

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 43/2024  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

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

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 43/2024**

\*\*\*\*

*contro*

\*\*\* E \*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALBA TRANCHINA**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**

Piena proprietà (1/1) del villino per civile abitazione sito in Palermo, via Carrol Lewis n. 23, già via TS. 19, composto da piano terra e piano primo, con annesso terreno di pertinenza esteso 300 mq e n. 2 posti auto scoperti.



**Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta**

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

### PREMESSA

Con provvedimento del 16.09.2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Valentina Imperiale, nominava la sottoscritta arch. Antonella Armetta, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo n. 5392, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 16.09.2024 la sottoscritta 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. Alba Tranchina alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 23.09.2024.

In data 16.10.2024 si effettuava il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario (ALL. 1).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile così individuato:

piena proprietà (1/1) del villino per civile abitazione sito in Palermo, via Carrol Lewis n. 23, già via TS. 19, composto da un piano terra e da un primo piano, da cui si accede da una scala interna, per una superficie complessiva di 210 mq, con annesso terreno di pertinenza esteso 300 mq e n. 2 posti auto scoperti.

Detto immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 14:

- Particella 1424 sub 17, z.c. 5, ctg. A/7, cl. 7, cons. 9 vani (fabbricato – **ALL. 2-3**);
- Particella 1424 sub. 33 (terreno pertinenziale annesso – **ALL. 2-3**);
- Particella 1424 sub. 35 (posto auto scoperto **ALL. 4-5**);
- Particella 1424 sub. 38 (posto auto scoperto **ALL. 6-7**).

Si è formato un **LOTTO UNICO** per la vendita.

**Diritti reali:**

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile pignorato (piena proprietà  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione legale al momento dell'acquisto) coincide con quanto indicato nell'atto di pignoramento essendo loro pervenuto per atto di compravendita in notar Schifani Antonino del 20/10/1999, rep. n. 129638, trascritto a Palermo il 10/11/1999 ai nn. 42096/30504, da potere \*\*\* \*\*\*Dott. \*\*\* con sede in Palermo.

**Dati catastali:**

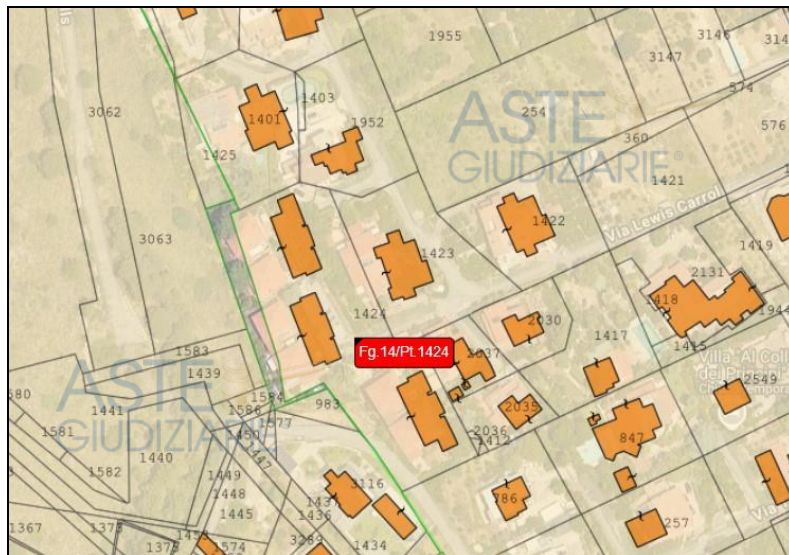
I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuali e storiche (**ALL. 2-3-4-5-6-7**).

**Individuazione e ubicazione dell'immobile:**

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto fra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale (**ALL. 8**) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**ALL. 9**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Estratto di mappa (All. 8)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale mediante portale  
Stimatrix forMaps (ALL. 9)



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

Il lotto è costituito dalla piena proprietà (1/1) della villa per civile abitazione sito in Palermo, via Carrol Lewis n. 23, già via TS. 19, composto da un piano terra e da un primo piano, da cui si accede da una scala interna, per una superficie complessiva di 210 mq, con annesso terreno di pertinenza esteso 300 mq e n. 2 posti auto scoperti.

Detto immobile è identificato in Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 14:

- Particella 1424 sub 17, z.c. 5, ctg. A/7, cl. 7, cons. 9 vani (fabbricato);
- Particella 1424 sub. 33 (terreno pertinenziale annesso);
- Particella 1424 sub. 35 (posto auto scoperto);
- Particella 1424 sub. 38 (posto auto scoperto).

La villa è costituita da un piano terra e da un primo piano, nonché una corte e un piccolo terreno a un livello superiore rispetto all'ingresso, alle spalle della villa, dove sono piantumati piccoli arbusti e alberi da frutta. La villa è identificata al C.F. del Comune di Palermo al foglio 14, p.lla 1424, sub. 17, graffata con il sub. 33 (quest'ultimo identifica la corte pertinenziale definita "villetta" ALL. 2 - 3). Fanno parte del lotto due posti auto scoperti, che si trovano in una piazzola comune alle ville del complesso edilizio, identificati rispettivamente al C.F. al foglio 14, p.lla 1424, subalterni 35 e 38 e contraddistinti con i numeri 2 e 5.

L'immobile risulta intestato per la piena proprietà (1/1) \*\*\*, nato a \*\*\*il \*\*\*, codice fiscale \*\*\* e \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*\*, codice fiscale \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni (al momento dell'acquisto).

Il lotto, quindi la villa unitamente al pertinente terreno annesso e circostante, nel suo insieme, confina con proprietà \*\*\*, con proprietà \*\*\*e con proprietà \*\*\*, mentre i due posti auto scoperti confinano con proprietà condominiale, con la corsia di scorrimento, con il posto auto contraddistinto al n. 1 di proprietà \*\*\* e con il posto auto contraddistinto con il numero 4 di proprietà \*\*\*. La villa è realizzata con struttura in c.a. e solai in latero-cemento. La copertura è a falde. I prospetti esterni sono intonacati con intonaco tradizionale e tinteggiati. L'immobile si compone di: **un piano terra** composto da salone-soggiorno con camino e terrazzo esterno, camera, cucina, wc, lavanderia, ripostiglio e corridoio di disimpegno; un primo piano composto da tre camere, due bagni, spogliatoio e corridoio di disimpegno. Mediante una scala in c.a. posta nel salone si giunge al **primo piano** dove sono presenti tre camere, wc con bagno, wc con doccia, spogliatoio e corridoio di disimpegno. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico sotto traccia senza certificazioni. È presente l'impianto di riscaldamento autonomo a gas senza certificazioni. Lo smaltimento dei reflui avviene mediante conferimento in fossa Imhoff. Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate e i pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica di tipo commerciale, così come la cucina e i bagni. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, con tapparelle in pvc. Le porte interne sono in tamburato di legno. I viali gradonati esterni sono pavimentati con piastrelle in cotto. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è buono. I bagni sono rivestiti con ceramiche commerciali. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. L'altezza interna dei vani entrambi i piani è di H 2,90 metri. Al piano terra è stata realizzata una tettoia in legno esterna non autorizzata, di cui dovrà prevedersi la demolizione. Le fotografie sottostanti mostrano la situazione attuale dei luoghi (ALL. 15).

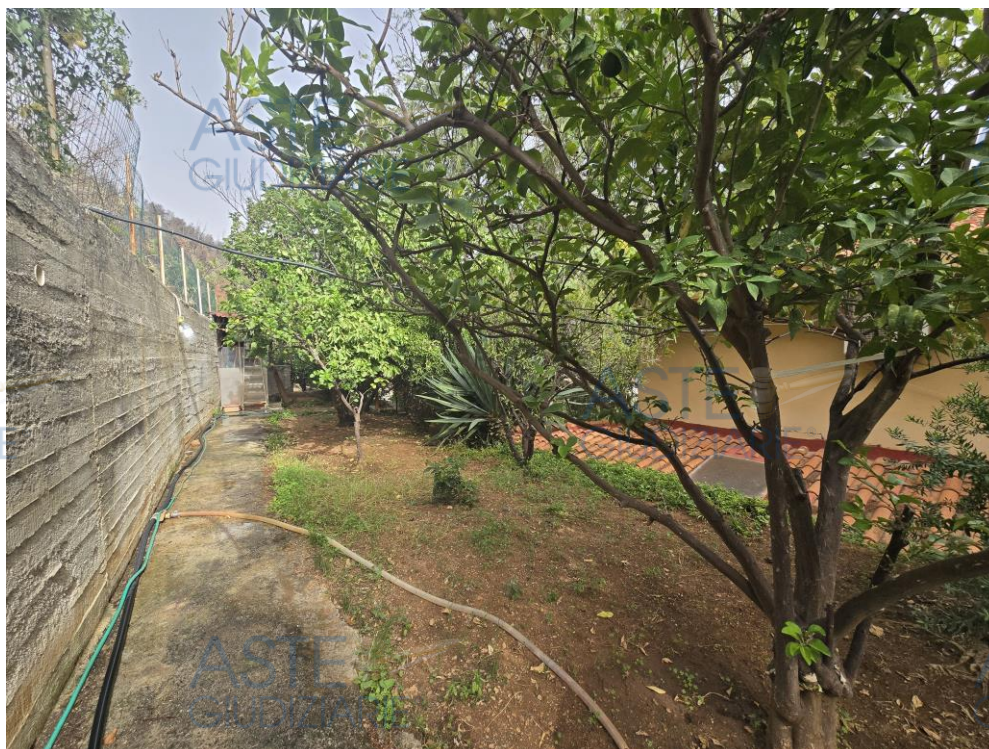


**Foto n. 1 - Prospetto principale**



**Foto n. 2 – vialetti gradonati di ingresso alla villa**

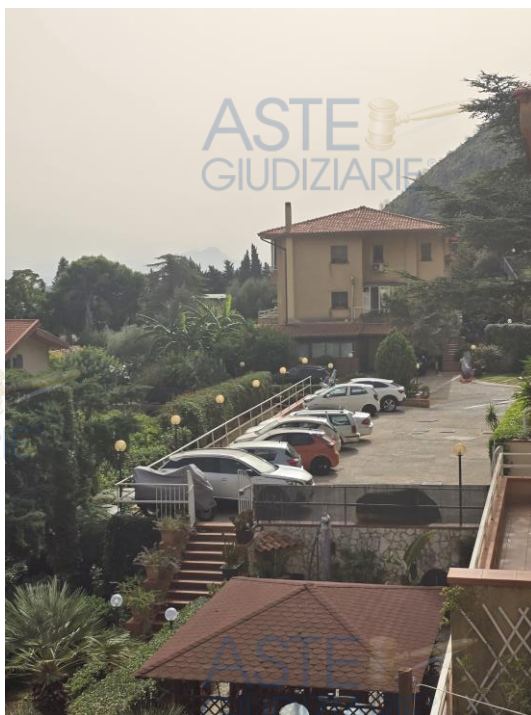




**Foto n. 3-4-5 – terreno di pertinenza della villa su due livelli collegati da scale**







**Foto n. 6-7 – piazzale condominiale con posti auto**



**Foto n. 8-9 – a sinistra corte di ingresso alla villa (con copertura in legno non autorizzata); a destra la sala di ingresso**



Foto n. 10-11 – piano terra, cucina e soggiorno



Foto n. 12 – piano terra, salone con camino





Foto n. 13-14 – piano terra, terrazzo



Foto n. 15-16 – piano primo, camera da letto e spogliatoio



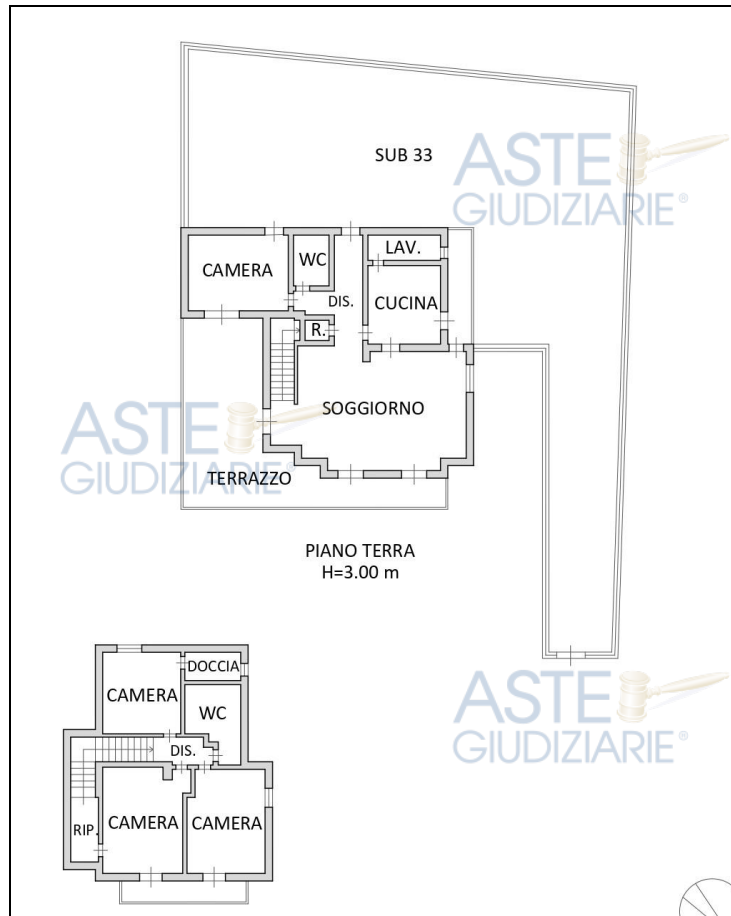


**Foto n. 17-18 – piano primo, cameretta e altra camera adibita a studio**



**Foto n. 19 – piano primo, bagno**

Di seguito si illustra lo stato dei luoghi, mediante la planimetria di rilievo attuale (ALL. 10).



Rilievo dello stato di fatto attuale (ALL. 10)

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è costituito dalla piena proprietà (1/1) del villino per civile abitazione sito in Palermo, via Carrol Lewis n. 23, già via TS. 19, composto da un piano terra e da un primo piano, con annesso terreno di pertinenza esteso 300 mq e n. 2 posti auto scoperti.

Detto immobile è identificato in Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 14:

- Particella 1424 sub 17, z.c. 5, ctg. A/7, cl. 7, cons. 9 vani (fabbricato);
- Particella 1424 sub. 33 (terreno pertinenziale annesso);
- Particella 1424 sub. 35 (posto auto scoperto);
- Particella 1424 sub. 38 (posto auto scoperto).

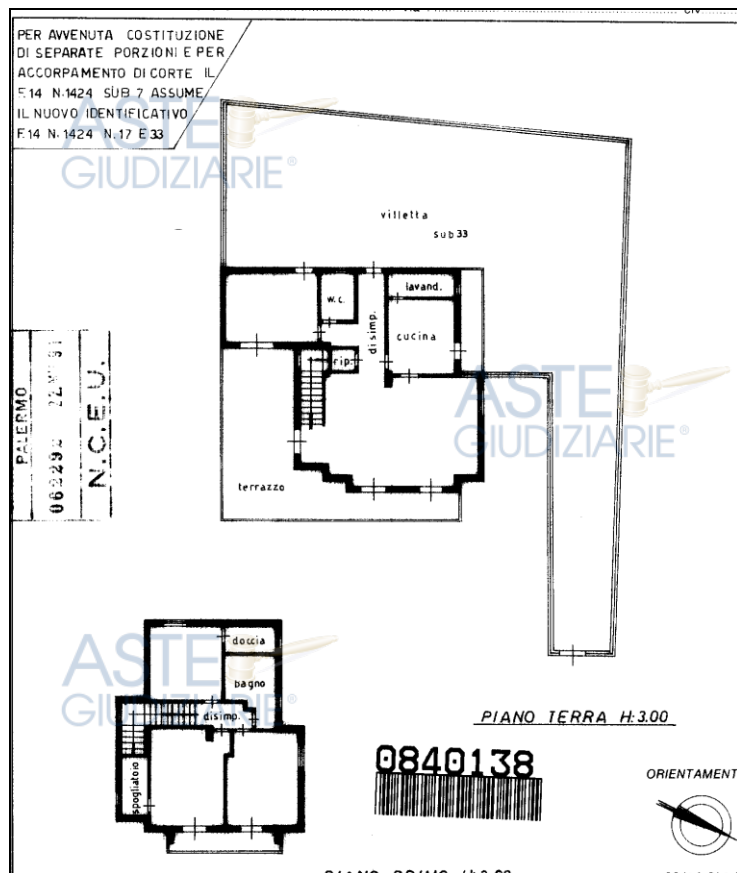
Le visure catastali attuali e storiche (ALL. 2-3-4-5), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Intestatari catastali dell'immobile sono i signori:**

\*\*\*, nato a \*\*\*, codice fiscale \*\*\* e \*\*\*, nata a \*\*\*, codice fiscale \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni (al momento dell'acquisto).

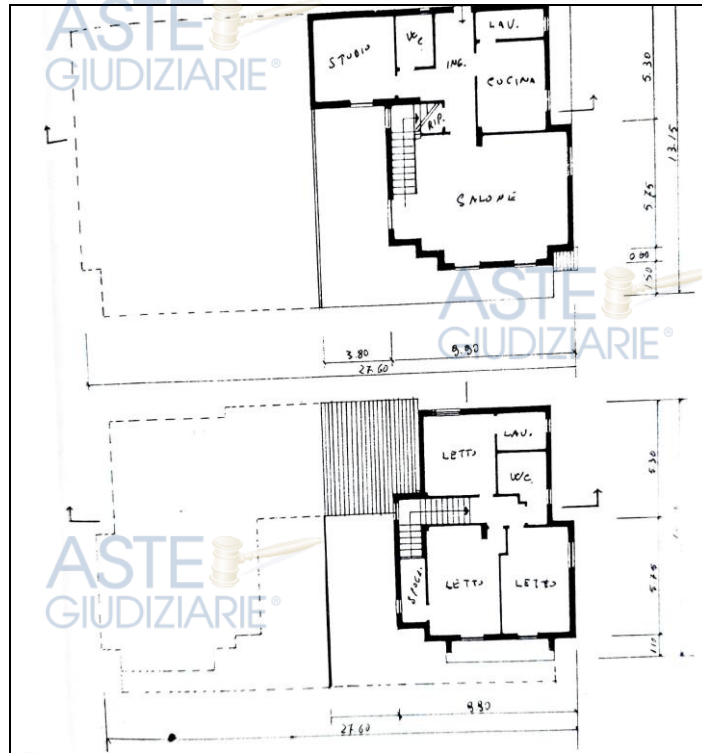
Di seguito si illustra la planimetria catastale, che è conforme allo stato attuale dei luoghi.





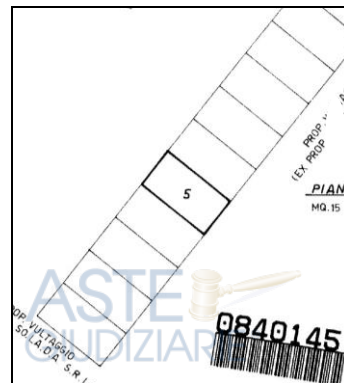
Planimetria catastale (ALL. 11)

Lo stato dei luoghi attuale (ALL. 10) corrisponde alle risultanze catastali (ALL. 11) nonché ai grafici dell'Istanza di concessione in sanatoria, che sono riportati di seguito (ALL. 12). L'articolazione dei vari subalterni (villa / terreno e posti auto è illustrata nell'elaborato planimetrico più recente (ALL. 24).



Planimetrie allegate all'istanza di concessione in sanatoria (ALL. 12)

Di seguito si mostrano anche le planimetrie catastali che illustrano la posizione dei posti auto di pertinenza della villa:



Planimetria catastale sub. 35 (posto n. 2) – ALL. 22 e sub. 38 (posto n.5) ALL. 23

#### 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

**LOTTO UNICO:** Il lotto è costituito dalla piena proprietà (1/1) del villino per civile abitazione sito in Palermo, via Carrol Lewis n. 23, già via TS. 19, composto da un piano terra e da un primo piano con annesso terreno di pertinenza esteso 300 mq e n. 2 posti auto scoperti.

Detto immobile è identificato in Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 14:

- Particella 1424 sub 17, z.c. 5, ctg. A/7, cl. 7, cons. 9 vani (fabbricato);
- Particella 1424 sub. 33 (terreno pertinenziale annesso);
- Particella 1424 sub. 35 (posto auto scoperto);
- Particella 1424 sub. 38 (posto auto scoperto).

Costruita in assenza di concessione edilizia all'inizio degli anni Ottanta, la palazzina "C", di cui fa parte la villa della presente stima, è stata oggetto di istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. n. 19832/86 e successiva istanza di sanatoria per regolarizzare il frazionamento in due unità, con la pratica prot. n. 3789/1995. I costi per la definizione delle sanatorie e per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico è stato computato in € 24.700,00, che sono stati detratti dal valore di stima della villa.

L'immobile si compone di: **un piano terra** composto da salone-soggiorno con camino e terrazzo esterno, camera, cucina, wc, lavanderia, ripostiglio e corridoio di disimpegno; un primo piano composto da tre camere, due bagni,



spogliatoio e corridoio di disimpegno. Mediante una scala in c.a. posta nel salone si giunge al **primo piano** dove sono presenti tre camere, wc con bagno, wc con doccia, spogliatoio e corridoio di disimpegno. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico sotto traccia senza certificazioni. È presente l'impianto di riscaldamento autonomo a gas senza certificazioni. Lo smaltimento dei reflui avviene mediante conferimento in fossa Imhoff. Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate e i pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica di tipo commerciale, così come la cucina e i bagni. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, con tapparelle in pvc. Le porte interne sono in tamburato di legno. I viali gradonati esterni sono pavimentati con piastrelle in cotto. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è buono. La villa è identificata al C.F. del Comune di Palermo al foglio 14, p.lla 1424, sub. 17, graffata con il sub. 33 (quest'ultimo identifica la corte pertinenziale **ALL. 2 - 3**). Fanno parte del lotto due posti auto scoperti, che si trovano in una piazzola comune alle ville del complesso edilizio, identificati rispettivamente al C.F. al foglio 14, particella 1424, subalterni 35 e 38 e contraddistinti con i numeri 2 e 5.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 347.000,00 (trecentoquarantasettemilaeuro)**

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

Agli odierni esecutati l'immobile è pervenuto per la quota di piena proprietà  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione legale per atto di compravendita in notar Schifani Antonino del 20/10/1999, rep. n. 129638, trascritto a Palermo il 10/11/1999 ai nn. 42096/30504, da potere \*\*\* con sede in Palermo (**ALL. 13**).

Al sig. \*\*\* il complesso immobiliare residenziale sito in Palermo, in località Cardillo, Fondo Mattaliano, via Carrol Lewis 23 (già via TS 19) costituito da tre distinti corpi di fabbrica, ciascuno comprendente due unità immobiliari

abitative articolate in piano cantinato era pervenuto con atto del 21 luglio 1987 in notar Francesco Mazzamuto da Palermo, trascritto il 22 luglio 1987 ai nn. 28602/21487 da potere della \*\*\*\* con sede in Palermo (ALL. 14).

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

Il complesso residenziale di cui fa parte la villa oggetto di pignoramento, costituito da tre corpi di fabbrica denominati A-B-C, fu costruito dalla ditta \*\*\* in assenza di Licenza o Concessione edilizia, per cui, al fine di sanare l'abuso, il sig. \*\*\*, precedente proprietario, ha presentato al Comune di Palermo delle istanze di concessione in sanatoria ai sensi della L. N° 47 del 28 febbraio 1985, protocollate in data 22.12.1986 al n° 19237 per la palazzina A, n° 19241 e 19242 per il corpo B e n° 19238 per il corpo C (ALL. 16). Successivamente lo stesso sig. \*\*\*provvedette al frazionamento delle palazzine per la costituzione di separate porzioni, sempre in assenza di concessione edilizia. Per sanare questo secondo abuso, a norma della Legge 23 Dicembre 1994 n° 724, il sig. \*\*\*ha presentato un'altra istanza di concessione in sanatoria, protocollata in data 24/02/1995 al n. 3789 (ALL. 17).

La scrivente, per verificare lo stato delle pratiche di sanatoria, ha effettuato regolare accesso agli atti presso l'Ufficio Condono edilizio del Comune di Palermo, rilevando che le due pratiche di sanatoria relative all'immobile oggetto del presente procedimento non sono ancora state definite. Tuttavia, trattandosi di istanze di sanatoria relative all'intera palazzina "C", frazionata in due unità immobiliari.

Dall'esame delle istanze di condono risulta la scrivente ha verificato che risulta autodeterminata una oblazione di:

- Lire 20.389,565 pari a € 10.530,33 (istanza prot. 19238 del 22/12/1986 L. 47/1985);

- Lire 5.000.000 pari a € 2.582,28 (istanza prot. 3789 del 24/02/1995);

**Che risulta corrisposta una oblazione complessiva di Lire 34.452.130 pari a € 17.793,04** per quanto riguarda l'istanza di sanatoria prot. 19238 del 22/12/1986 L. 47/85; di Lire 5.000.000 pari a € 2.582,28 per quanto riguarda l'istanza di sanatoria prot. 3789 del 29/12/1994 L. 724/1994, corrisposta con i bollettini di c/c postale sul ccp 255000 intestato a Ente Poste Italiane-Oblazione abusivismo edilizia:

- attestazione n° 30 del 22/12/1986 di Lire 2.549.000 (prot. 19238 del 22/12/1986)
- attestazione n° 695 del 30/03/1987 di Lire 2.613.000 (prot. 19238 del 22/12/1986)
- attestazione n° 256 del 18/06/1987 di Lire 8.921.000 (prot. 19238 del 22/12/1986)
- attestazione n° 740 del 26/10/1994 di Lire 6.307.000 (prot. 19238 del 22/12/1986)
- attestazione n° 55 del 31/03/1995 di Lire 14.062.130 (prot. 19238 del 22/12/1986)
- attestazione n° 55 del 29/12/1994 di Lire 5.000.000 (prot. 3789 del 24/02/1995)

Che gli oneri concessori previsti riguardano:

- costo di costruzione di € 4.209,82 (per l'istanza prot. 19238 del 22/12/1986);
- oneri di urbanizzazione di € 5.381,13 (per l'istanza prot. 19238 del 22/12/1986)

**Totale € 9.590,95 relativo alla palazzina "C".**

Il signor \*\*\*\* (costruttore) ha effettuato in data 26/09/2001 un bonifico bancario dell'importo di € 20.582,255 pari a € 10.629,85 del quale il 50% è stato versato per l'istanza di sanatoria prot. 19238/86 che riguarda la palazzina "A" del complesso edilizio e l'altro 50% è stato versato per la palazzina "C", della quale fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima. In definitiva per l'intera palazzina sono stati già versati € 5.314,92 pari al 50% di € 10.629,85 quindi restano da pagare € 9.590,95 - € 4.276,03 = € 4.276,03

Poiché per l'unità edilizia adiacente a quella oggetto di stima è stato versato un importo di Euro 1.070,60 a conguaglio degli oneri concessori, se ne deduce che **per l'unità immobiliare oggi pignorata restano da versare € 3.205,43 di oneri concessori che con gli interessi legali ammonterebbero a € 7.500,00 circa.**



Per l'istanza prot. 724/94 del 29/12/1994 prot. 3789 poiché l'abuso (ovvero il frazionamento della palazzina C in due unità edilizie) non ha comportato aumento di volume, è da pagare solo il costo di costruzione pari a € 507,41 + interessi legali per un totale di circa € 1.000,00.

**In totale le somme da versare per la definizione delle istanze di sanatoria sono pari a circa € 8.500,00.**

A questi costi si aggiungono anche:

- Onorario di un tecnico abilitato che predisponga grafici e documenti necessari alla definizione della pratica di sanatoria: € 5.000,00
- Onorario geologo per relazione geologica: € 1.500,00.
- S.C.A. (Segnalazione certificata di Agibilità): € 1.500,00
- DOCFA: € 1.000,00

Per verificare la sanabilità dell'immobile, nonché la procedibilità delle due pratiche di sanatoria (n° 19238/1986 e n° 3789/1995), la scrivente ha anche richiesto al Comune di Palermo un **Certificato di Destinazione Urbanistica storico (ALL. 18)** dal quale si evince che la particella 1424 del foglio 14 ricade in zona P.A.I. con vincolo idrogeologico. Nel merito si precisa che, come risultante da una perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016 (**ALL. 19**) presentata per l'unità edilizia adiacente a quella oggi pignorata, facente anch'essa parte della palazzina "C", l'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste aveva rilasciato nel 1989 il parere favorevole al rilascio del Nulla Osta ai fini del vincolo idrogeologico. Eventualmente, qualora il Comune di Palermo, dovesse richiederlo, sarà necessario ai fini del rilascio del titolo abilitativo della concessione in sanatoria, un nuovo parere dell'A.R.T.A. (Assessorato Regionale Territorio e Ambiente).

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

L'immobile è attualmente in possesso dei debitori esecutati.

## 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come risultante dall'Ispezione ipotecaria estratta dalla scrivente in data **12.05.2025 (ALL. 20)** sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati nel contesto della procedura:

1. ISCRIZIONE del 01/10/1999 - Registro Particolare 5957 Registro Generale 36606

Pubblico ufficiale SCHIFANI ANTONINO Repertorio 129325 del 29/09/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4853 del 19/09/2019

2. TRASCRIZIONE del 10/11/1999 - Registro Particolare 30504 Registro Generale

42096 Pubblico ufficiale SCHIFANI ANTONINO Repertorio 129638 del 20/10/1999

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 30/10/2004 - Registro Particolare 14460 Registro Generale 52978

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI

Repertorio 119053/2003 del 29/09/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA

AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4974 del 04/10/2024

4. TRASCRIZIONE del 11/12/2006 - Registro Particolare 43884 Registro Generale

76645 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 256260/2006 del

11/12/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO

ESATTORIALE

5. TRASCRIZIONE del 29/03/2007 - Registro Particolare 15433 Registro Generale

23759 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O CORTE D'APPELLO DI PALERMO

Repertorio 499/2007 del 28/02/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. ISCRIZIONE del 29/12/2011 - Registro Particolare 9019 Registro Generale 63502  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 5565/2011 del 10/11/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

7. TRASCRIZIONE del 21/12/2016 - Registro Particolare 37237 Registro Generale  
48205 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO PALERMO Repertorio  
5673/2016 del 29/11/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. ISCRIZIONE del 19/09/2019 - Registro Particolare 4853 Registro Generale 41098  
Pubblico ufficiale SCHIFANI ANTONINO Repertorio 129325 del 29/09/1999  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5957 del 1999

9. ISCRIZIONE del 12/06/2020 - Registro Particolare 2189 Registro Generale 22609  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 19008 del 07/08/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

10. TRASCRIZIONE del 26/02/2024 - Registro Particolare 7579 Registro Generale  
9460 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio  
7004/2023 del 05/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

11. ISCRIZIONE del 04/10/2024 - Registro Particolare 4974 Registro Generale 47007  
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI  
Repertorio 119053/2003 del 29/09/2004.

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, che sono stati già detratti dal valore di stima dell'immobile:**

- Costo delle demolizioni delle opere abusive e non sanabili (tettoia nel retro prospetto): € 5.000,00
- Costo oneri concessori: € 8.500,00
- Costo onorario di un tecnico abilitato: € 5.000,00
- Costo DOCFA: € 1.000,00
- Costo SCA: € 2.000,00
- Costo certificazioni impianti (idrico, elettrico, riscaldamento): € 3.000,00
- Costo APE: € 200,00

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

Dalle indagini effettuate l'immobile non ricade su suolo demaniale.

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

Non si segnalano pesi e oneri di altro tipo.

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

È presente amministrazione condominiale. I debitori esecutati risultano in regola con i pagamenti condominiali.

**12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici", quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione sia quello del "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che i beni assumono in un mercato ordinario, in quanto rispondenti ad



un giudizio di equivalenza tra il loro valore intrinseco ed una certa quantità di denaro. La stima dovrà condurre alla determinazione del valore “più probabile”, cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l’immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell’offerta in regime di libero mercato.

In conformità con quanto previsto dalla dottrina dell’estimo, nel caso del bene in esame è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l’immobile nel caso di compravendita, si entra nel campo della previsione, in quel regime di “ordinarietà” che esclude tutto ciò che sia di eccezionale e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari venditori.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello **sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato.**

Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L’indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione. È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi. Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati nell’ultimo periodo dalle strutture specialistiche e relativi ad immobili

comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, si è fatto riferimento al p.to 4.4.1 della ex Norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011), in base al quale i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona, in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti [mediamente urbanizzato / medi]
- contesto ambientale ed economico-sociale [discreto]
- condizioni di mercato [in ripresa]

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:*

- anno di costruzione [Anni Ottanta del Novecento]
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione [c.a. /buona]
- livello estetico e qualità architettonica [buona]
- livello di piano, esposizione, luminosità [buono]
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria [si vedano i dati di seguito]
- razionalità distributiva degli spazi [ottima]
- finiture [medie]
- pertinenze [corte esterna con giardino + 2 posti auto scoperti]
- destinazione d'uso e capacità di reddito [abitazione/buona]

In tal modo, la stima diretta consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha:  $V1 = M \times S \times \alpha$ , dove **V1= valore dell'immobile**; **M= valore unitario di zona**; **S= superficie commerciale**;  **$\alpha$  = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all'unità.**

Determinazione del parametro M:

Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, nel sito dell'Agenzia del Territorio - OMI.

Determinazione del parametro S:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle *direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri"* secondo il quale la superficie commerciale deve essere così calcolata:

- a) *La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) *Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) *Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze o vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.). Questi ultimi computati al 50% qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti.*

**Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:**

- a) *100% delle superfici utili calpestabili;*
- b) *100% delle superfici divisorie interne (non portanti);*
- c) *50% delle superfici portanti interne e perimetrali.*

*Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%;*

*Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b;*

*Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:*

- a) *25% dei balconi e delle terrazze scoperti (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va*

calcolata al 10%)

- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- c) 35% di patii e porticati (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- d) 60% delle verande (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- e) 15% dei giardini di appartamento (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- f) 10 % dei giardini di ville e villini....",

La superficie commerciale della villa e delle sue pertinenze è pari **a 225,00 mq.**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima:**

Il coefficiente di ponderazione  $\alpha$  è stato ricavato mediante l'equazione:

$$\alpha = a+b+c+d$$

dove i coefficienti  $a+b+c+d$  tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato.

In particolare:

- **il coefficiente "a"** misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali. Le prime riguardano la maggiore o minore presenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro. Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le "esternalità" che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggio pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio.
- **il coefficiente "b"** misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte come l'orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell'immobile;
- **il coefficiente "c"** misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle



relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;

- il coefficiente "d" misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale in base anche allo stato di possesso.

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate:

$$\alpha = a+b+c+d = 0,40+0,20+0,20+0,20 = 1$$

## **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

### **Dati metrici e consistenza degli immobili:**

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari **225 mq.**

### **Determinazione della scala dei prezzi noti**

Per la determinazione della scala dei prezzi si effettua una comparazione tra i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quelli ricavati da annunci di compravendita di immobili comparabili ricercati nella zona in analisi, attraverso una indagine effettuata presso Agenzie Immobiliari locali. Analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2024, nella zona **E6/Suburbana: Parco dei Principi-Ugo La Malfa-Gioe**, del Comune di Palermo, i valori per gli immobili residenziali del tipo "ville e villini" oscillano tra 1.400,00 €/mq e 1.850,00 €/mq per superfici lorde (**ALL. 21**), per un valore unitario medio di **1.625,00 €/mq.**

Dagli annunci di compravendita consultati (campione di 3 prezzi relativi a ville simili nella zona limitrofa alla via Lewis Carrol **Tabella 1**) si evince che i prezzi medi unitari proposti per la vendita di ville simili a quella pignorata sono compresi fra 1.671,00 €/mq e 2.103,00 €/mq con un valore medio unitario di

1.735,00 €/mq. Sono state consultate alcune Agenzie immobiliari di Palermo, come indicato in tabella.

TABELLA 1

<u>AGENZIA IMMOBILIARE</u>	<u>DESCRIZIONE SINTETICA</u>	<u>SUPERFICIE (MQ)</u>	<u>RICHIESTA ECONOMIC A (€)</u>	<u>IMPORTO UNITARIO (/MQ.)</u>	<u>NOTE</u>
Immobiliare .it	Abitazione in villa Via Costantino	320	535.000	1.671,00	Buono stato, due livelli, 3 bagni, posto auto giardino e garage
REAL ESTATE	Villa, via Tommaso Natale 93	261	549.000	2.103,00	Buono stato, 3 wc, giardino e posto auto
REMAX	Villa via Costantino 28	335	590.000	1.761,00	Buono stato, 3 wc, giardino e piscina

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca costruttiva, dello stato di conservazione e manutenzione, delle rifiniture presenti, della zona in cui esso è ubicato, e tenuto conto dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ricava il valore medio unitario che può essere assunto per l'immobile de quo è quello medio tra i valori O.M.I. e l'indagine di mercato effettuata ovvero il valore di **1.821,00 €/mq.**

Per calcolare il più probabile valore di mercato del bene si procederà quindi come di seguito:

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa **mq 225**

Si ha quindi:

$$V1 = M \times S \times \alpha$$

dove  $M = 1.735,00 \text{ €/mq}$

$$S = \text{mq } 225$$

$$\alpha = 1$$

$$V1 = € 1.735,00 \times 225 \text{ mq} \times 1 = € 390.000,00$$

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 390.000,00**

**Dal valore di mercato dell'immobile si deterranno i seguenti costi:**

- Costo delle demolizioni delle opere abusive e non sanabili: € 5.000,00
- Costo oneri concessori: € 8.500,00
- Costo onorario di un tecnico abilitato: € 5.000,00
- Costo DOCFA: € 1.000,00
- Costo SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità): € 2.000,00
- Costo certificazioni impianti (idrico, elettrico, riscaldamento): € 3.000,00
- Costo APE: € 200,00

**In totale il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 24.700,00 circa**

$$V = € 390.000,00 - € 24.700,00 = € 365.300,00$$

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile già decurtato dei costi sopra descritti è di € 365.000,00**

### **PREZZO A BASE D'ASTA:**

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:

$$€ 365.000,00 - 5\% = € 346.750,00 \text{ (che si arrotondano in € 347.000,00)}$$

### **13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

È stata pignorata la piena proprietà dell'immobile.



**IL PREZZO A BASE D'ASTA è di Euro 347.000,00**  
**(trecentoquarantasettemilaeuro)**

**ALLEGATI:**

- ALLEGATO 1 Verbale del sopralluogo
- ALLEGATO 2 Visura catastale attuale subb. 17-33
- ALLEGATO 3 Visura catastale storica subb. 17-33
- ALLEGATO 4 Visura catastale attuale sub. 35
- ALLEGATO 5 Visura catastale attuale sub. 35
- ALLEGATO 6 Visura catastale attuale sub. 38
- ALLEGATO 7 Visura catastale attuale sub. 38
- ALLEGATO 8 Estratto di mappa
- ALLEGATO 9 Ortofoto attuale con sovrapposizione mappa catastale  
Stimatrix ForMaps
- ALLEGATO 10 Rilievo planimetrico dello stato di fatto attuale
- ALLEGATO 11 Planimetria catastale
- ALLEGATO 12 Planimetria allegata all'istanza di sanatoria
- ALLEGATO 13 Atto not. Schifani
- ALLEGATO 14 Atto not. Mazzamuto
- ALLEGATO 15 Fotografie
- ALLEGATO 16 Istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 19238 del  
22/12/1986
- ALLEGATO 17 Istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 3789 del  
24/02/1995



- ALLEGATO 18      Certificato di Destinazione Urbanistica storico
- ALLEGATO 19      Perizia giurata unità edilizia adiacente a quella pignorata
- ALLEGATO 20      Ispezione ipotecaria aggiornata al 12.05.2025
- ALLEGATO 21      Estratto quotazioni OMI Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 22      Planimetria catastale posto auto sub. 35
- ALLEGATO 23      Planimetria catastale posto auto sub. 38
- ALLEGATO 24      Elaborato planimetrico

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 23 Maggio 2025

L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Antonella Armetta