

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 357/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Antonino Gualniera



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 357/2023

CREDITORE PROCEDENTE **PRISMA SPV S.R.L.** E PER ESSA **DO VALUE S.P.A.**
contro
DEBITORI ESECUTATI **SOGGETTO A E SOGGETTO B**



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCO MONASTERO



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo in via Centuripe n° 52, censito al Catasto Fabbricati al foglio 38 ,p.lla 1554, sub 3, P.1, z.c. 2, cat. A/4, classe 5 Consistenza 5,5 vani Superficie catastale totale 85 mq, totale escluse aree scoperte mq 82, rendita euro 161,91.



Esperto stimatore: ing. Antonino Gualniera

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 14/10/2024 Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto ing. Antonino Gualniera, iscritto all'Albo degli architetti al n. 6641 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 22/10/2024 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. Francesco Monastero, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 11/11/2024.

In data 19/11/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1, ovvero, l'appartamento sito in Palermo in via Centuripe n° 52, censito al Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1554, sub 3, P.1, z.c. 2, cat. A/4, classe 5 Consistenza 5,5 vani Superficie catastale totale 85 mq, totale escluse aree scoperte mq 82, rendita euro 161,91.

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

- piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno, dell'appartamento sito in Palermo via Centuripe n. 52, piano primo a sinistra salendo, interno 3, vani tre e accessori, confinante con la suddetta via, con vano scala e con proprietà Greco; in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo così censito: Fg 38, p.la 1554 sub 3, via Centuripe n. 52, p.1, z.c. 2, categoria catastale A/4 , cl 5 vani catastali 5,5 r.c. 161,91”

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 03/02/2004 rep. 45478/9608, a rogito del dott. Morici Maria Antonietta, notaio in Palermo trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 06/02/2004 al n. 3738 di formalità da potere del Soggetto C, del Soggetto D, del Soggetto E, del Soggetto F, del Soggetto G, per i diritti di 1/6 di piena proprietà ciascuno (**All.2.a_Atto di compravendita del 03.02.2004**).

Dati catastali:

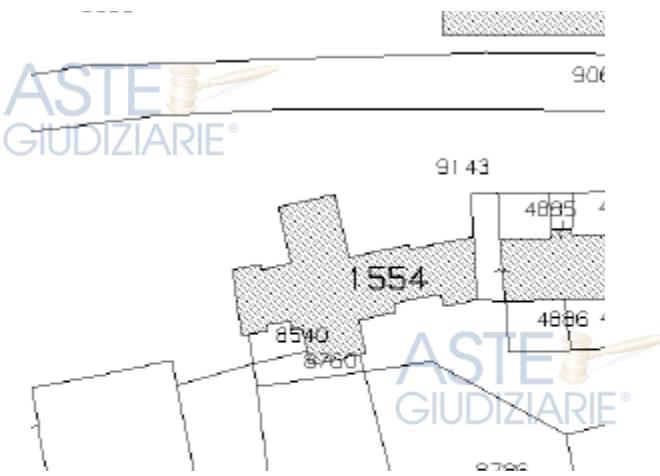
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 2.c.2_Visura attuale fg 38, p.la 1554 sub 3 e All. 2.c.3_Visura Storica fg 38, p.la 1554 sub 3**).

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. 2.c.1_Estratto di mappa ed All.2.g_Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da 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 forMaps

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

Il lotto è costituito da un appartamento, sito in Palermo in via Centuripe n. 52, piano primo salendo a sinistra, interno 3, composto da vani tre e accessori, censito al C.F. del Comune di Palermo, così censito: Fg 38, p.lла 1554 sub 3, via Centuripe n. 52, p.1, z.c. 2, categoria catastale A/4 , cl 5 vani catastali 5,5 rendita catastale 161,91 e non è comodamente divisibile.

Tipologia: Trattasi di un immobile sito al primo piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra appartenente alla tipologia “casa in linea”.

Ubicazione: L'immobile è sito in zona suburbana della città di Palermo, definita "Borgo Nuovo", una vasta area pianeggiante nell'estrema periferia occidentale della città, ai piedi delle alture della Conca d'Oro. Tale quartiere è stato costruito tra il 1957 e il 1983 attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica realizzati da INA-Casa, Gescal e IACP ed è composto quasi totalmente da case popolari e caratterizzato da edifici progettati in serie, disposti su un reticolto stradale trapezoidale, con ampie aree destinate al verde, tipico delle "new towns" allora molto in voga.

Esso è connesso alla rete di trasporto pubblico su gomma e alla Linea 2 della rete tranviaria di Palermo. Il quartiere inoltre è sede della società AMAT, concessionaria della gestione del trasporto pubblico locale nella città metropolitana di Palermo e del centro commerciale La Torre.

Caratteristiche strutturali: La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai in latero-cemento e con copertura piana non praticabile. La palazzina si presenta in discrete condizioni di manutenzione a meno di alcuni ammaloramenti localizzati sul prospetto, dove porzioni di intonaco in fase di distacco vengono trattenute da reti porta-intonaco (**cfr.**

allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto n. 1-2).

Accessi: Al fabbricato si accede attraverso un portone di ingresso in alluminio di colore grigio ad un'anta posto al civ. n. 52 della via Centuripe (**cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto n. 2);**

Confini: L'immobile confina a nord con la suddetta via Centuripe, con vano scala e con proprietà Greco.

Pertinenze: L'immobile è dotato di tre balconi, uno dei quali chiuso a veranda e con affaccio su via Centuripe; gli altri due sono prospicenti l'area esterna di retro prospetto e prospetto laterale.

Dotazioni condominiali: Il fabbricato è dotato di androne condominiale e di vano scala privo di ascensore (**cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto n. 3-4).**

Composizione interna: Il suddetto immobile è composto da:

- un ingresso (**cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto n.4, 5, 22);**

- un corridoio che disimpegna tutti i vani dell'immobile (cfr. allegato

1.b.1_Documentazione fotografica - foto n. 5, 21);

- un vano cucina con annessa veranda, risultante dalla demolizione del muro di tompagno esterno e dalla chiusura del balcone di pertinenza della cucina a veranda

(cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto nn. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12);

- un w.c.d. con n. 4 sanitari (lavabo, bidet, w.c. e doccia che prende luce ed aria da una finestra afferente la suddetta veranda (cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto nn. 13, 14, 15);

- un vano letto secondario, areato e illuminato da una finestra a doppia anta su prospetto laterale (cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto nn. 16, 17, 18);

- un vano letto matrimoniale che prende luce ed aria da una porta-finestra afferente il balcone 2 (cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto nn. 19, 20, 26);

- un vano soggiorno, illuminato ed illuminato da una porta-finestra afferente il balcone 1 (cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto nn. 22, 23, 24, 25).

Le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di ca. 2,2 m. Le pareti degli altri vani sono rifinite per lo più con intonaco civile e pittura idro-lavabile, in alcuni casi del tipo tamponato (corridoio, soggiorno e cucina) o rivestite (soggiorno e cucina) con pietra decorativa. La pavimentazione è in ceramica. L'altezza utile interna è di 3,00 ca.

L'appartamento è fornito di infissi esterni in alluminio di colore bianco avorio e vetro, con avvolgibili di colore marrone e inferriate esterne, e porte interne del tipo a battente in mdf.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

Lo stato di manutenzione dell'immobile nel complesso risulta buono ad eccezione dei prospetti che presentano evidenti problemi di distacco di intonaco come è possibile notare

dalle foto dei prospetti che mostrano interventi di contenimento di tali possibili distacchi.

In ordine alle dotazioni impiantistiche, l'immobile è munito di impianto elettrico sotto traccia, idrico e citofonico. Possiede pompe di calore nel soggiorno, nel w.c.d. e nel vano letto 1.

Attestato di prestazione energetica: no, costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima € 150,00

Fotografie dei luoghi



Foto n. 1: Vista del fabbricato e del prospetto principale su via Centuripe n. 52, Palermo



Foto n. 2 e 3: Vista del portone di accesso al fabbricato, del vano scala e della porta d'ingresso dell'immobile oggetto di stima posto al piano 1° int. Sx



Figura 4-5: Vista della porta di accesso all'immobile de quo e del corridoio



Figura 6: Vista del vano cucina



Figura 7: Vista del vano cucina

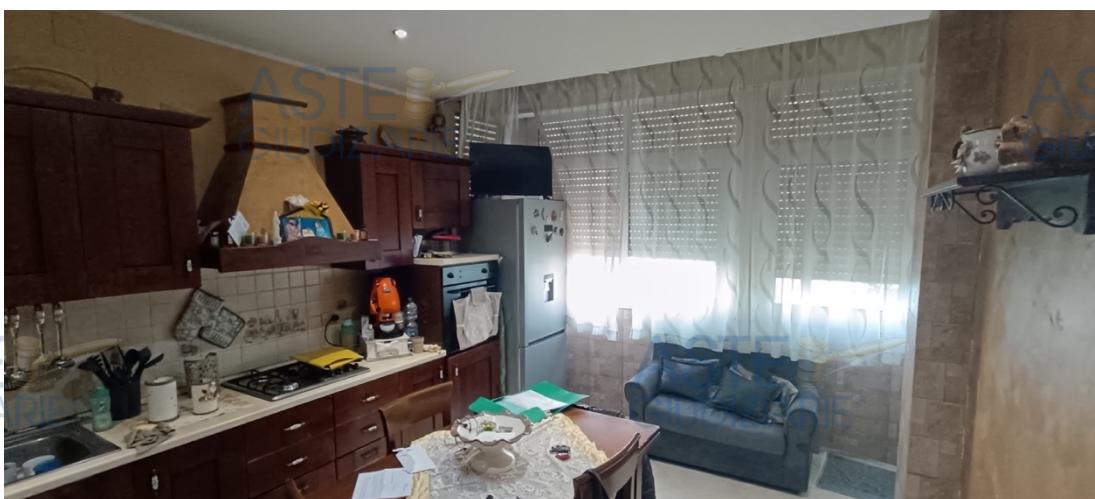


Figura 8: Vista del vano cucina e del balcone chiuso a veranda inglobato in esso

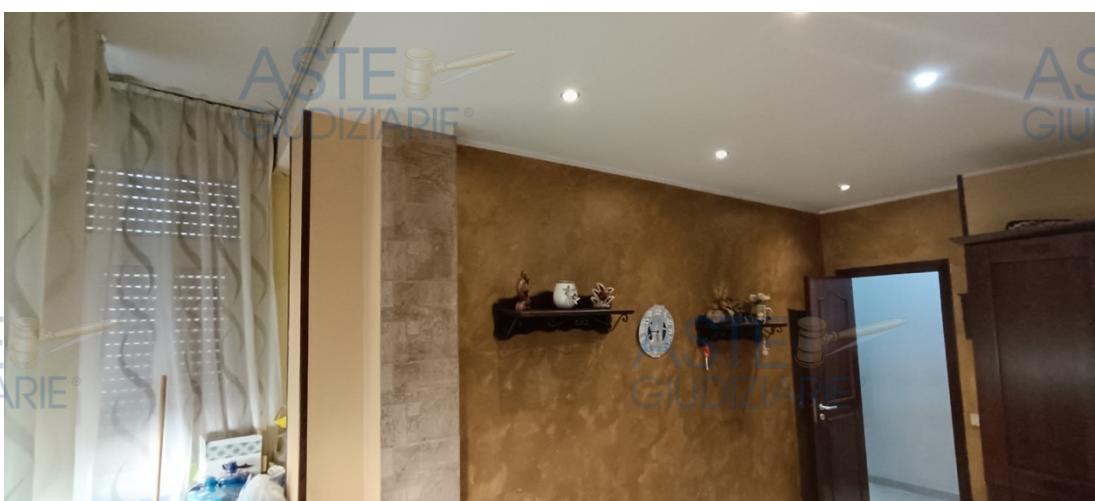


Figura 9: Vista del balcone chiuso a veranda e del vano cucina



Figura 10-11-12: Vista del balcone chiuso a veranda e della finestra del bagno afferente in esso



Figura 13-14-15: Vista del w.c.d



Figura 16: Vista del vano letto 2



Figura 17: Vista del vano letto 2



Figura 18: Vista del vano letto 2



Figura 19: Vista del vano letto 1



Figura 20: Vista del vano letto 1



Figura 21-22: Vista del corridoio e dell'ingresso al vano soggiorno



Figura 23: Vista del vano soggiorno



Figura 24: Vista del vano soggiorno

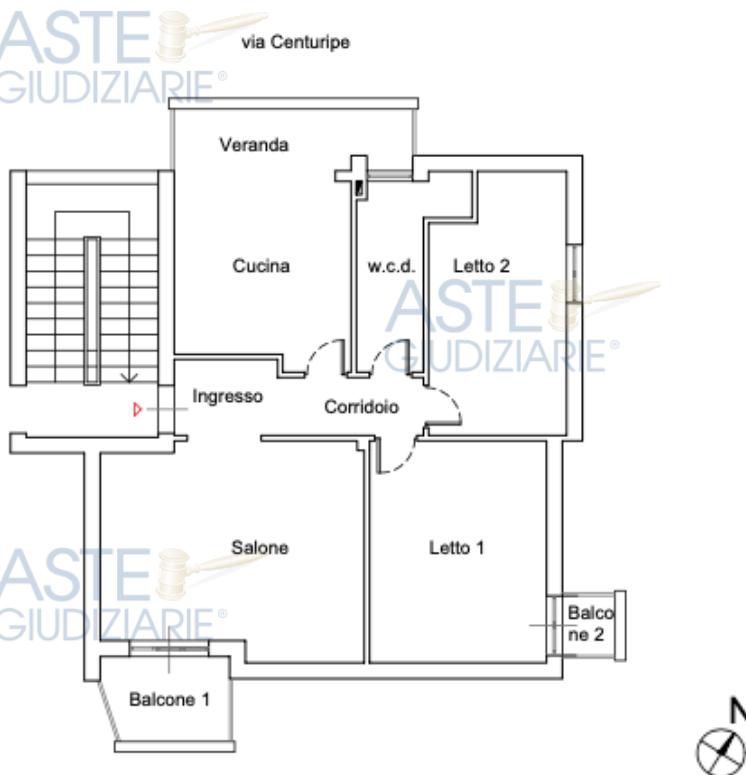


Figura 26: Vista del balcone 1 di pertinenza del vano soggiorno



Figura 27: Vista del balcone 2 di pertinenza del vano letto 1

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie commerciale:

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione, è stata utilizzata la

superficie al lordo delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica in possesso (planimetria catastale) e rilievo planimetrico eseguito dallo scrivente.

La superficie reale dell'immobile, una volta determinata, viene ragguagliata al fine di assegnare il giusto riconoscimento della diversa commisurabilità delle singole sue porzioni.

I balconi e le pertinenze in genere, rappresentano accessori delle unità principale e con queste hanno un rapporto di complementarietà commisurabile quindi all'utilità che agli stessi forniscono.

Pertanto, la loro superficie viene conteggiata come descritto nella tabella sottostante.

DESTINAZIONE	SUP. REALE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUP. LORDA RAGGUAGLIATA (mq)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI (A)			
Ingresso	3,33	1,00	3,33
Cucina	12,97	1,00	12,97
Soggiorno	22,38	1,00	22,38
w.c.d.	3,34	1,00	3,34
Vano letto 1	6,49	1,00	6,49
Vano letto 2	14,73	1,00	14,73
SOMMANO (A)	77,86		77,86
PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (B)			
Balcone 1	4,27	0,30	1,28
Balcone 2	1,47	0,30	0,44
Veranda	6,31	0,30	1,89
SOMMANO (B)	12,05		3,62
SOMMANO (A+B)			81,48
SOMMANO (A+B) Arrotondato			81,00

I dati di cui sopra sono confortati dai rilievi planimetrici di dettaglio effettuati che risultano corrispondenti alla planimetria catastale agli atti a meno di qualche difformità nella distribuzione degli ambienti.

Altezza utile interna: 3,00 m ca.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 38, particella 1554, sub. 3, via Centuripe n. 52, piano 1 cat. A/4, vani catastali 5,5, superficie catastale totale 85 mq.

Le visure catastali attuale (**All. 2.c.2_Visura attuale fg 38 p.la 1554 sub 3**) e storica (**All. All.2.c.3_Visura storica fg 38 p.la 1554 sub 3**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: L'immobile risulta intestato per la quota pari a ½ ciascuno al Soggetto A ed al Soggetto B dal 03/02/2004 a seguito di atto di compravendita del notaio Morici Maria Antonietta rep. n. 45478.

Planimetria catastale:

Prendendo a riferimento la planimetria catastale (**All.2.c.4_Planimetria catastale fg 38 p.la 1554 sub 3** e **All. 1.d_Planimetria delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie**) si riscontrano le seguenti difformità:

Diversa distribuzione interna dovuta alla demolizione e alla ricostruzione di tramezzi divisorii nei vari vani; in particolare:

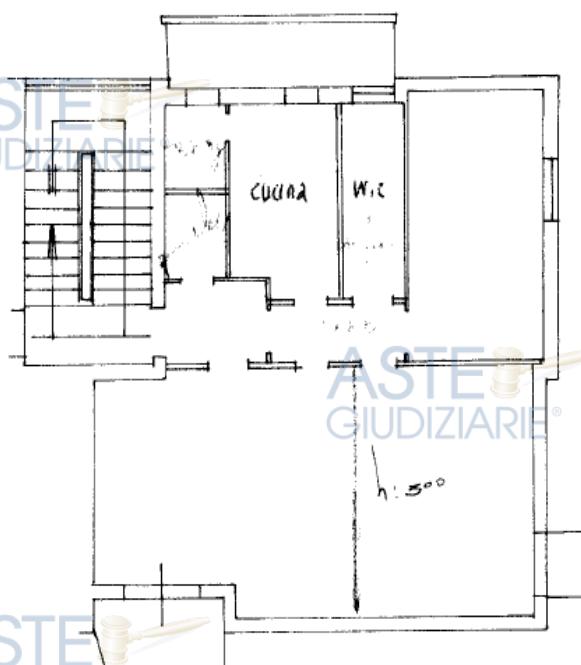
1. Chiusura del vano porta presente all'ingresso che permetteva l'accesso al ripostiglio;
2. demolizione di parte del tramezzo divisorio il vano d'ingresso ed il salone e rimozione del vano porta al fine di realizzare un arco di accesso al vano salone;
3. chiusura del vano porta presente tra il corridoio ed il vano salone;
4. costruzione del tramezzo divisorio il vano salone ed il vano letto 1;
5. demolizione dei tramezzi divisorii il vano cucina, il vano ripostiglio e il w.c.;
6. demolizione del tompagno divisorio la cucina ed il balcone di pertinenza chiuso a veranda;
7. costruzione dei tramezzi divisorii il vano letto 2 al fine di realizzare il vano box doccia;
8. demolizione parziale del tramezzo tra il w.c.d. e il vano letto 2.

Al fine di eliminare le suddette difformità occorre adeguare la planimetria catastale alla intervenuta diversa distribuzione interna correggendo gli errori di rappresentazione grafica attuale (DOCFA) e presentare una CILA tardiva per diversa distribuzione, inserendo le modifiche (regolarizzabili) intervenute come diversa distribuzione interna degli ambienti derivante dalla demolizione/costruzione di tramezzi divisorii e ricostruzione delle murature di tompagno. Le spese per l'adeguamento della planimetria catastale dell'immobile allo stato di fatto ammontano forfettariamente a € 500,00, quelli della CILA tardiva 2.500,00 oneri inclusi.

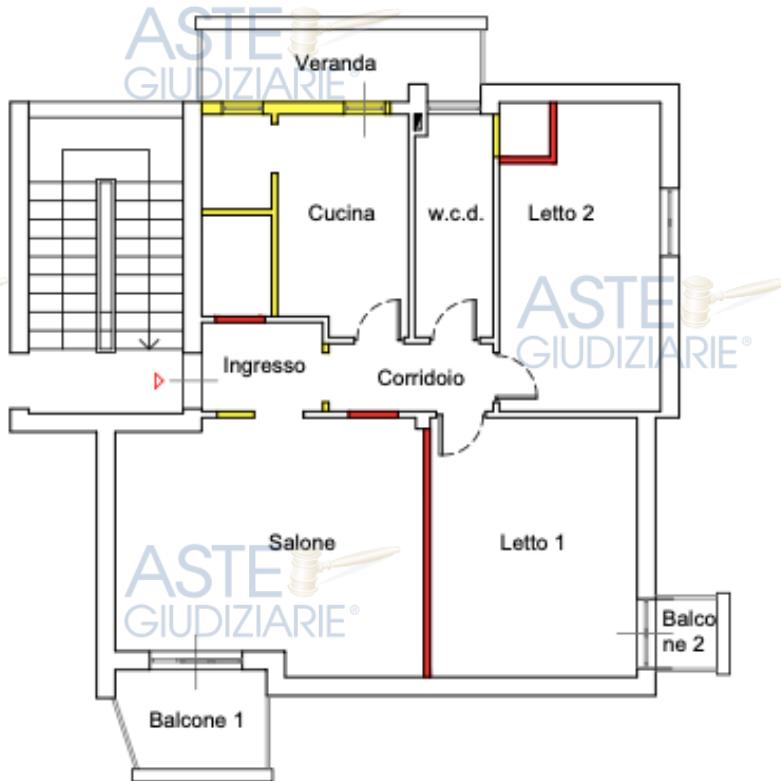
Estratto planimetria catastale (All.2.c.4)

Aste aste aste

Aste aste aste



via Centuripe



■ Demolizioni
■ Ricostruzioni

Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All.1.d_Planimetria delle difformità catastali ed urbanistico- edilizie)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento facente parte di un edificio ubicato in Palermo in via Centuripe, con accesso dal civico n. 52, posto al piano primo a sinistra salendo per le scale, interno 3.

Esso è composto da ingresso corridoio, un vano salone, un vano cucina con balcone chiuso a veranda, un servizio igienico, due vani letto e due balconi.

Confinante con corpo scala condominiale ad ovest e con sub adiacente, ad nord con la via Centuripe, a sud e ad est con aria libera circostante.

Identificato al C.F. al **foglio 38, particella 1554 sub 3.**

L'intero complesso edilizio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato con licenza edilizia n. 381 del 10/03/1963; l'immobile, nella sua consistenza originaria, rientra nell'abitabilità n. 8406/1 del 12.10.1987, rilasciata dal Sindaco pro-tempore, che comprende tutti gli immobili di edilizia popolare realizzati a Palermo in quella data.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emerge che il bene nella sua configurazione attuale presenta i requisiti connessi alla sua commerciabilità previa esecuzione di opere edilizie e presentazione di pratiche edilizie e catastali.

Nella fattispecie, occorre ripristinare il muro di tompagno divisorio tra la cucina ed il balcone di pertinenza chiuso a veranda e l'originaria apertura del vano cucina e regolarizzare la veranda presentando una CILA in Sanatoria.

Premesso ciò, per la regolarizzazione delle opere relative alla diversa distribuzione interna occorre presentare una CILA tardiva (€ 2.500,00 compreso competenze tecniche e pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 6/2016, pari a € 1.150,00), una variazione DOCFA per diversa distribuzione interna e correzione degli errori di rappresentazione grafica (€ 500,00).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per la sua redazione è pari a non oltre € 150,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 64.000,00
(sessantaquattromila euro)**

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

L'immobile pignorato è pervenuto al Soggetto A e al Soggetto B, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito del

dott. Morici Maria Antonietta, notaio in Palermo del 03/02/2004 rep. 45478/9608, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 06/02/2004 al n. 3738 di formalità da potere del Soggetto C per i diritti di 1/6 di piena proprietà, Soggetto D per i diritti di 1/6 di piena proprietà, Soggetto E per i diritti di 1/6 di piena proprietà, Soggetto F per i diritti di 1/6 di piena proprietà, Soggetto G per i diritti di 1/6 di piena proprietà.

A questi ultimi l'immobile era pervenuto in virtù dell'atto notarile di Donazione a rogito Dott. Morici Maria Antonietta, notaio in Palermo, del 31/01/2002 rep. 43398, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 05/02/2002 al n. 3742 di formalità da potere del Soggetto H, per l'intera proprietà.

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

Dal certificato di destinazione urbanistica acquisito presso l'Area Urbanistica e della rigenerazione urbana, della mobilità e del Centro Storico Comune di Palermo (**cfr. allegato 2.b.1_Certificato di destinazione urbanistica del 27/05/2025**) emerge che:

- La particella n° 1554 del foglio di mappa n° 38/E, ricade in “zona territoriale omogenea B4b” (artt. 6-10-2-25-23bis-27 delle N. di A.);
- la particella n. 1554 del fg. n. 38/E ricade all'interno delle “Aree interessate da inondazioni ed alluvionamenti” (art. 3 delle N. di A.).

Da quanto esposto si deduce che l'immobile possiede i requisiti urbanistici che avrebbero consentito la sua edificazione.

A seguito di richiesta di acquisizione atti inviata al Comune di Palermo, lo stesso rispondeva che (...) *“da ricerche effettuate sul sistema informatico di questo Ufficio con i dati forniti, non sono state reperite pratiche inenerti l'immobile in oggetto?”*.

Avendo effettuato successivamente richiesta di acquisizione atti anche allo I.A.C.P. di Palermo con nota prot. N. 001-8823-USC/2025 del 19/06/2025, si è appreso che:

- *“l'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso edilizio denominato cantiere n. 17289 di n. 32 alloggi complessivi realizzati ai sensi della legge n. 1148 del 26.11.1955 dalla Gestione INA-CASA;*
- *l'intero complesso edilizio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato con licenza edilizia n.*

381 del 10:03:1963;

- l'immobile, nella sua consistenza originaria, rientra nell'abitabilità n. 8406/1 del 12.10.1987, rilasciata dal Sindaco pro-tempore, che comprende tutti gli immobili di edilizia popolare realizzati a Palermo in quella data;
- non si è possesso di grafici di progetto in quanto redatti dall'ex Gestione INA-CASA, soppressa con legge n. 60 del 14.02.1963".

Pertanto, assumendo l'immobile regolare nella sua conformazione e distribuzione catastale, risulta difforme anche dal punto di vista edilizio/urbanistico, riscontrando le medesime difformità descritte in risposta al precedente quesito relativo all'identificazione catastale.

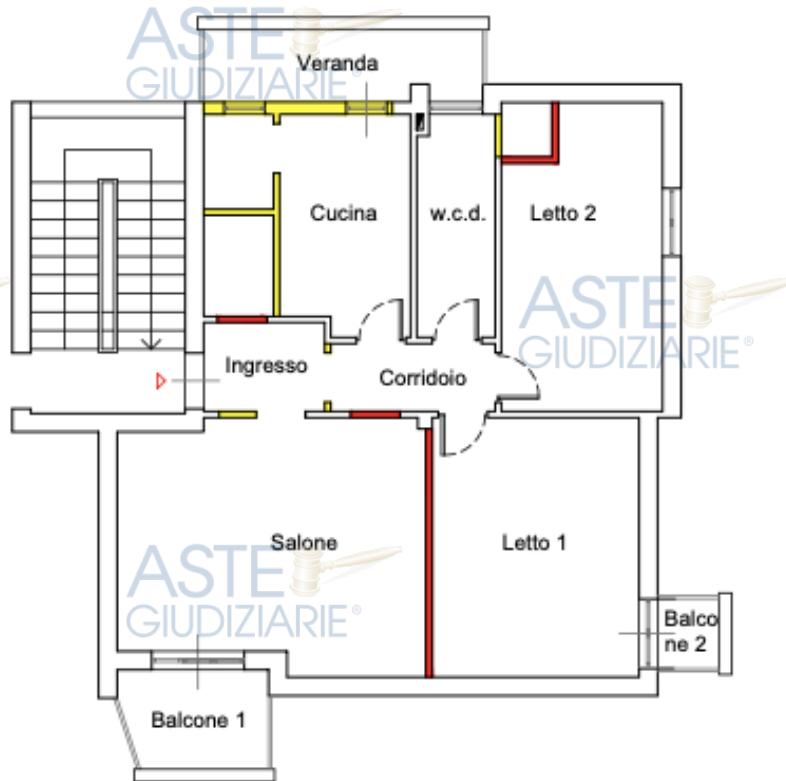
Al fine di procedere con la vendita dell'immobile, occorre *in primis* ripristinare il muro di tompagno tra il vano cucina e l'infisso di accesso al balcone di pertinenza (2.000,00 iva inclusa).

Oltre a ciò occorre regolarizzare la veranda esistente mediante la presentazione al Comune di una CILA in sanatoria con una relazione tecnica asseverata da un professionista abilitato, allegando il pagamento dell'oblazione e dei diritti di segreteria. Il costo dell'oblazione è di 25 €/mq mentre i diritti di segreteria ammontano a 100 € (per un totale a forfait di € 1.000,00 comprensive di competenze tecniche).

Premesso ciò, per la regolarizzazione delle opere relative alla diversa distribuzione interna occorre presentare una CILA tardiva (€ 2.500,00 compreso competenze tecniche e pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 6/2016, pari a € 1.150,00), una variazione DOCFA per diversa distribuzione interna (€ 500,00).

Alla luce di quanto su esposto le difformità edilizie riscontrate coincidono con le difformità catastali.

via Centuripe



[Yellow square] Demolizioni
[Red square] Ricostruzioni

Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle

eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato



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 occupato dai debitori esecutati.

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 1.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle opere relative alla diversa distribuzione interna occorre presentare una CILA tardiva: **€ 2.500,00** compreso competenze tecniche e pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 6/2016, pari a € 1.150,00,
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **€ 500,00**;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **€ 150,00**.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **24/08/2025 (All. 2.d_Ispezione ipotecaria del 24.08.2025)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE ipoteca in rinnovazione accesa presso la Conservatoria di Palermo il 09/01/2024 ai nn. 87/1137 repertorio n. 45479/9609 del 03/02/2004 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, elettivamente domiciliata in Milano, via Calabria n. 31, per euro 220.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale, contro il Soggetto A ed il Soggetto B per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno.
- TRASCRIZIONE del 04/08/2023 - Registro Particolare 31557 Registro Generale 40721 Repertorio 506 del 20/07/2023 nascente da pignoramento immobiliare a favore di PRISMA SPV s.r.l. con sede in Roma, elettivamente domiciliata in via Marchese Ugo n. 6 presso l'avv. Maria Vittoria Bevilacqua contro il Soggetto A ed il Soggetto B, per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno;

- ISCRIZIONE ipoteca volontaria accesa presso la Conservatoria di Palermo il 06/02/2004 ai nn. 1028/5136 repertorio n. 45479/9609 del 03/02/2004 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, elettivamente domiciliata in Milano, via Calabria n. 31, per euro 220.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale, contro il Soggetto A ed il Soggetto B, per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno.

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 di altri pesi od oneri, quali censi, livelli o usi civici.

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

Esiste un condominio costituito e l'amministratore pro-tempore è il dott. Napolitano Giuseppe. Al fine di verificare se esistono pendenze condominiali gravanti sul bene lo scrivente ha provveduto a richiedere al suddetto amministratore di indicargli l'eventuale esistenza di quote insolute a carico dei sigg.ri Maone/Chiappara esistenti alla data odierna.

A tale richiesta, l'amministratore del Condominio rispondeva che, a memoria, non risultano quote condominiali insolute a carico degli esecutati, ma essendo l'ufficio chiuso per ferie, si riserva la facoltà di verificare successivamente.

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

Criterio di stima

L'incarico conferito prevede oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile,

la determinazione del suo valore di mercato. Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ovvero valutazione della quantità di denaro che all'attualità può essere pagato per quel bene, in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario e inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta cioè di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita dell'immobile considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali. I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero il metodo analitico ed il metodo sintetico. Nel caso in esame il procedimento più idoneo per una corretta impostazione di stima risulta quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi, non generalmente definiti, lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che lo rendono di fatto meno attendibile.

Il procedimento sintetico si basa in pratica sulla determinazione di una serie di elementi tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione, previa eventuale elaborazione dei dati acquisiti, di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione del metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

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 **81,00 mq** calcolati come nella tabella precedente che qui si riporta.

DESTINAZIONE	SUP. REALE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUP. LORDA RAGGUAGLIATA (mq)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI (A)			
Ingresso	3,33	1,00	3,33
Cucina	12,97	1,00	12,97
Soggiorno	22,38	1,00	22,38
w.c.d.	3,34	1,00	3,34
Vano letto 1	6,49	1,00	6,49
Vano letto 2	14,73	1,00	14,73
SOMMANO (A)	77,86		77,86
PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (B)			
Balcone 1	4,27	0,30	1,28
Balcone 2	1,47	0,30	0,44
Veranda	6,31	0,30	1,89
SOMMANO (B)	12,05		3,62
SOMMANO (A+B)			81,48
SOMMANO (A+B) Arrotondato			81,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'unità immobiliare, si procede alla determinazione in regime ordinario del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima sintetico-comparativo consiste nell'applicare al parametro "superficie commerciale" il valore unitario opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona. L'unità immobiliare in oggetto viene valutata con riferimento alle caratteristiche planimetriche, quali risultano dai rilievi planimetrici effettuati in sito. Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni del mercato immobiliare, della sua commerciabilità, si è ricavata la valutazione dell'unità immobiliare di seguito riportata.

I valori di mercato per immobili in zona di pari superficie, secondo i dati O.M.I. e quelli forniti dagli operatori di mercato contattati, sono:

- Secondo O.M.I. (abitazioni di tipo economico – II sem. 2024 – Zona

Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO

NUOVO - MANGO) in funzione di K (dipendente da K1 o coefficiente di superficie e K2 o coefficiente di piano) = €/mq 856,00;

- Secondo operatori di mercato: €/mq 989,72;

A quest'ultimo valore di mercato si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria del 10% in quanto esso corrisponde alla media delle "richieste" praticate (rilevate per immobili simili per destinazione d'uso, tipologia e collocazione) cui seguirà una trattativa fino al raggiungimento del prezzo "offerto", ovvero quello che sarà stabilito come valore definitivo dell'immobile. Ciò alla luce dell'attuale crisi che ha investito il mercato immobiliare.

Pertanto si ha:

- Valore unitario secondo operatori di mercato: **€/mq 989,72**;
- Riduzione del 10%: **€/mq 98,97**;
- Valore di mercato unitario medio ridotto **€/mq 890,75**

Vmedio (tra valore OMI e borsini) = €/mq 873,35

Per una superficie utile complessiva ragguagliata pari a: **mq 81,00** si ha:

$$V_{mercato} = mq\ 81,00 \times €/mq\ 873,35 = €\ 70.741,51$$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: **€ 2.500,00**
- Costi per regolarizzazione catastale: **€ 500,00**;
- Costi di ripristino del muro di tompagno e dell'infisso del vano cucina: **€ 1.000,00**
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: **€ 150,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro **€ 4.150,00**

$$V = €\ 70.741,51 - €\ 4.150,00 = €\ 66.591,51$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro **67.000,00 (sessantasettemila euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

Pertanto:

$\text{€ } 67.000,00 - 5\% \text{ di } € 67.000,00 = € 67.000,00 - € 3.350,00 = € 63.650,00$ (che si arrotondano in **€ 64.000,00**)

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:

1. Allegati grafici:

- a) Planimetria quotata dello stato di fatto;
- b.1) Documentazione fotografica;
- b.2) Planimetria dello stato di fatto con coni ottici;
- c) Planimetria di calcolo delle superfici;
- d) Planimetria delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie;

2. Allegati documentali:

- a) Atto di compravendita del 03.02.2004;
- b.1) Certificato di destinazione urbanistica del 27.05.25;
- b.2) Nota prot. n. 713826 del 12/05/2025;
- B.3) Nota IACP del 19.06.2025;
- c) Documentazione catastale;

- c.1) Estratto di mappa;
- c.2) Visura attuale fg 38 p.la 1554 sub 3;
- c.3) Visura storica fg 38 p.la 1554 sub 3;
- c.4) Planimetria catastale fg 38 p.la 1554 sub 3;
- d) Ispezione ipotecaria del 24.08.2025;
- e) Borsini immobiliari;
- f) Geopoi - Quotazioni OMI – Geopoi-2° sem. 2024 – abit. di tipo economico - zona suburbana;
- g) Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps
- h) Tabella di calcolo valore immobile secondo criterio OMI;
- i) Calcolo valore immobile secondo valori di mercato;
- 1.1) Pec richiesta quote insolute;
- 1.2) Risposta pec dott. Napolitano;
- m.1) Perizia per pubblicità (fascicolo a parte);
- m.2) Convenzione soggetti (in busta chiusa).

Palermo, data 28/08/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Antonino Gualniera