dell'esecutato "A" è citata la Licenza edilizia n. 1156 del 05/11/1975. Nell'Istanza viene indicato come anno di ultimazione delle opere abusive da sanare il 1976. In essa, corredata dei versamenti delle oblazioni e presentata anche per altre unità della palazzina non comprese nella Stima in oggetto, si denunciano, tra l'altro: il frazionamento dell'appartamento al piano terra con la formazione dell'appartamento "1A" e del locale commerciale "D" (che costituisce il



Lotto 2 della presente Stima); la **ristrutturazione** del magazzino "1B" e la **costruzione abusiva** del locale riposto "1C", entrambe compresi nel presente Lotto 1.

Parallelamente a questa istanza, nello stesso giorno, 07/03/86, veniva presentata l'Istanza di cui al prot. 3588 dalla zia dell'esecutato "A", per altre unità incluse nella stessa palazzina.

Nel 04/07/1987 lo stesso Padre dell'esecutato "A" presentava una **Integrazione** alla pratica di sanatoria in Archivio all'Edilizia Privata al n° 3471 il 04/07/1987 che comprendeva la **certificazione statica, la Perizia giurata e gli elaborati grafici per l'intera palazzina**, redatti da tecnico abilitato. Questi elaborati rappresentano e descrivono strutturalmente e nella consistenza tutti gli immobili compresi nella palazzina.

Per quanto riguarda gli immobili del lotto 1, l'unico elemento non rappresentato negli elaborati della sanatoria era la chiusura del vano porta che doveva dividere i due locali nascenti dal detto frazionamento, come nello stato attuale. Inoltre, lo spazio esterno coperto e delimitato dalla cancellata in ferro (questo spazio della corte, non menzionato negli Atti di provenienza, è eseguito con opere facilmente amovibili) oggi è stato leggermente ampliato.

b) Operazioni e oneri necessari per ottenere la regolarità urbanistico edilizia indispensabile per la commercializzazione degli immobili

La **pratica di sanatoria**, sotto il profilo documentale (**presenti la perizia giurata, la certificazione statica, gli elaborati grafici**), con inclusi gli attestati delle oblazioni versate, è quasi completa e **passibile di definizione**. Per il rilascio del provvedimento finale di concessione in sanatoria, anche se le opere sono realizzate ante 29/01/1977 (prima dell'entrata in vigore della Legge Bucalossi 10/1977), sono dovuti gli oneri concessori, che qui appresso si stimano.

Oneri concessori per l'appartamento "1A" - Relativamente alla città di Palermo, per l'appartamento "1A" in oggetto risultante dal frazionamento, si devono computare gli oneri di urbanizzazione sulla base dei valori vigenti nell'anno di presentazione della Istanza, per unità residenziale di 6,24 €/mc (art. 35 della L. 47/85), che va aggiornato con l'indice FOI (pari a 2,717 dal 1987 ad oggi).. Il volume è calcolato sulla base della superficie interna calpestabile moltiplicata per l'altezza convenzionale di m 3,00:

$$\text{mq } 56,21 \times \text{h } 3,00 = \text{mc } 168,63;$$

$$\text{Oneri di urbanizzazione per l'unità "A1": } \text{€}/\text{mc } (6,24 \times 2,717) \times \text{mc } 168,63 = \text{€ } 2.858,28.$$

Oneri concessori per il locale di sgombero "1B" - Cautelativamente gli oneri di urbanizzazione per il locale "1B" si possono calcolare con il parametro usato per le unità residenziali (non parzializzato), di 6,24 €/mc vigente nel 1985, aggiornato con l'indice FOI (pari a 2,717 dal 1987 ad oggi):

$$\text{sup. utile mq } 18,95 \times \text{h conv. } 3,00 = \text{mc } 56,85;$$

Oneri di urbanizzazione per l'unità "B1": $\text{€}/\text{mc } 6,24 \times 2,717) \times \text{mc } 56,85 = \text{€ } 963,61$.

Oneri per il ripristino e per gli oneri concessori del locale "1C" - A parte viene trattato il locale "1C", attualmente fatiscente e privo di copertura, per praticarne il ripristino si devono prevedere i lavori di costruzione comprendenti l'esecuzione del solaio in latero cemento previa l'esecuzione di cordoli in c.a., e tutte le opere accessorie di completamento (impermeabilizzazione, canalette di smaltimento, intonaci, ripresa della porta): un computo dei lavori essenziali da praticare porge una spesa per i lavori di circa € 6.000,00. A questa va aggiunto l'onorario di un tecnico per la redazione del progetto con la presentazione di una SCIA, per il suo deposito al Genio Civile e per la direzione dei lavori, per una spesa totale di circa € 9.500,00.

Oneri concessori per il locale di sgombero "1C" - Adottando il valore unitario di 6,24 €/mc, vigente nel 1985 per le unità residenziali (cautelativamente non parzializzato) aggiornato con l'indice FOI (pari a 2,717 dal 1987 ad oggi), gli oneri di urbanizzazione per il locale "1C" si stimano in:

sup. utile mq 21,04 x h conv. 3,00 = mc 63,12;

Oneri di urbanizzazione per l'unità "C1": $\text{€}/\text{mc } 6,24 \times 2,717) \times \text{mc } 63,12 = \text{€ } 1.069,88$.

Per ottenere la regolarità urbanistico edilizia gli immobili, è necessaria la prestazione di un tecnico abilitato per la presentazione della documentazione integrativa con allegate le ricevute del pagamento degli oneri concessori e la redazione del docfa catastale. Si riportano a parte l'insieme dei costi necessari stimati per l'unità "1C". Complessivamente sono da prevedere le seguenti spese:

b1) Per gli immobili "1A" e "1B", $\approx \text{€ } 6.000,00$, così ripartiti:

- oneri concessori $\text{€ } (2.858,28 + 963,61) \approx \text{€ } 3.821,00$;
- diritti, marche, segreteria $\text{€ } 200,00$;
- spese di onorario tecniche per la definizione all'edilizia privata: $\approx \text{€ } 2.000,00$;

b2) Per l'immobile "1A":

- spese catastali $\text{€ } 500,00$;

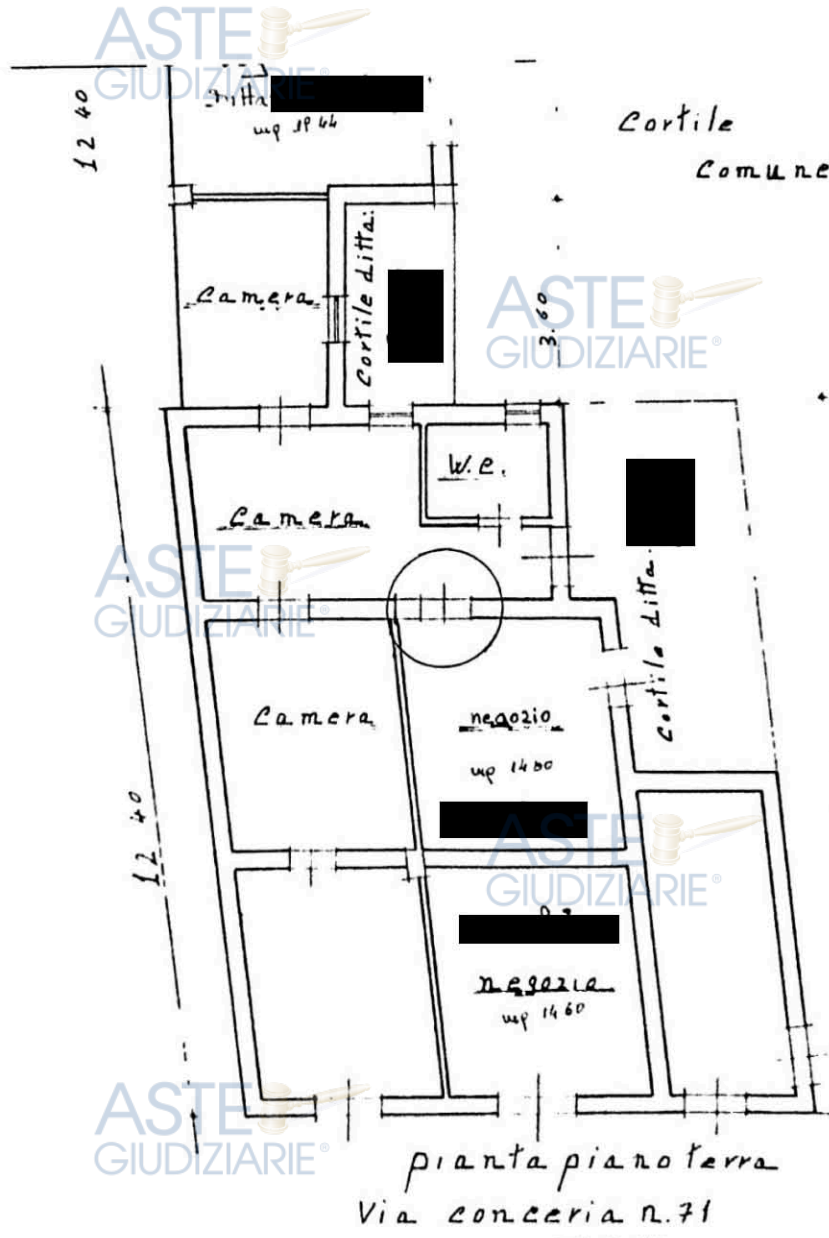
b3) Per l'immobile "1C":

- spese per i lavori di ripristino, spese di progetto tecniche (anche strutturale) e amministrative, e per gli oneri concessori relativi all'unità "1C": $\approx \text{€ } 10.600,00$.

Il totale delle spese da sostenere per la totale regolarizzazione urbanistico edilizia di tutti gli immobili compresi nel Lotto "1" è di circa € 17.100,00.



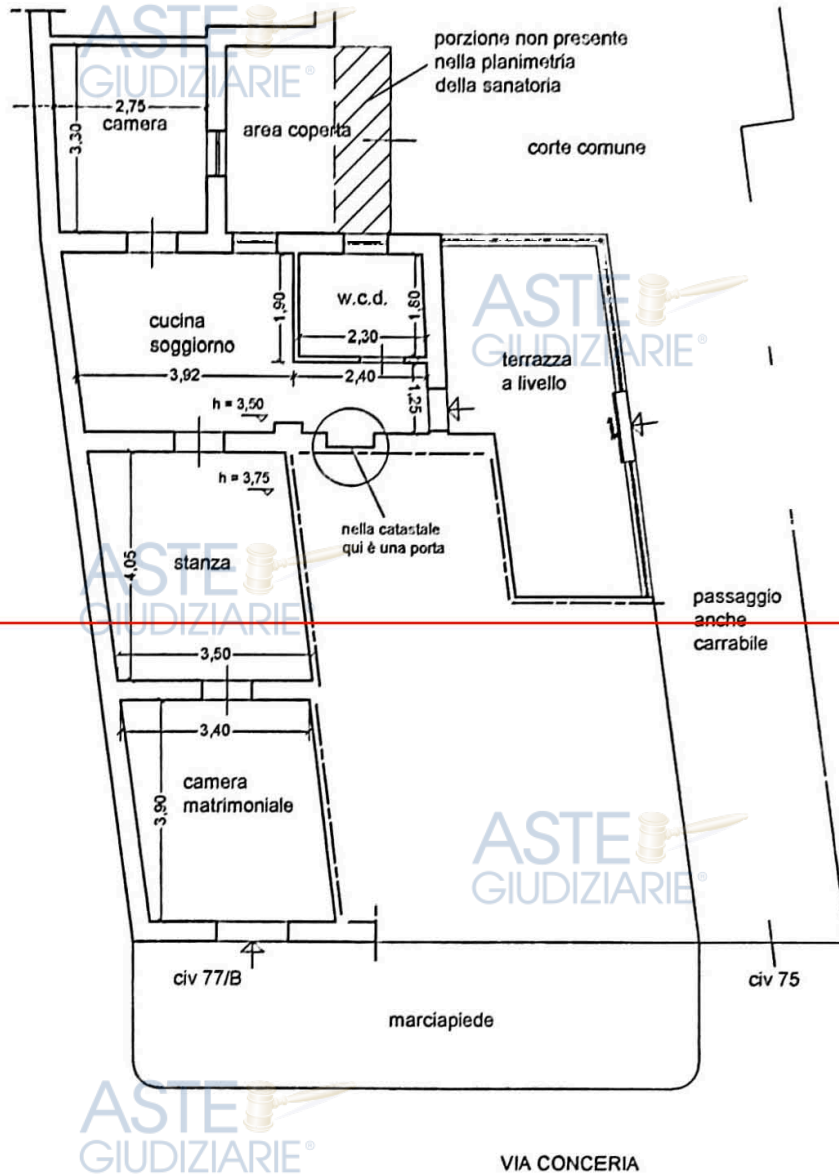
All. 7: Confronto Planimetria appartamento di Progetto in sanatoria – nello stato di fatto.
L'unica difformità per il Lotto 1 riguarda la chiusura di un vano porta al suo perimetro



Estratto dai grafici della Integrazione alla Istanza di sanatoria: dall'appartamento viene separata la superficie dei due locali con indicato "negozi". Cerchiato il vano della porta che ora risulta chiuso



TRIBUNALE
DI PALERMO
VI SEZ CIV - E. I.
R.G. 318/2025



APPARTAMENTO
VIA CONCERIA 77/B - PALERMO
PIANO TERRA SCALA 1:100

LOTTO "1"
IMMOBILE "A"

Planimetria di rilievo attuale: rispetto ai grafici del progetto in sanatoria il cerchio indica la chiusura della parete nel vano della porta prima presente

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

"1A" appartamento - L'immobile è attualmente occupato dalla famiglia della occupante "B" in forza di contratto di locazione, stipulato in data 25/01/2017, registrato in data 27/01/2017 che viene esibito, e sarà oggetto di rinnovo nel corso della presente procedura.

"1B" locale di sgombero - L'immobile è in uso alla stessa inquilina che detiene il possesso dell'appartamento "1A" in forza dello stesso contratto di affitto.

"1C" locale di sgombero - L'immobile, privo com'è della copertura, attualmente non è usato

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO (cfr. all. 8)**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica degli immobili "A" e "B", con un costo pari a circa € 6.000 oltre che € 500,00 per le difformità catastali, come determinato in risposta ai quesiti n. 3 e 6;
- redazione dell'A.P.E. per l'appartamento, con un costo pari a euro 150,00;

I suddetti costi sono stati detratti dai valori di mercato degli immobili, ripartiti per ciascuno di essi.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risulta dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 29/01/2026 (All. 8), sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici non diversi da quelli già elencati nel certificato notarile:

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2024 - Registro Particolare 890 Registro Generale 9459

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 4474 del 14/07/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in PALERMO (PA);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/07/2024 - Registro Particolare 26874 Registro Generale 33324

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 1595 del 28/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PALERMO (PA)



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 DEGLI IMMOBILI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un vero e proprio condominio costituito. L'unica spesa ordinaria riguarda la pulizia della corte esterna, che viene suddivisa tra i proprietari e non supera i 15 euro/mensili.

I procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato, ancora in corso, sono i seguenti....(*oppure* non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato).

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

Criterio di stima

Il sottoscritto determina, nel seguito della presente, **il valore di mercato degli immobili in oggetto con il criterio di assimilazione economica degli stessi a beni di tipologia simile ubicati nello stesso intorno zonale**: dei quali esistono dati di valore storici relativi a contrattazioni effettivamente concluse, ovvero valori attribuiti ad immobili simili, in fase di offerta di vendita.

Si utilizzano i **dati dell'Agenzia del territorio dell'Ufficio provinciale di Palermo**, ed altresì **dati estratti da proposte di vendita di Agenzie immobiliari** reperite in rete, di immobili comparabili a quello in oggetto di stima, ed ubicati nello stesso intorno zonale.

Stima del valore di mercato degli immobili

a) Immobile "1A" – appartamento di civile abitazione

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, si riportano nella seguente tabella **le superfici commerciali** dei singoli ambienti compresi nell'appartamento e delle pertinenze esterne. Risulta una **superficie commerciale** complessiva che si approssima all'unità, di mq 76,00

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO "1A"
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO DI PIANO TERRA
SUPERFICIE CALPESTABILE (escluse pareti)

CUCINA SOGGIORNO	MQ	15,65
STANZA (prima a sinistra dalla cucina)	MQ	14,25
STANZA (seconda a sinistra dalla cucina)	MQ	13,15
STANZA (entrando dalla cucina a destra)	MQ	9,00
W.C.B.	MQ	4,06
A) TOT SUPERFICIE CALPESTABILE (escluse pareti)	MQ	56,21
PARETI		
P1) PARETI INTERNE	MQ	0,43
P2) PARETI PERIMETRALI (AL 50% SE IN COMUNE) E PORTANTI INTERNE/PILASTRI:	MQ	14,36
B) TOTALE PARETI	MQ	14,79
ESTERNI		
TERRAZZA LATO STRADA CON SECONDO INGR. (SUP X 30%)	MQ	5,45
C) TOTALE SUPERFICIE ESTERNA PONDERATA	MQ	5,45
TOT SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO DI PIANO TERRA A) + B) + C) (approssimata al mq) =	MQ	76,00

(All. 9A)

Valori determinati con riferimento alla tabella OMI (All. 10A: "Mappa zona OMI"; All. 10 B: "Tabella Valori OMI")

Nella banca dati dell'OMI per il primo semestre del 2025, per la zona sub-urbana E19 CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO, le quotazioni per le abitazioni di tipo economico, in stato normale, oscillano nella forbice tra €/mq 850,00 e €/mq 1.150,00.

L'edificio esprime un'architettura modesta, così come l'appartamento e le sue finiture. Lo stato di manutenzione dell'appartamento è insufficiente, si è detto della pernicioso soggezione all'umidità di risalita e della formazione di condensa anche per la ridotta possibilità di areazione e soleggiamento. Il punto nel quale è ubicato è decentrato rispetto al centro del quartiere di Cruillas, maggiormente servito da negozi.

Complessivamente le caratteristiche negative dell'appartamento, soprattutto per lo stato di manutenzione e l'umidità, lo pongono al di sotto del valore inferiore nell'ambito della forbice di oscillazione zonale. Si può ragionevolmente attribuire il valore di €/mq 650,00 all'appartamento.

Il valore dell'immobile proveniente da quelli unitari zionali presenti nella Banca dati dell'OMI si può stimare in:

$$\underline{\underline{\text{€/mq } 650,00 \times \text{mq } 76 = \text{€ } 49.400}}$$

Valori determinati dal confronto con beni simili proposti nel mercato immobiliare (All. 11A)

Applicando il secondo metodo comparativo, si sono selezionate tra le proposte presenti nel mercato immobiliare, quelle degli immobili che, per caratteristiche complessive, appaiono maggiormente paragonabili al nostro.

Si riportano qui di seguito in tabella i valori delle richieste e le caratteristiche essenziali degli immobili selezionati, rimandando all'allegato "11" per gli annunci relativi con il riporto del link di riferimento.

FONTE	PIANO	UBICAZIONE	SUP. MQ	RICHIESTA €	RICHIESTA UNITARIA €/MQ	NOTE
IMMOBILIARE.IT TECNOCASA	S/TERRA	via Salerno	90	65.000	722	
IMMOBILIARE.IT TECNOCASA	1° PIANO No ascens.	Via Buzzanca	90	85.000	944	RISCADAMENTO AUTONOMO
IDEALISTA	PT	Via E. Viola, 6	78	55.000	705	
IDEALISTA	PT	Via Trabucco 109	80	63.000	787	
IMMOBILIARE.IT TECNOCASA	PT	via Varnitelli	103	85000	825	CLIMATIZZATO
MEDIA DEI VALORI UNITARI					€ 797	



Trattasi di proposte di vendita che, a contrattazione conclusa positivamente, risulteranno superiori al valore finale concordato. In termini statistici tale riduzione media si attesta intorno al 10%, come si può riscontrare attraverso i dati aggiornati relativi alla differenza tra le proposte di vendita e gli effettivi contratti di vendita conclusi, riportati nelle specifiche tabelle redatte a cura della Banca d'Italia: si può assumere il valore di mercato unitario medio ottenuto riducendo del 10% il valore trovato:

$$€ 797 - (10\% \times 797) = €/\text{mq } 717$$

Il valore dell'immobile proveniente dal confronto con beni simili presenti nell'attuale mercato immobiliare risulta di

$$€/\text{mq } 717 \times \text{mq } 76 = \underline{\underline{€ 54.492}}$$

La media tra i due valori determinati rappresenta il più probabile valore di mercato stimato per l'immobile in oggetto, senza considerare le spese di regolarizzazione, che vanno detratte:

$$\underline{\underline{(€ 49.400 + 54.492) / 2 = € 51.942}}$$

Dal valore di stima dell'immobile **si defalcano i costi necessari per la regolarizzazione urbanistico edilizia** degli immobili, stimata nella risposta al quesito 6. Con riferimento a detto paragrafo, per l'appartamento "1A" vanno detratti gli oneri della voce b1) in proporzione alla superficie dell'appartamento, della voce b2) ed € per l'elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica:

- aliquota degli oneri per la regolarizzazione urbanistico edilizia di cui alla voce b1) par. 6:
 $€ 6.000,00 \times \text{mq } 56,21 / (56,21 + 18,95) \approx € 4.500,00;$
- spesa catastale di cui alla voce b2) par. 6: € 500,00;
- spesa per l'elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150.

In definitiva, il più probabile valore di mercato per l'immobile "1A" defalcando i suddetti oneri, risulta:

$$V_m ("1A") = € 51.942 - € (4.500,00 + 500,00 + 150,00) = € 46.792 \approx € 46.800,00$$

b) Immobile "1B" – locale di sgombero

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, si riporta in tabella il dato metrico della **superficie commerciale** del locale, costituito da un unico ambiente, che risulta approssimata all'unità, di mq 22,00

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE "1B"	
SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE DI SGOMBERO A PIANO TERRA	
A) SUPERFICIE CALPESTABILE (escluse pareti)	MQ 18,95
B) PARETI PERIMETRALI (AL 50% SE IN COMUNE) E PORTANTI INTERNE/PILASTRI	MQ 3,20
TOT SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE DI SGOMBERO DI PIANO TERRA A) + B) (approssimata al mq) =	MQ 22,00

(All. 9B)

Valori determinati con riferimento alla tabella OMI (All. 10A: "Mappa zona OMI"; All. 10B: "Tabella Valori OMI")

Nella banca dati dell'OMI per il primo semestre del 2025, per la zona sub-urbana E19 CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO, le quotazioni per i magazzini, che possono meglio corrispondere alla categoria catastale C/2 del locale, in stato *normale*, oscillano nella forbice tra €/mq 280,00 e €/mq 400,00.

Tuttavia, a parere del sottoscritto, l'agevole accesso carrabile indipendente e la sua possibile autonoma utilizzazione, conferiscono maggior valore al locale, che ha la suscettività ad essere adoperato come box (ed infatti già viene usato anche per il ricovero di motorini). Infine, rispetto a molti altri box presenti nel mercato che sono ubicati a piano cantinato, il locale giace tutto fuori terra.

In questo caso la sua quotazione corrisponderebbe alla tabella OMI di cui all'allegato 10B, i cui valori oscillano tra €/mq 850,00 e €/mq 1.250,00. Il sottoscritto, sulla base di questa considerazione, propende per adottare un valore unitario intermedio più vicino a questi ultimi, di €/mq 700,00, in attesa di conferme sul mercato delle proposte di vendita.

Il valore dell'immobile proveniente da quelli unitari zonalì presenti nella Banca dati dell'OMI si può stimare in:

$$\text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 22 = \text{€ } 15.400$$

Valori determinati dal confronto con beni simili proposti nel mercato immobiliare (All. 11)

Applicando il secondo metodo comparativo, si sono selezionate tra le proposte presenti nel mercato immobiliare, quelle degli immobili che, per caratteristiche complessive, appaiono maggiormente paragonabili al nostro.

Si riportano qui di seguito in tabella i valori delle richieste e le caratteristiche essenziali degli immobili selezionati, rimandando all'allegato 11B per gli annunci relativi con il riporto del link di riferimento.

FRONTE	UBICAZIONE	SUP. MQ	RICHIESTA €	RICHIESTA UNITARIA €/MQ	NOTE
IMMOBILIARE.IT	via Michelangelo	12	9.000	750	scantinato
IDEALISTA	Via Trabucco 109	34	26.250	772	
IMMOBILIARE.IT	Via Trabucco	20	19.000	950	scantinato
IDEALISTA	via Vanvitelli	25	19.500	780	scantinato
				813	

Trattasi di proposte di vendita che, a contrattazione conclusa positivamente, risulteranno superiori al valore finale concordato. In termini statistici tale riduzione media si attesta intorno al 10%, come si può riscontrare attraverso i dati aggiornati relativi alla differenza tra le proposte di vendita e gli effettivi contratti di vendita conclusi, riportati nelle specifiche tabelle redatte a cura della Banca

d'Italia: si può assumere il valore di mercato unitario medio ottenuto riducendo del 10% il valore trovato:

$$€ 813 - (10\% \times 813) = €/\text{mq } 732$$

Il valore dell'immobile proveniente dal confronto con beni simili presenti nell'attuale mercato immobiliare risulta di

$$€/\text{mq } 732 \times \text{mq } 22 = € 16.104 \approx 16.100$$

La media tra i due valori determinati rappresenta il più probabile valore di mercato stimato per l'immobile in oggetto, senza considerare le spese di regolarizzazione, che vanno detratte:

$$(€ 15.400 + 16.100) / 2 \approx € 15.750$$

Dal valore di stima dell'immobile si defalcano i costi necessari per la regolarizzazione urbanistico edilizia degli immobili, stimata nella risposta al quesito 6. Con riferimento a detto paragrafo, per il locale di sgombero "1B" vanno detratti gli oneri della voce b1) in proporzione alla superficie dell'appartamento, della voce b2) ed € per l'elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica:

- aliquota degli oneri per la regolarizzazione urbanistico edilizia di cui alla voce b1):
 $€ 6.000,00 \times \text{mq } 18,95 / (56,21 + 18,95) \approx € 1.500,00;$

In definitiva, il più probabile valore di mercato per l'immobile "1B" defalcando i suddetti oneri, risulta:

$$V_m ("1B") = € 15.750 - € 1.500 = € 14.250$$

c) Immobile "1C" – locale di sgombero

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, si riporta in tabella il dato metrico della **superficie commerciale** del locale, costituito da un unico ambiente, che risulta approssimata all'unità, di **mq 24,00**

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE "1C"	
SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE DI SGOMBERO A PIANO TERRA	
A) SUPERFICIE CALPESTABILE (escluse pareti)	MQ 21,04
B) PARETI PERIMETRALI (AL 50% SE IN COMUNE) E PORTANTI INTERNE/PILASTRI	MQ 3,88
TOT SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE DI SGOMBERO DI PIANO PRIMO A) + B) (approssimata al mq) =	MQ 24,00

(All. 9C)

Valori determinati con riferimento alla tabella OMI (All. 10A: "Mappa zona OMI"; All. 10C: "Tabella Valori OMI")

Nella banca dati dell'OMI per il primo semestre del 2025, per la zona sub-urbana E19 CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO, le quotazioni per i magazzini, che possono meglio corrispondere alla categoria catastale C/2 del locale, in stato normale, oscillano nella forbice tra €/mq 280,00 e €/mq 400,00.

Riguardo alle condizioni del locale, nel quale è assente la copertura, queste dovranno essere ripristinate per la sua utilizzazione. È comunque da considerare la difficoltà di accesso all'immobile, che avviene tramite scala esterna a chiocciola e rappresenta un forte intralcio alla facile movimentazione di merci o in generale oggetti da depositare: è corretto scegliere per esso il valore minimo nell'ambito della forbice di oscillazione.

Il valore dell'immobile proveniente da quelli unitari zonalì presenti nella Banca dati dell'OMI si può stimare in:

$$\underline{\underline{\text{€/mq } 280,00 \times \text{mq } 24 = \text{€ } 6.720}}$$

Nel mercato non sono reperibili immobili da potere rapportare per caratteristiche al nostro, pertanto questo valore si assume come valore di base per la sua stima.

Il valore determinato è inferiore alle spese da sostenere per la sua utilizzazione e per la sua regolarità, stimati nella risposta al quesito N° 6, in € 10.600,00: il ripristino del locale, antieconomico, esprime un valore negativo:

$$\underline{\underline{V_m ("1C") = \text{€ } 6.720 - \text{€ } 10.600,00 = - \text{€ } 3.880,00}}$$

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che gli immobili vengono trasferiti con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto, **il valore dell'intero Lotto 1, comprendente gli immobili "A", "B", "C",**

Vm ("1A") + Vm ("1B") + Vm ("1C") risulta:

€ [(46.800,00 + 14.250,00 - € 3.880,00) - 5% (46.800,00 + 14.250,00 - € 3.880,00)] = € 54.311,00
che si arrotondano in € 54.000,00 (EURO CINQUANTAQUATTROMILA)

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 SOPRALUOGO
ALLEGATO 2	DOCUMENTAZIONE CATASTALE 2A: MAPPALE 2B-A: VISURA STORICA APPARTAMENTO UNITA' "A" 2B-B: VISURA STORICA LOCALE DI SGOMBERO UNITA' "B" 2B-C: VISURA STORICA LOCALE DI SGOMBERO UNITA' "C" 2C-A: PLANIMETRIA APPARTAMENTO UNITA' "A" 2C-B: PLANIMETRIA LOCALE DI SGOMBERO UNITA' "B" 2C-C: PLANIMETRIA LOCALE DI SGOMBERO UNITA' "C"
ALLEGATO 3	3A: ORTOFOTO 3B: MAPPA CATASTALE 3C: CONFRONTO MAPPALE - ORTOFOTO
ALLEGATO 4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: 4A; 4B; 4C
ALLEGATO 5	PLANIMETRIA RILIEVO DELLO STATO DI FATTO: 5A; 5B; 5C
ALLEGATO 6	CONFRONTO PLANIMETRIE CATASTALI – PLANIMETRIE STATO DI FATTO 6 A; 6 B; 6 C
ALLEGATO 7	CONFRONTO PLANIMETRIE APPARTAMENTO IN PROGETTO SANATORIA – NELLO STATO DI FATTO
ALLEGATO 8	ISPEZIONE IPOTECARIA
ALLEGATO 9	TABELLE SUPERFICI COMMERCIALI: 9A, 9B, 9C
ALLEGATO 10	10B: TABELLA VALORI ZONALI ABIT/BOX 10C: TABELLA VALORI ZONALI MAGAZZINI
ALLEGATO 11	DOCUMENTAZIONE IMMOBILI COMPARATI: 11A; 11B
ALLEGATO 12:	SELEZIONE DOCUMENTAZIONE EDILIZIA PRIVATA
ALLEGATO 13:	ATTESTASTI TRASMISSIONI art. 569 c.p.c.

Palermo, 16/04/2026

L'ESPERTO STIMATORE

.....