

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 412/2023

CREDITORE PROCEDENTE PRISMA SPV S.R.L.

contro

DEBITORE ESECUTATOOMISSIS.....

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCO LA IUPPA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI PALERMO, VIA SALVATORE LO

BIANCO N. 1 - P.T. - SCALA E - INTERNO 1

N.C.E.U. FG. 75, PART. 236 SUB. 30



INDICE

PREMESSA	Pag. 3
QUESITO 1 - Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento	Pag. 3
QUESITO 2 - Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto e loro descrizione materiale	Pag. 6
QUESITO 3 - Identificazione catastale del bene pignorato	Pag. 16
QUESITO 4 - Schema sintetico-descrittivo del Lotto	Pag. 19
QUESITO 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	Pag. 20
QUESITO 6 - Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico	Pag. 21
QUESITO 7 - Stato di possesso attuale dell'immobile	Pag. 23
QUESITO 8 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 24
QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	Pag. 25
QUESITO 10 - Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	Pag. 25
QUESITO 11 - Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	Pag. 25
QUESITO 12 - Valutazione dei beni e criteri di stima adottati	Pag. 26
12.1 - Aspetti metodologici	Pag. 26
12.2 - Criteri di Stima	Pag. 27
12.2.1 - Metodo sintetico comparativo	Pag. 27
QUESITO 13 - Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	Pag. 34
ELENCO ALLEGATI	Pag. 35

Esperto stimatore: Arch. Francesco Madonia

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 09/07/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Cristina La Barbera nominava il sottoscritto C.T.U. Arch. Francesco Madonia, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo al n. 3492, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 11/07/2025 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. Francesco La Iuppa, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 22/07/2025.

In data 31/07/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (*cf. Allegato "1"*).

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 (*LOTTO UNICO*).

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

- piena proprietà di appartamento sito in Palermo, Via Salvatore Lo Bianco n. 1 (catastalmente Via Oreto), ubicato al piano terra, Scala E, interno 1, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 75, particella 236, sub. 30, cat. A/4, vani 3,5, R.C. 103,03.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 19/06/2007 in notaio Sergio Tripodo da Palermo, Rep. 85251/8451, Registrato a Palermo il 11/07/2007, n. 4861 Serie 1T, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 13/07/2007 ai nn. 53150/33962, da potere di Chifari Vittorio, nato a Palermo il 28/01/1942, C.F.

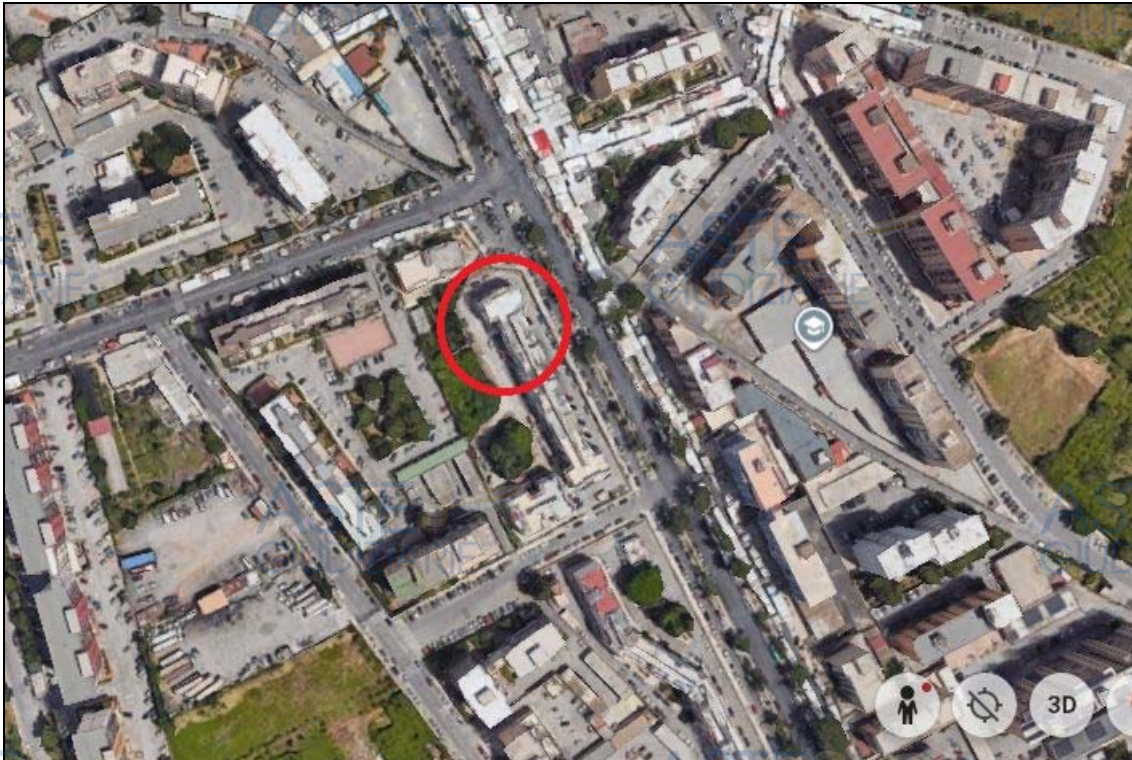
CHFVTR42A28G273F e Cusimano Agata, nata a Partinico (Pa) il 18/08/1945, C.F. CSMGTA45M58G348X (*cf. Allegato "2"*).

Dati catastali:

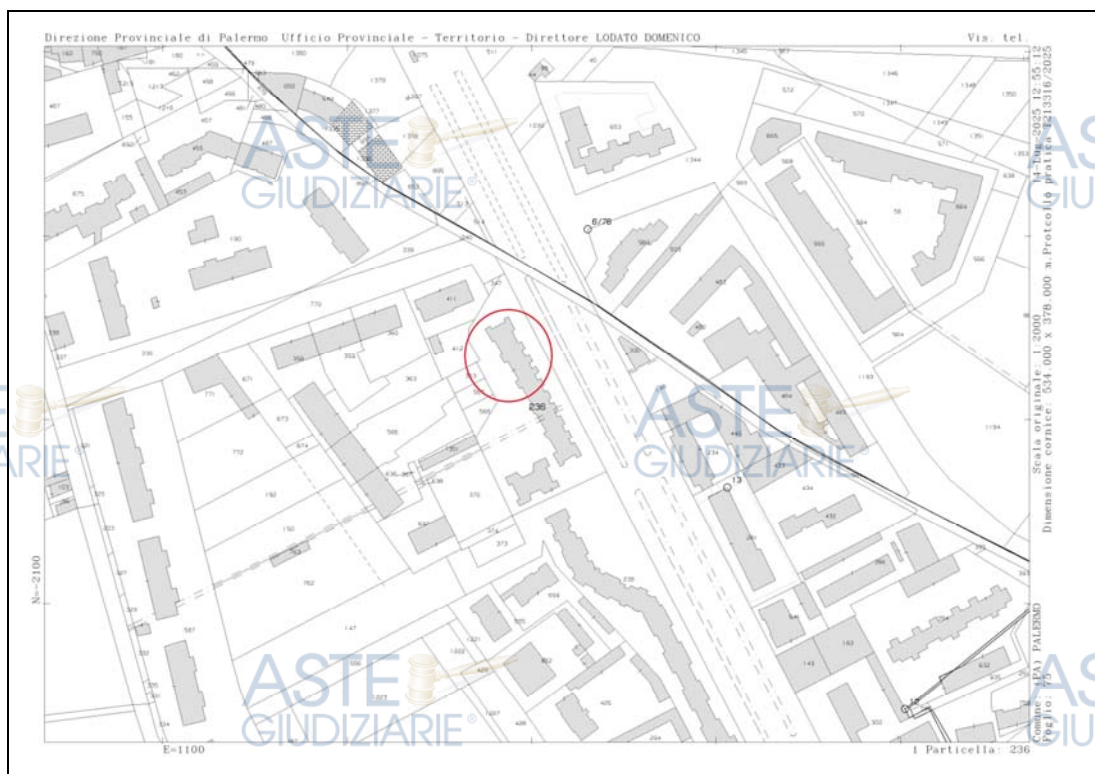
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 75, P.la 236, Sub. 30, Zona Censuaria 2, Categoria catastale A/4, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale Totale 55 mq., Totale escluse aree scoperte 51 mq. (*cf. Allegato "4"*).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

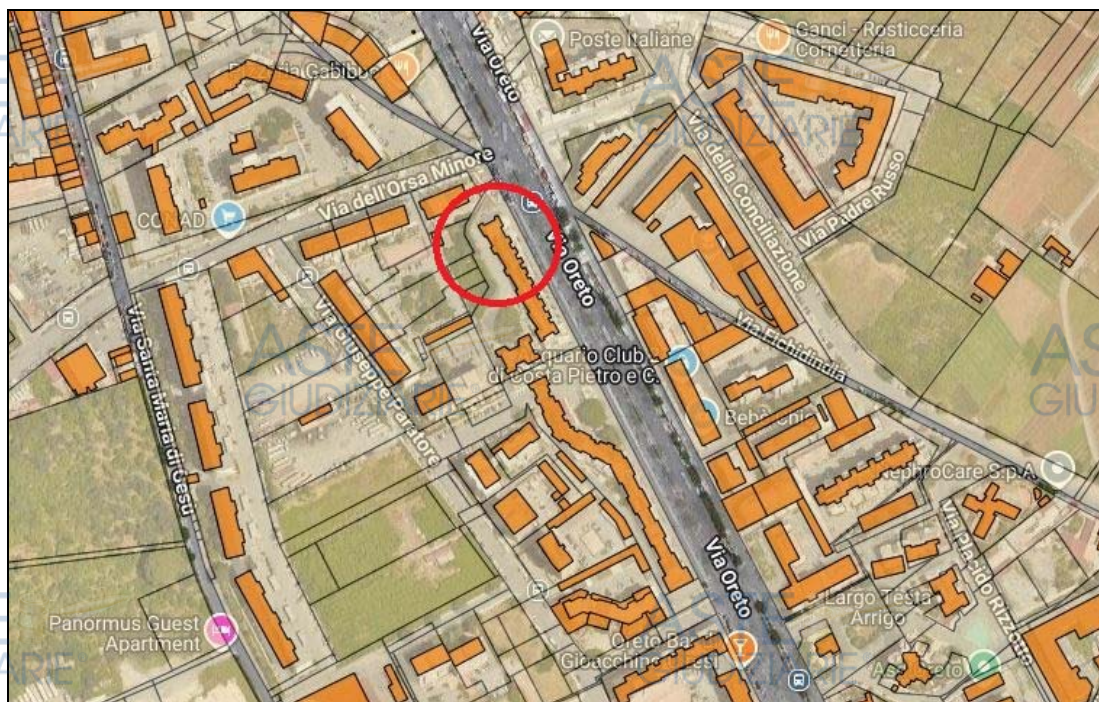
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (*cf. Allegato "8"*), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth) (*cf. All. 6*)



Estratto di mappa catastale (cfr. All. 7)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps (cfr. All. 8)

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

Il lotto è costituito da un appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Palermo, Via Salvatore Lo Bianco n. 1, Scala E, Interno 1, Piano Terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 75, P.lla 236, Sub. 30, Zona Censuaria 2, Categoria catastale A/4, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale Totale 55 mq., Totale escluse aree scoperte 51 mq., come di seguito analiticamente descritto:

Tipologia: Appartamento per civile abitazione;

Ubicazione: Palermo, Via Salvatore Lo Bianco n. 1, Scala E, Interno 1, Piano Terra (*cf.* **Allegato "10", foto da 1 a 6**);

Caratteristiche strutturali: Struttura portante intelaiata a travi e pilastri in c.a. con solai in laterocemento;

Accessi: Portone condominiale con accesso da stradella privata condominiale interna con accesso da cancello ubicato al civico 1 della via Salvatore Lo Bianco (*cf.* **Allegato "10", foto da 1 a 6**);

Confini: A Nord-Est con stradella privata condominiale di accesso prospiciente Via Oreto, a Nord-Ovest con appartamento complanare avente ingresso dalla Scala F, a Sud-Ovest con atrio condominiale, a Sud-Est con vano scala condominiale e appartamento complanare stessa scala;

Dotazioni condominiali: comproprietà, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, delle parti comuni del complesso del quale fa parte l'immobile, nonchè tutto quant'altro per legge, uso e consuetudine è di proprietà comune in un edificio in condominio;

Composizione interna: L'immobile è costituito da numero due vani, wc, disimpegno, oltre due balconi, uno prospiciente prospetto principale ed uno di retrospetto (*cf.* **Allegato "9" e Allegato "10", foto da 7 a 21**);

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile si trova in discreto stato d'uso e manutenzione e gli impianti tecnologici (idrico ed elettrico) risultano adeguati alla normativa vigente in materia;

Attestato di prestazione energetica: L'immobile non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica per il rilascio del quale si prevede un costo di € 180,00;

Fotografie dei luoghi (cfr. Allegato "10", foto da 1 a 21)



Foto N. 1: Portone d'ingresso al fabbricato di cui fa parte l'immobile (Scala E)



Foto N. 2: Stradella condominiale di accesso al fabbricato (fronte via Oreto)



Foto N. 3: Stradella condominiale prospiciente il retroprospetto



Foto N. 4: Corpo aggiunto realizzato sul retroprospetto



Foto N. 5: Corpo aggiunto realizzato sul retroprospetto



Foto N. 6: Corpo aggiunto realizzato sul retroprospetto



Foto N. 7: Vano 1 di ingresso



Foto N. 8: Vano 1 di ingresso (con accesso alla veranda prospiciente via Oreto)



Foto N. 9: Vano 2 - Camera da letto

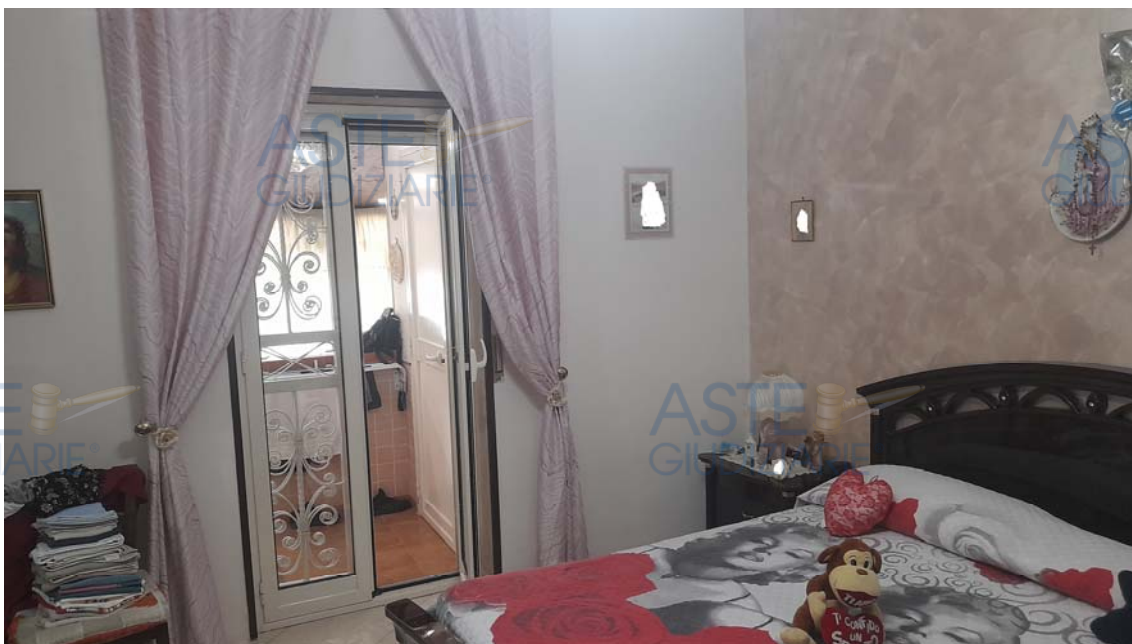


Foto N. 10: Vano 2 - Camera da letto con accesso al volume aggiunto di retrospetto



Foto N. 11: Servizio igienico



Foto N. 12: Servizio igienico



Foto N. 13: Servizio igienico



Foto N. 14: Servizio igienico



Foto N. 15: Vano veranda



Foto N. 16: Vano veranda



Foto N. 17: Cucina/pranzo - Volume aggiunto di retrospetto con 2° ingresso

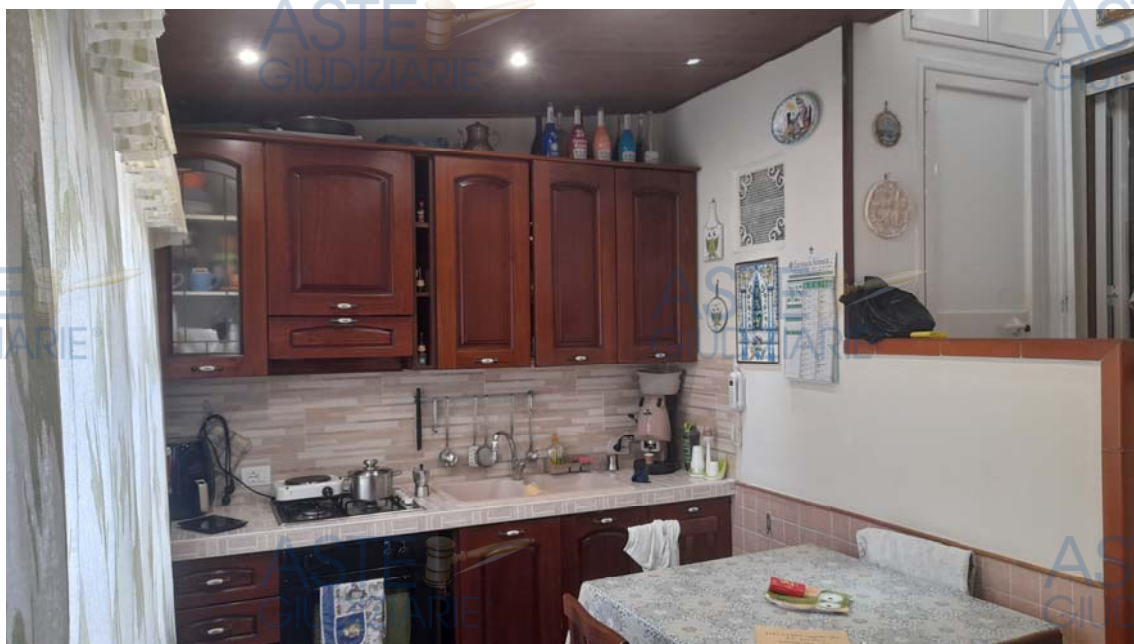


Foto N. 18: Cucina/pranzo sul volume aggiunto di retroprospetto



Foto N. 19: Cucina/pranzo sul volume aggiunto di retroprospetto



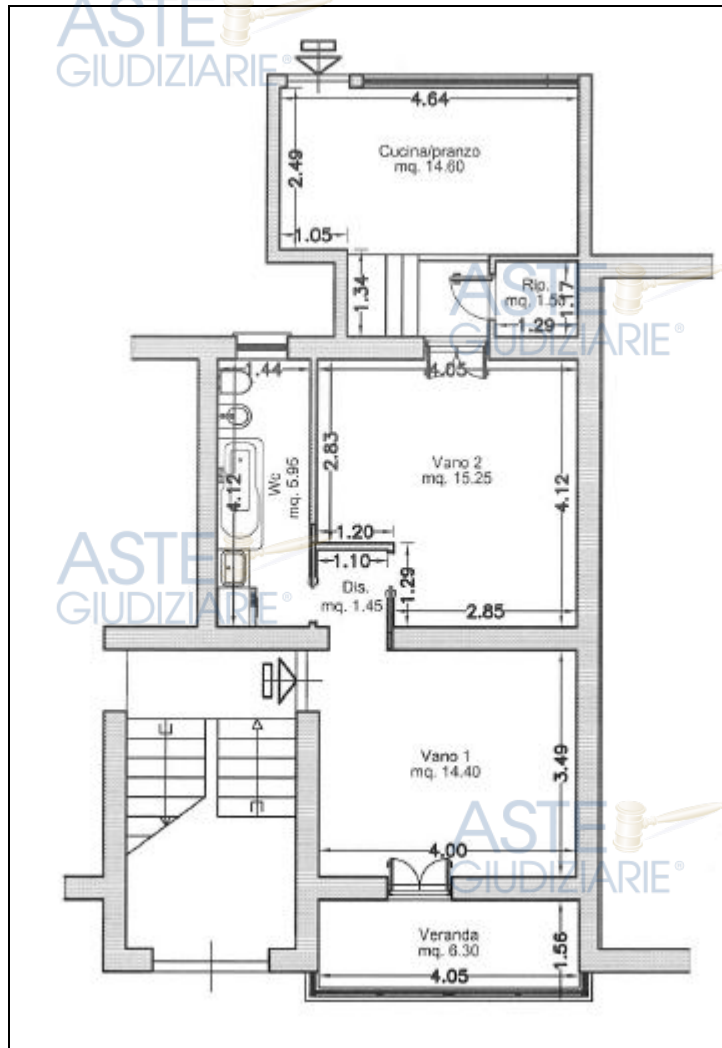


Foto N. 20: Scala di accesso dal
volum aggiunto all'appartamento



Foto N. 21: Ripostiglio realizzato nel
volume aggiunto all'appartamento

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (cfr. All. 9)

Superficie utile interna: Mq. 37,05;

Superficie commerciale: Mq. 48,60;

Altezza utile interna: L'altezza utile interna risulta pari a ml. 2,95.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 75, P.lla 236, Sub. 30, Via Salvatore Lo Bianco n. 1, Piano Terra, Zona Censuaria 2, Categoria catastale A/4, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale Totale 55 mq., Totale escluse aree scoperte 51 mq..

Le visure catastali attuale e storica (**cf. Allegato "4"**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento;

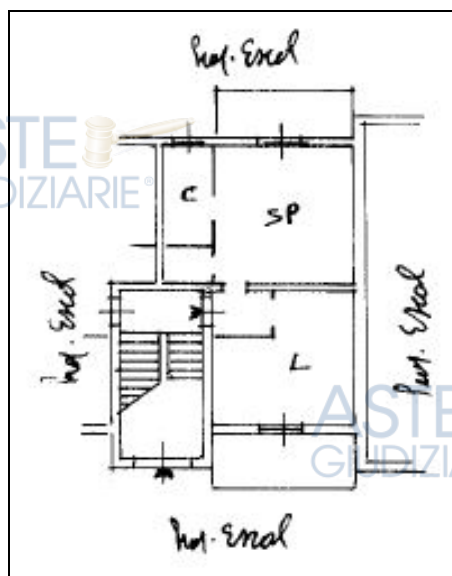
Intestatari catastali dell'immobile: L'immobile è intestato alla signora ..Omissis.., C.F. ..Omissis.., per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ..Omissis.. ed al signor ..Omissis.., C.F. ..Omissis.., per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ..Omissis.. (**cf. Allegato "24"**);

Planimetria catastale: Lo stato attuale dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale depositata (**cf. Allegato "5"**). E' stata modificata la distribuzione interna, è stato realizzato un volume aggiuntivo sul retrospetto, insistente sull'originario balcone di pertinenza e sul marciapiede antistante il retrospetto del fabbricato, costituito da copertura in pannelli di coibentato e pareti di tomagno parte in muratura e parte a veranda, adibito a cucina/pranzo. E' stato inoltre chiuso a veranda, con struttura precaria, il balcone prospiciente il prospetto principale su via Oreto (**cf. Allegato "11" e Allegato "10", foto da 1 a 21**).

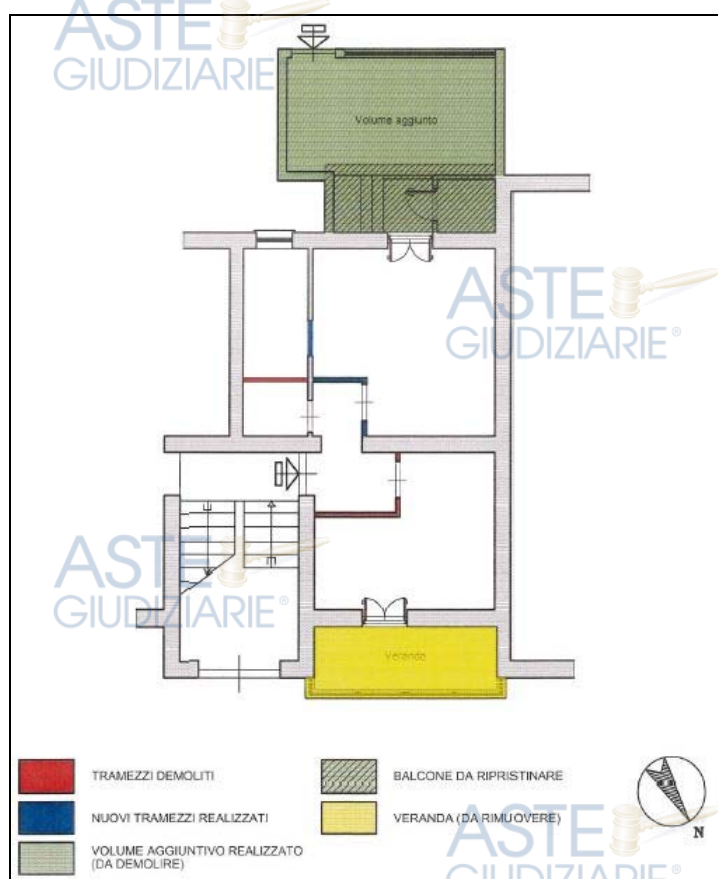
Al fine di regolarizzare la situazione urbanistico/catastale dell'immobile occorre preliminarmente provvedere ad eseguire i necessari lavori di riduzione in pristino, consistenti nella demolizione del realizzato volume aggiuntivo di retrospetto adibito a cucina/pranzo (curandosi di eseguire i necessari ripristini) e nella rimozione della veranda realizzata sul balcone di prospetto principale prospiciente la via Oreto (curandosi di ripristinare la porzione di ringhiera di parapetto). Successivamente occorrerà presentare la necessaria CILA Tardiva, ai sensi della L.R. 16/2016, per la regolarizzazione urbanistica della realizzata diversa distribuzione interna in assenza di preventiva comunicazione, e depositare la conseguente pratica DOCFA di Diversa distribuzione interna per la regolarizzazione catastale, in conformità alla planimetria di cui allo stato legittimo regolarizzato (**cf. Allegato "12"**).

La spesa stimata per la regolarizzazione dell'immobile ammonta a complessivi € 9.550,00 (euro novemilacinquecentocinquanta/00) circa, come meglio descritto nel successivo

Quesito 6.



Estratto planimetria catastale (cfr. All. 5)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità
riscontrate rispetto alla planimetria catastale (cfr. All. 11)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un immobile di tipo residenziale, Cat.

A/4, ubicato in Palermo, Via Salvatore Lo Bianco n. 1, Edificio "A", Scala E, Interno 1,

Piano Terra.

Composto da numero due vani, wc, disimpegno e due balconi (*cf. Allegato "12" e Allegato "10", foto da 7 a 16*).

Confinante a Nord-Est con stradella privata condominiale di accesso prospiciente Via Oreto, a Nord-Ovest con appartamento complanare avente ingresso dalla Scala F, a Sud-Ovest con atrio condominiale, a Sud-Est con vano scala condominiale e appartamento complanare stessa scala.

Censito al C.F. del Comune di Palermo al Foglio 75, P.lla 236, Sub. 30; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

L'immobile è stato costruito anteriormente al 01/09/1967.

L'immobile è stato dichiarato Abitabile con Certificato Prot. n. 4523 del 21/04/1982 (*cf. Allegato "13"*).

Successivamente, nell'unità immobiliare in oggetto, in difformità dalla suddetta documentazione edilizia abilitativa, è stata modificata la distribuzione interna, è stato realizzato un volume aggiuntivo sul retroprospetto, insistente sull'originario balcone di pertinenza e sul marciapiede antistante il retroprospetto del fabbricato, costituito da copertura in pannelli di coibentato e pareti di tomagno parte in muratura e parte a veranda, adibito a cucina/pranzo. E' stato inoltre chiuso a veranda con struttura precaria il balcone prospiciente il prospetto principale su via Oreto (*cf. Allegato "11"*).

Per procedere alla regolarizzazione urbanistico/catastale occorrerà preliminarmente eseguire i necessari lavori di riduzione in pristino, consistenti nella demolizione del realizzato volume aggiuntivo di retroprospetto adibito a cucina/pranzo (curandosi di eseguire i necessari ripristini) e nella rimozione della veranda realizzata sul balcone di prospetto principale prospiciente la via Oreto (curandosi di ripristinare la porzione di ringhiera parapetto), dovendo sostenere un costo di complessivi € 6.600,00 (euro seimilaseicento/00) circa, come meglio quantificato nell'allegato computo metrico (*cf. Allegato "14"*).

Successivamente occorrerà presentare la necessaria CILA Tardiva, ai sensi della L.R. 16/2016, per la regolarizzazione urbanistica della realizzata diversa distribuzione interna in assenza di preventiva comunicazione, dovendo sostenere un costo di complessivi € 2.350,00 (euro duemilatrecentocinquanta/00), di cui € 150,00 per diritti di presentazione tardiva, € 1.000,00 di oblazione per comunicazione tardiva ed € 1.200,00 per competenze tecniche di presentazione istanza.

Occorrerà infine presentare la necessaria pratica DOCFA di diversa distribuzione interna per la regolarizzazione catastale, dovendo sostenere una spesa di complessivi € 600,00 (euro seicento/00).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica per la redazione del quale occorrerà sostenere una spesa di € 180,00 circa.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 30.000,00 (Euro Trentamila/00)

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

L'immobile in oggetto, ubicato in Palermo, Via Salvatore Lo Bianco n. 1, Edificio "A", Scala E, Interno 1, Piano Terra, risulta di Proprietà, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, dei Sig.ri ..Omissis.. (c.f. ..Omissis..) e ..Omissis.. (c.f. ..Omissis..), coniugi in regime di comunione legale dei beni (*cfr. Allegati "4 e 24"*), essendo stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- Atto di Compravendita del 19/06/2007, in Notaio Sergio Tripodo da Palermo, N. Rep. 85251, N. Racc. 84551, Registrato a Palermo il 11/07/2007, n. 4861-Serie 1T, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 13/07/2007 ai NN. 53150/33962 (*cfr. Allegato "2"*):
 - Sogg. a favore: ..Omissis.. e ..Omissis..;
 - Sogg. contro: ..Omissis.. e ..Omissis..;
- Atto di Compravendita del 08.06.1998, in Notaio Vito Spedale da Palermo, N. Rep. 122669, N. Racc. 10470, Registrato a Palermo il 26/06/1998, n. 6748, Serie 1V,

Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 28.01.1999 ai
NN. 2509/1931 (**cfr. Allegato "3"**):

- Sogg. a favore: ..*Omissis*.. e ..*Omissis*..;
- Sogg. contro: Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo.

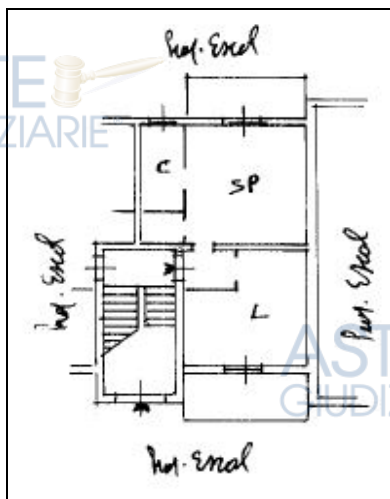
QUESITO N.6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO

EDILIZIO ED URBANISTICO

L'immobile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato dichiarato Abitabile con Certificato Prot. n. 4523 del 21/04/1982 (**cfr. Allegato "13"**).

Successivamente, nell'unità immobiliare in oggetto, in difformità dalla suddetta documentazione edilizia abilitativa, è stata modificata la distribuzione interna, è stato realizzato un volume aggiuntivo sul retrospetto, insistente sull'originario balcone di pertinenza e sul marciapiede antistante il retrospetto del fabbricato, costituito da copertura in pannelli di coibentato e pareti di tondagno parte in muratura e parte a veranda, adibito a cucina/pranzo. E' stato inoltre chiuso a veranda con struttura precaria il balcone prospiciente il prospetto principale su via Oreto. Quanto sopra viene rappresentato nelle planimetrie che seguono:



Estratto grafico dello stato legittimo come da Planimetria catastale d'impianto (cfr. All. 5)



ASTE GIUDIZIARIE®
Azione ufficiale ad uso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ripristinì) e alla rimozione della veranda realizzata sul balcone di prospetto principale prospiciente la via Oreto (curandosi di ripristinare la porzione di ringhiera parapetto). La spesa stimata da sostenere per la realizzazione di detta riduzione in pristino ammonta a complessivi € 6.600,00 (euro seimilaseicento/00) circa, come meglio quantificato nell'allegato computo metrico (**cf. Allegato "14"**).

Successivamente occorrerà presentare la necessaria CILA Tardiva, ai sensi della L.R. 16/2016, per la regolarizzazione urbanistica della realizzata diversa distribuzione interna in assenza di preventiva comunicazione, dovendo sostenere un costo di complessivi € 2.350,00 (euro duemilatrecentocinquanta/00), di cui € 150,00 per diritti di presentazione tardiva, € 1.000,00 di oblazione per comunicazione tardiva ed € 1.200,00 per competenze tecniche di presentazione istanza.

Occorrerà infine presentare la necessaria pratica DOCFA di diversa distribuzione interna per la regolarizzazione catastale dell'immobile, dovendo sostenere una spesa di complessivi € 600,00 (euro seicento/00).

Pertanto la spesa totale da sostenere per operare la necessaria regolarizzazione dell'immobile oggetto di stima viene sintetizzata nella tabella che segue:

SPESA TOTALE DA SOSTENERE	
Lavori edili di riduzione in pristino	€ 6.600,00
CILA Tardiva per la regolarizzazione urbanistica	€ 2.350,00
DOCFA per la regolarizzazione catastale	€ 600,00
SOMMANO	€ 9.550,00

I costi come sopra determinati per la necessaria riduzione in pristino e per la regolarizzazione edilizio-urbanistica-catastale 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-urbanistico-catastale (comprensiva dell'esecuzione dei necessari lavori di riduzione in pristino), con un costo complessivo pari a circa **euro 9.550,00 (euro novemilacinquecentocinquanta/00)**, come determinato in risposta al Quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a circa **euro 180,00 (euro centottanta/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 **07/01/2026 (cfr. Allegato "15")** sull'immobile pignorato gravano vincoli e oneri giuridici che seguono.

1) Verranno dunque cancellate le seguenti "Iscrizioni ipotecarie":

- Ipoteca volontaria nn. 53151/13154 del 13/07/2007, in favore di Banca per la Casa S.p.a. con sede in Milano, c.f. 13263030150 e contro ..Omissis.., nato a ..Omissis.. il ..Omissis.., c.f. ...Omissis... e ...Omissis..., nata a ...Omissis... il ...Omissis.., c.f. ...Omissis...;

2) Verranno cancellati i seguenti Pignoramenti:

- Trascrizione di Pignoramento immobiliare nn. 48073/37129 del 03/10/2023 nascente da Verbale di Pignoramento immobili Repertorio n. 4837/2023 del 14/09/2023 emesso da Ufficiale Giudiziario Sede Palermo in favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, c.f. 05028250263 e contro ..Omissis.., nato a ..Omissis.. il ...Omissis.., c.f. ...Omissis... e ...Omissis..., nata a ...Omissis... il ...Omissis.., c.f.

...*Omissis*...

- 3) Saranno da considerarsi come se regolarizzate, ai fini della valutazione del bene, le Difformità Urbanistico-Edilizie descritte in risposta al quesito n. 6, avendone quantificato il costo di regolarizzazione, comprensivi di lavori edili e spese tecniche, in complessivi € 8.950,00 (euro ottomilanovecentocinquanta/00) ed avendo detratto tale costo nella determinazione del prezzo a base d'asta;
- 4) Saranno da considerarsi come se regolarizzate, ai fini della valutazione del bene, le Difformità Catastali descritte nella risposta al quesito n. 3, avendone quantificato il costo di regolarizzazione in complessivi €. 600,00 (Euro Seicento/00) circa, ed avendo detratto tale costo nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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

Non è stata possibile reperire notizie in merito alla situazione amministrativo/contabile dell'immobile oggetto di stima in quanto il tentativo di prendere contatti con l'Amministrazione Condominiale dello stabile presso lo studio indicato nella targa affissa in portineria (Studio Cavallaro), eseguito a mezzo PEC del 05.01.2026, non è andato a buonfine per inesistenza dell'indirizzo PEC indicato (*cf. Allegato "25"*).

Pertanto:

- non si hanno notizie in merito all'esistenza di un Condominio costituito;
- non si hanno notizie in merito ad una eventuale situazione debitoria verso il Condominio;
- non si hanno notizie in merito alle spese fisse di gestione e manutenzione annue dell'immobile (spese condominiali ordinarie);

- non si hanno notizie in merito alle ad eventuali spese straordinarie già deliberate;
- non si hanno notizie in merito ad eventuali procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

Quanto sopra, come precedentemente segnalato, a causa della mancata possibilità di contattare l'Amministrazione Condominiale (*cf. Allegato "25"*).

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

12.1 ASPETTI METODOLOGICI

Per procedere alla stima dell'immobile oggetto della presente procedura, si è provveduto a calcolare la superficie commerciale dello stesso, secondo le linee guida dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (*cf. Allegato "16"*). Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Nello specifico si è fatto riferimento al paragrafo 2 (*cf.*

Allegato "17"), "Unità immobiliare parte di un edificio", che così recita:

"Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

Per la misurazione della superficie commerciale si distinguono:

- vani principali ed accessori diretti** (100% superficie lorda);
- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare** quali

balconi, terrazze e simili (30% sino a mq. 25 e 10% la quota eccedente i mq. 25 se con accesso diretto, 15% sino a mq. 25 e 5% la quota eccedente i mq. 25 se con accesso indipendente), giardini o aree scoperte (10% della superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, 2% per superfici eccedenti detto limite);

c) **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare** quali cantine, soffitte o utilizzazioni similari (50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori, 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori);

d) **Verande** (80% con finiture analoghe ai vani principali).

Relativamente alla determinazione del "Valore di mercato" dell'immobile si è proceduto adottando *Il metodo sintetico comparativo*.

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale del bene immobile costituente il **LOTTO UNICO** oggetto di stima, cioè il più probabile valore che esso possa assumere in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le necessarie indagini, sono stati rilevati dal mercato valori unitari di immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

12.2 CRITERI DI STIMA

12.2.1 - Metodo Sintetico Comparativo

Tale procedimento si basa sulla ricerca, nel mercato immobiliare, dei valori unitari di immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche il più possibile simili a quelle dei beni oggetto di stima. Per tale procedimento di stima si prende dunque in considerazione la superficie commerciale degli immobili, il valore di mercato unitario medio (€/mq) ed i relativi Coefficienti di merito (come da indicazioni del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa - *cfr. Allegato "18"*), secondo la formula che segue:

$$Vs = Vu_{med.} \times Sc \times Ki$$

dove

Vs è il "Valore di stima";

Vu med. è il valore di mercato unitario medio;

Sc è la superficie commerciale;

Ki è il prodotto dei relativi "Coefficienti di merito" di seguito indicati (*cfr. Allegato "18"*).

Determinazione del valore di mercato unitario medio "Vu med."

Per la ricerca delle quotazioni unitarie del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU si è basato sui dati e valori tratti dall'O.M.I., su quelli pubblicati sui maggiori portali dedicati agli affitti ed alle compravendite immobiliari, sull'osservazione diretta delle offerte private presenti sul territorio e sugli effettivi atti di compravendita stipulati nell'ultimo anno per immobili dalle caratteristiche simili a quello oggetto di stima ed ubicati nelle immediate vicinanze.

Dalle indagini svolte nella zona nella quale insiste l'immobile oggetto della presente sono risultati, per immobili residenziali con le caratteristiche simili a quello di cui trattasi, i seguenti valori di mercato:

• ***Quotazioni OMI - Immobili residenziali - 1° semestre 2025:***

Per immobili a destinazione **residenziale** ubicati in Zona Periferica (D3)/FALSOMIELE - ORETO - GUADAGNA - BRANCACCIO - FONDO BAGNASCO, di tipo economico ed in stato conservativo Normale, è stato rilevato un valore minimo unitario pari ad € 710,00 al mq. commerciale ed un valore unitario massimo pari ad € 920,00 al mq. commerciale. Si assume come valore di riferimento quello medio unitario **V1** pari ad €. **815,00 al mq. commerciale** (Fonte: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php> - *cfr. Allegato "19"*);

• ***Quotazioni "Borsino Immobiliare" - Immobili residenziali:***

Per immobili **residenziali in stabili di fascia media** ubicati in Zona Periferica/FALSOMIELE - ORETO - GUADAGNA - BRANCACCIO - FONDO BAGNASCO, è stato rilevato un valore minimo unitario pari ad € 857,00 al mq. commerciale ed un valore

unitario massimo pari ad € 1.233,00 al mq. commerciale. Si assume come valore di riferimento quello medio unitario **V₂** pari ad **€ 1.045,00 al mq. commerciale** (Fonte: <https://borsinoimmobiliare.it/palermo/via-salvatore-lo-bianco--1--90124-palermo-pa--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/6605/25696/> - **cf. Allegato "20"**);

- **Indagine di mercato, sui maggiori portali specialistici in materia, per immobili limitrofi con caratteristiche simili (Mercato Immobiliare):**

Per immobili **residenziali in stabili di fascia media** ubicati in Zona Periferica/ FALSOMIELE - ORETO - GUADAGNA - BRANCACCIO - FONDO BAGNASCO, è stato rilevato un valore minimo unitario pari ad € 900,00 al mq. commerciale ed un valore unitario massimo pari ad € 1.540,00 al mq. commerciale. Si assume come valore di riferimento quello medio unitario **V₃** pari ad **€ 1.220,00 al mq. commerciale** (Fonte: <https://www.mercato-immobiliare.info/sicilia/palermo/palermo/oreto.html> - **cf. Allegato "21"**);

- **Indagine di mercato su Immobiliare.it:**

Il sottoscritto ha provveduto a consultare offerte relative ad immobili in vendita ubicati nei dintorni dall'immobile oggetto di stima e a quest'ultimo paragonabili in quanto a tipologia, ubicazione e consistenza, selezionando tra essi n. 6 immobili, come di seguito rappresentati:

1) Trilocale sito in Via Salvatore Lo Bianco n. 1 - Guadagna - Palermo

Superficie commerciale: mq 100,00; Richiesta: euro 120.000,00;

Valore: €/mq 1.200,00;

2) Quadrilocale sito in Via Oreto n. 332 - Brancaccio - Palermo

Superficie commerciale: mq 131,00; Richiesta: euro 169.000,00;

Valore: €/mq 1.290,00;

3) Trilocale sito in Via Giovanni Campisi n. 22 - Guadagna - Palermo

Superficie commerciale: mq 104,00; Richiesta: euro 98.000,00;

Valore: €/mq 942,00;

4) Trilocale sito in Via Salvatore Lo Bianco n. 1 - Guadagna - Palermo

Superficie commerciale: mq 75,00; Richiesta: euro 83.000,00;

Valore: €/mq 1.106,00;

5) Trilocale sito in Via Giovanni Campisi n. 10 - Guadagna - Palermo

Superficie commerciale: mq 58,00; Richiesta: euro 58.000,00;

Valore: €/mq 1.000,00;

6) Appartamento sito in Via Oreo n. 341 - Guadagna - Palermo

Superficie commerciale: mq 170,00; Richiesta: euro 175.000,00;

Valore: €/mq 1.029,00.

Applicando la media dei valori sopra riportati si è determinato che il valore **V₄** medio per le quotazioni di vendita per immobile simile per caratteristiche e consistenza a quello oggetto di stima, è pari a **€/mq 1.094,00.**

(Fonte:

<https://www.immobiliare.it/search->

[list/?idContratto=1&idCategoria=1&lang=it&vrt=38.09971247410228%2C13.347852230072021%3B38.098800631966505%2C13.346757888793945%3B38.097331529037085%2C13.345856666564941%3B38.09655475003488%2C13.344354629516602%3B38.095744189229805%2C13.343088626861572%3B38.094899845498205%2C13.341372013092041%3B38.0921134419749%2C13.345448970794678%3B38.09223165519118%2C13.348517417907715%3B38.094106153496185%2C13.349804878234863%3B38.096436543810704%2C13.34963321685791%3B38.09819273088808%2C13.35137128829956&pag=1&idTipologia%5B0%5D=4](https://www.immobiliare.it/search-list/?idContratto=1&idCategoria=1&lang=it&vrt=38.09971247410228%2C13.347852230072021%3B38.098800631966505%2C13.346757888793945%3B38.097331529037085%2C13.345856666564941%3B38.09655475003488%2C13.344354629516602%3B38.095744189229805%2C13.343088626861572%3B38.094899845498205%2C13.341372013092041%3B38.0921134419749%2C13.345448970794678%3B38.09223165519118%2C13.348517417907715%3B38.094106153496185%2C13.349804878234863%3B38.096436543810704%2C13.34963321685791%3B38.09819273088808%2C13.35137128829956&pag=1&idTipologia%5B0%5D=4) - cfr. **Allegato "22")**;

- **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati**

Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso è emerso quanto segue. I dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

(Fonte: <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca#> - cfr. Allegato "23")

Il sottoscritto ha provveduto a consultare i dati relativi alle transazioni immobiliari riguardanti immobili ubicati in zona OMI D3 di riferimento dell'immobile oggetto di stima e a quest'ultimo paragonabili per tipologia, ubicazione e consistenza.

I dati di riferimento consultabili prendono in esame l'intervallo di tempo compreso tra il 01.07.2024 e il 30.06.2025. Nell'intervallo di tempo di riferimento sono stati rilevati n. 5 immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, oggetto di compravendita. Di seguito si riportano le specifiche informazioni disponibili.

1) *Atto di compravendita stipulato nel mese di **Agosto** anno **2024**; immobile ad uso residenziale, sito nel Comune di **Palermo**, zona OMI **D3**, Zona Periferica/ FALSOMIELE - ORETO - GUADAGNA - BRANCACCIO - FONDO BAGNASCO, categoria **A3**; superficie mq **136**, quota trasferita **100%**, corrispettivo dichiarato **€ 160.000,00**;*

Valore: €/mq 1.176,00;

2) *Atto di compravendita stipulato nel mese di **Ottobre** anno **2024**, immobile ad uso residenziale sito nel Comune di **Palermo**, zona OMI **D3**, Zona Periferica/ FALSOMIELE - ORETO - GUADAGNA - BRANCACCIO - FONDO BAGNASCO, categoria **A4**; superficie mq **141**, quota trasferita **100%**, corrispettivo dichiarato **€ 120.000,00**;*

Valore: €/mq 851,00;

3) *Atto di compravendita stipulato nel mese di **Febbraio** anno **2025**; immobile ad uso residenziale, sito nel Comune di **Palermo**, zona OMI **D3**, Zona Periferica/ FALSOMIELE - ORETO - GUADAGNA - BRANCACCIO - FONDO BAGNASCO, categoria **A3**; superficie mq **138**, quota trasferita **100%**, corrispettivo dichiarato **€ 140.000,00**;*

Valore: €/mq 1.014,00;

4) *Atto di compravendita stipulato nel mese di **Marzo** anno **2025**; immobile ad uso residenziale, sito nel Comune di **Palermo**, zona OMI **D3**, Zona Periferica/ FALSOMIELE -*

ORETO - GUADAGNA - BRANCACCIO - FONDO BAGNASCO, categoria **A3**;
superficie mq 179, quota trasferita 100%, corrispettivo dichiarato € 140.000,00;
Valore: €/mq 782,00;

5) **Atto di compravendita** stipulato nel mese di **Maggio** anno **2025**; immobile ad uso
residenziale, sito nel Comune di **Palermo**, zona OMI **D3**, Zona Periferica/ FALSOMIELE -
ORETO - GUADAGNA - BRANCACCIO - FONDO BAGNASCO, categoria **A4**;
superficie mq 100, quota trasferita 100%, corrispettivo dichiarato € 70.000,00;
Valore: €/mq 700,00.

Applicando la media dei valori €/mq sopra riportati si è determinato che il valore
immobiliare dichiarato **V5** medio per effettive compravendite di immobili simili per
caratteristiche e consistenza a quello oggetto di stima, è pari a **€/mq 904,00**.

In conclusione, in base alla zona ove ricade l'immobile oggetto di stima, nell'attuale
stato di conservazione, visto lo stato d'uso e manutenzione, per la compravendita
d'immobili con caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, è stato preso come valore di
mercato di riferimento il seguente valore medio:

● **Immobili residenziali:**

$$(V_1+V_2+V_3+V_4+V_5)/5 = (€ 815,00 + € 1.045,00 + € 1.220,00 + € 1.094,00 + € 904,00)/5 = \mathbf{€ 1.015,60 \text{ al mq. commerciale.}}$$

A tale valore commerciale medio stabilito, pari ad €/mq 1.015,60 lo scrivente ha proceduto
all'applicazione di specifici coefficienti di merito tratti dal "Codice delle Valutazioni
Immobiliari. *Italian Property Valuation Standard* edito da Tecnoborsa, come di seguito
specificati:

Coefficienti di merito applicati all'appartamento:

Determinazione coefficiente di merito K_i (in %)

K_1 - coefficiente di piano (terra senza giardino) = - 20 %;

K_2 - coefficiente stato locativo (abitazioni libere) = 100 %;

K3 - coefficiente impianto di riscaldamento (assente) = - 5 %;

K4 - coefficiente posizione/esposizione (esposizione esterna) = + 5%;

K5 - coefficiente per stato di manutenzione (in buono stato) = + 5 %;

K6 - coefficiente di luminosità (mediamente luminoso) = 0 %;

K7 - coefficiente di vetustà (oltre 40 anni - stato normale) = 0 %;

Ki = $K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6 * K_7 = 0,80 * 1,00 * 0,95 * 1,05 * 1,05 * 1,00 * 1,00 = 0,8379$

Determinazione del valore di stima Vs

Applicando dunque i relativi "Coefficienti Correttivi di Merito" (*cf. Allegato "18"*), viene determinato il valore commerciale dell'immobile oggetto della presente, in funzione della superficie convenzionale che considera la totalità della superficie lorda coperta, il 30 % della superficie dei balconi, patii, cortili, l'80 % della superficie delle verande ed il 10 % della superficie del giardino.

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile viene come di seguito determinato.

Per la determinazione della Superficie Commerciale è stata presa in considerazione la configurazione planimetrica dell'immobile conseguente ai lavori di regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio, come rappresentata nelle planimetrie di cui all'Allegato "12".

$V_s = V_u \text{ med. } \times S_c \times K_i$ ($K_i = 0,8379$)

SUPERFICIE LORDA COPERTA (PT)	MQ.	45,00
30 % SUPERFICIE BALCONI	MQ. 12,00*0,3	MQ. 3,60
80 % SUPERFICIE VERANDA	MQ. 0	MQ. 0
10 % SUPERFICIE GIARDINO	MQ. 0	MQ. 0
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</u>	MQ.	48,60
VALORE UNITARIO MEDIO	€	1.015,60
Ki (Coefficiente di Merito)		0,8379
TOTALE VALORE COMMERCIALE	€	41.357,20

Il valore commerciale dell'immobile risulta pari, in conto tondo, ad **€ 41.350,00 (Euro)**

Quarantunomilatrecentocinquanta/00).

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 8.950,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 180,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di € 9.730,00 (euro novemilasettecentotrenta/00)**

V = € 41.350,00 – € 9.730,00 = € 31.620,00 (euro Trentunomilaseicentoventi/00).

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 31.620,00 (euro Trentunomilaseicentoventi/00).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato nella misura del 5%, come di seguito specificato:

VALORE DI MERCATO	€ 31.620,00
RIDUZIONE DEL 5 % (-)	€ 1.581,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 30.039,00

Si può dunque concludere che, visto lo stato di conservazione, la quadratura, le rifiniture, l'esposizione, le caratteristiche della zona ove ricade, la situazione urbanistica ed edilizia in cui verte e le attuali tendenze del mercato, il lotto unico oggetto della presente consulenza tecnica può essere posto in vendita per un valore a base d'asta, in conto tondo, pari ad **€ 30.000,00 (Euro Trentamila/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.

Con quanto sopra ritengo di avere assolto al mandato conferitomi e rassegno tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

ELENCO ALLEGATI:

- 1 Verbale di inizio operazioni del 31.07.2025;
- 2 Atto di compravendita del 19/06/2007;
- 3 Atto di compravendita del 08/06/1998;
- 4 Visure catastali attuale e storica;
- 5 Planimetria catastale;
- 6 Ortofoto attuale (Google Heart);
- 7 Estratto foglio di mappa catastale;
- 8 Raffronto tra foto satellitare e mappa catastale;
- 9 Planimetria rilievo stato dei luoghi;
- 10 Documentazione fotografica;
- 11 Planimetria difformità tra stato dei luoghi e legittimità urbanistico/catastale;
- 12 Planimetria post riduzione in pristino;
- 13 Certificato di Abitabilità N. 4523 de 21/04/1982;
- 14 Computo metrico "Lavori di riduzione in pristino";
- 15 Ispezione ipotecaria del 07/01/2026;
- 16 Stralcio dell'"Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare";
- 17 Stralcio del D.P.R. N. 138 del 23.03.1998;
- 18 Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa - Coefficienti correttivi;

- 19 Quotazioni "OMI 1° Semestre 2024";
- 20 Quotazioni "Borsino Immobiliare";
- 21 Offerte presenti sul mercato nei maggiori portali specialistici (Mercato Immobiliare);
- 22 Quotazioni "Immobiliare.it";
- 23 Valori dichiarati Agenzia delle Entrate - Effettivi atti di compravendita stipulati;
- 24 Certificazioni anagrafiche;
- 25 PEC per tentativo di contatto con l'Amministrazione condominiale.

Palermo, 08/01/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ESPERTO STIMATORE


.....

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

