

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. 445/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 445/2023

CREDITORE PROCEDENTE C.R.I.A.S. CATANIA

contro

DEBITORI ESECUTATI

"A", "B"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LORENZO LO VERSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento - ubicazione: Comune di Palermo, Via Corrado Lancia, 17, piano 2°

Foglio 51, p.la 1666, sub 6



Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

Con provvedimento del 04/09/2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto ing. Francesco Anzalone, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5688 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 10/09/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1º, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Lorenzo Lo Verso, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 07/10/2024.

In data 23/10/2024 alle ore 9,00 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (All. 1).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda il seguente immobile che costituisce l'unico lotto di vendita.

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

- piena proprietà di un appartamento, sito in Palermo, via Corrado Lancia, 17 ubicato al piano 2º, scala unica, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 51, p.lla 1666, sub. 6, categoria catastale A/3, numero vani catastali 7,5, superficie catastale totale mq 145.

Diritti reali (All. 6)

Il diritto reale degli esecutati "A", e "B" sull'immobile, 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

- atto di compravendita del 09/06/1994 in notaio Dr. [REDACTED], Rep. 13995 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 14/06/1994 ai nn. 22222/16823 da proprietà di potere di [REDACTED] (All. 6).

Dati catastali:



I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 2).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

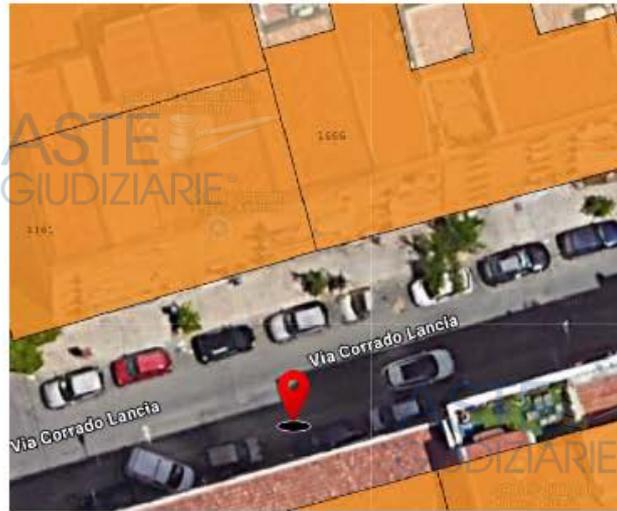
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 3), riscontrando (*oppure non riscontrando...*) la corrispondenza tra quanto pignorato e la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



All 3 A: Ortofoto attuale (da Google Earth)



3 B: Estratto di mappa catastale



All. 3C: sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps
(leggi p.lla 1666)

QUESITO N. 2. BENI COMPONENTI L'UNICO LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

L'unico lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 51, p.lla 1666, sub. 6, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 145:

Tipologia: appartamento;

Ubicazione: in edificio di condominio ubicato in Via Corrado Lancia, 17, con 5 piani f.t., scala unica, piano secondo salendo a destra;

Caratteristiche strutturali: muratura portante, solai misti, copertura a tetto a falde;

Accessi: al portone dell'edificio, al civ. 17 dal marciapiede; all'appartamento dal vano scala condominiale;

Confini: a sudest con la Via Corrado Lancia; a nord est con altro appartamento, vano scala e cortile interno comune; a nord ovest si affaccia terrazzini di altra proprietà; a sud ovest con terrazzino di altra proprietà ed altro appartamento.

Pertinenze: balcone sulla Via Corrado Lancia e terrazzino su fronte interno

Dotazioni condominiali: androne, vano scala.

Composizione e caratteristiche interne: all'appartamento si accede da vano scala con rivestimenti in marmo e dotazione di ascensore centrale. La porta d'ingresso è in legno

bugnato con venature tipo pitch pine, laccata nella facciata interna. L'appartamento si compone di 5 vani, servizi e un camerino, così disposti: saletta d'ingresso; salone e camera con balcone sul fronte della Via Corrado Lancia; camerino e corridoio interni; cucina e web con finestre su cortile interno comune; camera con finestra interna; cucina soggiorno con terrazzino interno. È negativa la presenza di un solo servizio igienico rispetto agli attuali standard costruttivi da tempo vigenti.

L'altezza interna è di m 3,40.

La pavimentazione è in graniglia gialla tranne che nelle cucine e nel web, ove sono piastrelle di ceramica chiara, alta anche nella parete.

Le pareti ed i soffitti ed i soffitti degli ambienti sono intonacati e finiti a idropittura dai toni chiari.

Le porte sono in legno bugnato verniciate color panna, con vetri tranne quella della cucina. Gli infissi esterni sono con ante bognate a vetro e scuretti, ed ante a persiana esterne, per lo più riprese con vernice coprente.

Il balcone è eseguito con lastre di marmo, come le soglie, a mensola e ringhiera in ferro.

sono in metallo verniciato bianco con avvolgibili a cassonetto. I davanzali sono in marmo.

Il terrazzino interno, coperto, ha pavimento in marmette, parapetto pieno intonacato con copertina in marmo, e pilastrini agli spigoli.

Sono presenti e funzionanti gli impianti idrico, di scarico ed elettrico, sotto traccia;; è presente impianto citofonico.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

La palazzina non ha goduto di manutenzione recente, le solette dei balconi denunciano qualche lesione e segno di distacco; fessurazioni e segnali di ristagno sono visibili anche nel parapetto del terrazzino. Sono datati i pavimenti, per quanto restano ancora in stato praticabile.

Gli impianti sono funzionanti ma datati, l'impianto elettrico è quello originario, non conforme alla 46/90 e seguenti, ma è dotato di interruttore magnetotermico e differenziale; è assente l'impianto di riscaldamento.

Attestato di prestazione energetica: no, si detrarranno dal valore di stima € 150,00.

FOTOGRAFIE DEI LUOGHI

(All. 4)



FOTO 1: EDIFICIO DI VIA CORRADO LANCIA 17



FOTO 2: VANO SCALA CON ASCENSORE E PORTA D'INGRESSO





FOTO 3: SALETTA D'INGRESSO



FOTO 4: CAMERA CON BALCONE SULLA VIA CORRADO LANCIA





FOTO 5: BALCONE SULLA VIA



FOTO 6: BALCONE SULLA VIA





FOTO 7: SALONE CON FINESTRE SULLA VIA



FOTO 8: CORRIDOIO





FOTO 9: CUCINA



FOTO 10: WCB





FOTO 11: CUCINA SOGGIORNO CON TERRAZZINO INTERNO



FOTO 12: TERRAZZINO INTERNO





FOTO 13: TERRAZZINO INTERNO



FOTO 14: TERRAZZINO INTERNO



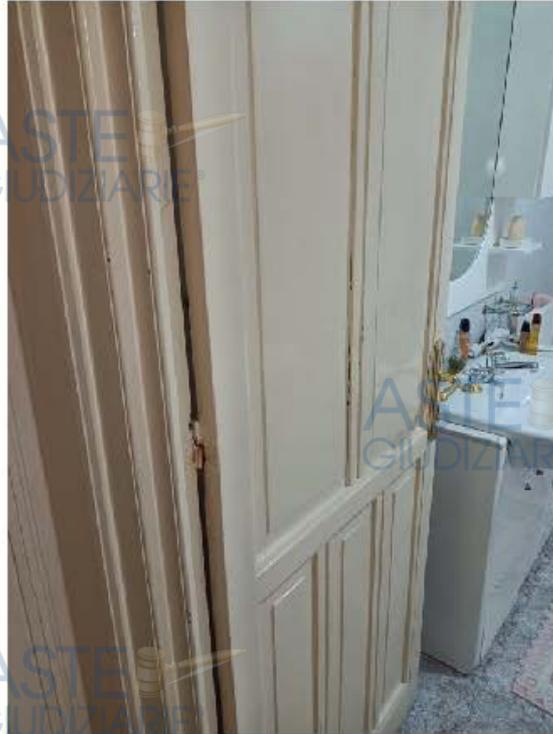


15. CAMERA CON FINESTRA SUL CORTILE INTERNO



16. CAMERINO



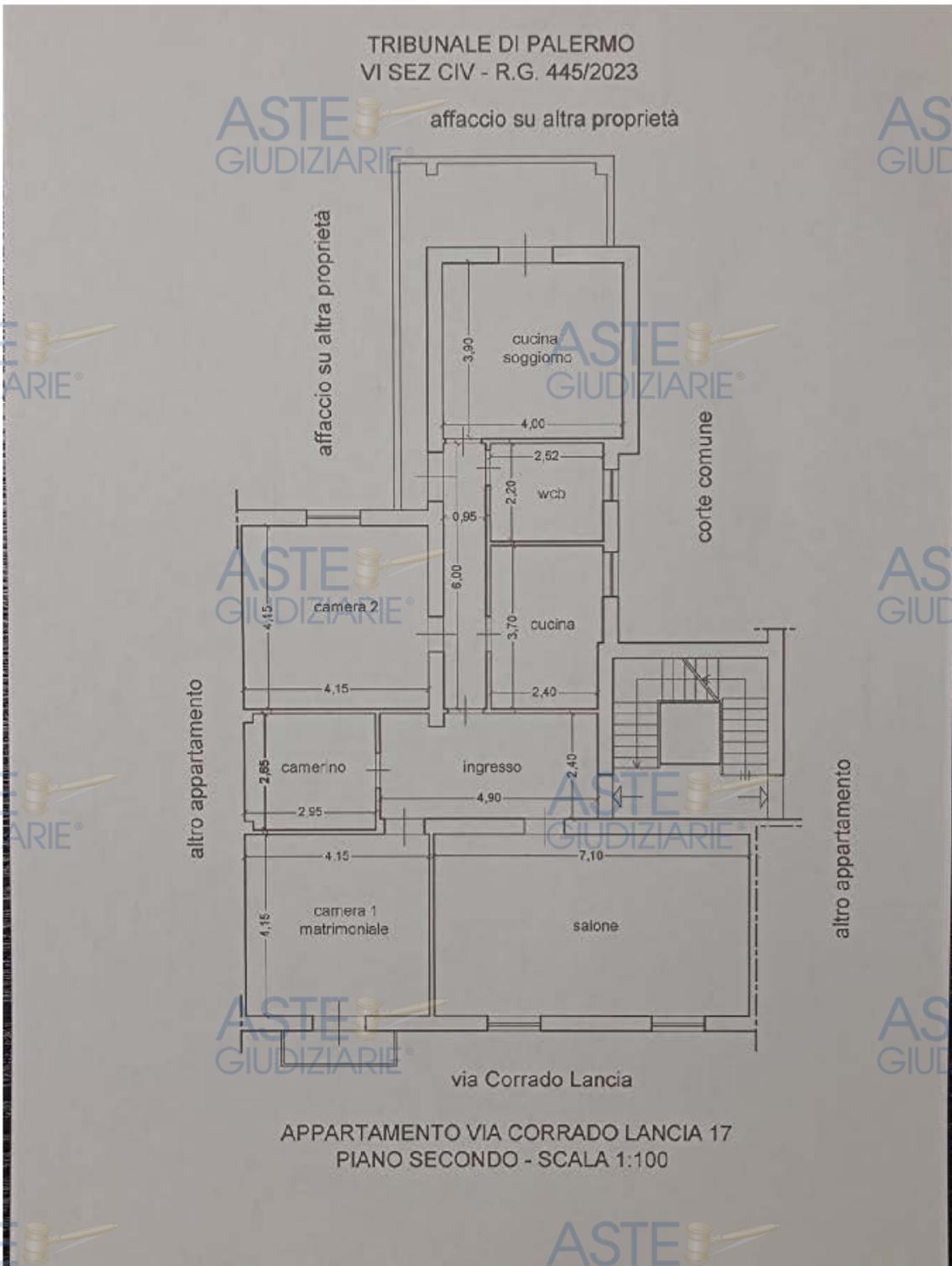


17: PORTA CON BUGNE LACCATA



18: FINESTRA CON PERSIANE E SCURETTI





Allegato "5": Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'appartamento





Superficie utile interna: mq 119,27

Superficie commerciale: mq 142,00

Altezza utile interna: 3,40 mt

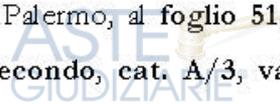


QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

(ALL. 2)



L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 51, particella 1666, sub. 6, in via Corrado Lancia n. 17, piano secondo, cat. A/3, vani catastali 7,5, superficie catastale 145 mq (escluse aree scoperte 140 mq).



La visura catastali storica (All. 2C), mostra **conformità** con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: esecutati "A" e "B", coniugi ciascuno con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni,



Planimetria catastale: è conforme allo stato dei luoghi.



QUESITO N.4. SCHEMA SINTE TICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà, con diritto di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, dei coniugi "A" e "B", di un appartamento ubicato in Palermo, via Corrado Lancia, 17, piano 2°, con ascensore, scala unica.

Composto da sala d'ingresso, corridoio, 4 stanze, cucina, cucina soggiorno, wcb, ripostiglio, balcone su prospetto principale, terrazzino interno.

Confinante con: a sud est con la Via Corrado Lancia; a nord est con altro appartamento, vano scala e cortile interno comune; a nord ovest si affaccia terrazzini di altra proprietà; a sud ovest con terrazzino di altra proprietà ed altro appartamento.

Censito al C.F. (o C.T.) al **foglio 51, p.lla 1666, sub. 6.**

Per l'immobile negli Uffici dell'edilizia Privata e Condono del comune di Palermo non sono state reperite sul sistema informatico pratiche e che non esistono istanze di sanatoria inerenti l'immobile. In assenza di certificata licenza edilizia, l'edificio, la cui epoca di costruzione presumibile è prossima al 1942, si può ritenere in regola sotto l'aspetto urbanistico edilizio se costruito precedentemente all'entrata in vigore della legge n.1150/1942.

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde a quello della planimetria catastale, datata 1954.

Attraverso l'Atto di compravendita si trae che l'edificio esisteva già nel 1950.

L'immobile non è dotato il cui costo si quantizza in € 150,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 105.000,00 (CENTOCINQUEMILA).

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO (ALL. 6)

Per l'intero ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 20/10/2023, l'immobile è di proprietà dei coniugi, entrambe **esecutati**, "A" e "B", ciascuno per 1/2 indiviso, in forza dell'atto di compravendita del 09/06/1994 in notaio Dr S [REDACTED], Rep. 13995 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 14/06/1994 ai nn. 22222/16823, da proprietà di [REDACTED].

QUESITO N.6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO (CFR. ALL. 11)

Alla richiesta di documentazione riguardante l'immobile in oggetto presso gli Uffici comunali dell'Edilizia Privata e del Condominio, veniva comunicato allo scrivente, dal primo Ufficio che **non sono state reperite sul sistema informatico pratiche** e dal secondo che **non esistono istanze di sanatoria** inerenti l'immobile.

Anche se questo non significa che non sia esistita la Licenza per l'edificio, che con buona probabilità non è stata ben conservata nel tempo, non se ne possono documentare con certezza la data di costruzione e la sua regolarità formale.

Attraverso l'Atto di compravendita a favore degli attuali esecutati, del 09/06/1994 in notaio Dr. [REDACTED], si può dedurre che l'edificio **esisteva già nel 1950**, in quanto nello stesso documento viene citato il precedente trasferimento di vendita ai Signori [REDACTED], che avviene nel 1950.

Ovviamente, rispetto all'epoca di costruzione, non sono presenti riprese aerofotogrammetriche. In base alle caratteristiche del fabbricato ed al punto nel quale è ubicato, la sua data di costruzione può essere di poco antecedente o di poco successiva all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942.

L'Atto di compravendita del 09/06/1994, che viene regolarmente redatto dal Notaio, e poi trascritto, contiene la semplice dichiarazione del venditore, che sulla base dell'art 40 della L. 47/85 dichiara, tra l'altro: *l'oggetto del presente (atto) è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 nel rispetto delle allora vigenti normative urbanistiche edili.*

Per il resto, l'appartamento in oggetto è conforme alla sua rappresentazione catastale.

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:

È a carico dell'acquirente la redazione dell'A.P.E., che si stima in euro **euro 150,00**;

Il suddetto costo è stato detratto 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 **02/04/2025 (All. 7)** per l'immobile pignorato nel ventennio risultano le iscrizioni e trascrizioni riportate in all. 7, che comprendono alcune cancellazioni.

Non vi sono ad oggi ulteriori annotazioni pregiudizievoli per l'immobile in oggetto, successive a quelle riportate nel Certificato notarile ipocatastale agli atti, pure riportate nell'allegato 7.

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

Il bene ricade non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile è gravato non è gravato da censo, livello, uso civico o altro di simile natura.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO (ALL. 12)

Esiste un condominio costituito.

La richiesta sullo stato delle eventuali pendenze economiche sull'immobile all'amministrazione condominiale dello stabile sortisce risposta negativa. Sono assenti insoluti, spese straordinarie in corso o deliberate, procedimenti giudiziari.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) mediamente ammontano ad **euro 120,00**

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

Criterio di stima

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

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

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, si riportano nella seguente tabella le **superfici commerciali** dei singoli ambienti compresi nell'appartamento e delle pertinenze esterne. Risulta una **superficie commerciale** complessiva che si approssima all'unità, di **mq 142**.

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO (LOTTO UNICO)	
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO DI PIANO TERRA	
SUPERFICIE CALPESTABILE (escluse pareti)	
INGRESSO	MQ 11,65
SALONE	MQ 29,47
CAMERA 1	MQ 17,24
CORRIDOIO	MQ 5,70
CAMERA 2	MQ 17,24
CUCINA	MQ 9,09
CUCINA SOGGIORNO	MQ 15,60
W.C.B.	MQ 5,54
CAMERINO	MQ 7,74
A) TOT SUPERFICIE CALPESTABILE (escluse pareti)	MQ 119,27
PARETI	
P1) PARETI INTERNE	MQ 2,94
P2) PARETI PERIMETRALI E PORTANTI (AL 50% SE COMUNI)	MQ 15,27
B) TOTALE PARETI	MQ 18,21
ESTERNI	
BALCONE SULLA VIA (SUP X 30%)	MQ 0,62
TERRAZZINO COPERTO (SUP X 30%)	MQ 4,26
C) TOTALE SUPERFICIE ESTERNA PONDERATA	MQ 4,88
TOT SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO DI PIANO TERRA A) + B) + C) (approssimata al mq) =	MQ 142,00

(All. 8)

Riferimento alla tabella OMI (All. Mappa zona OMI: All.9A Tabella Valori OMI:

All. 9B

Nella banca dati dell'O.M.I. per il secondo semestre del 2024, per la zona semicentrale B3 "Centrale/REGINA MARGHERITA-RE FEDERICO-FINOCCHIARO APRILE-MARCO POLO", le quotazioni per le abitazioni di tipo economico, in stato normale, oscillano nella forbice tra €/mq 750,00 e €/mq 1.100,00.

L'edificio esprime un'architettura modesta e molto datata, le solette delle facciate presentano distacchi e fessurazioni.

L'appartamento non ha goduto di rifacimenti recenti degli impianti né degli elementi di completamento, di tipologia datata e di caratteristiche modeste.

Complessivamente si giustifica la scelta di un valore prossimo al minimo dell'ambito della forbice di oscillazione, tra 750 e 800 €/mq.

Il valore dell'immobile con riferimento a quelli unitari presenti nella Banca dati dell'OMI risulta di

€/mq 775 X mq 142 = € 110.050

Confronto con beni simili proposti nel mercato immobiliare (All.10)

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

Si riportano qui di seguito in tabella i valori delle richieste e le caratteristiche essenziali degli immobili selezionati, rimandando all'allegato "10" per gli annunci relativi con il riporto del link di riferimento.

FONTE	PIANO	UBICAZIONE	SUP. MQ	RICHIESTA €	RICHIESTA UNITARIA €/MQ	NOTE
IMMOBILIARE.IT /TECNOCASA	1° INTERM. NO ASCENS.	via Ammiraglio Millo 17	114	95.000	833	CLIMATIZZATO
SUBITO/FRIMM	6° INTERM. CON ASCENS.	via Oreto	120	98.000	817	
SUBITO/REMAX	1° PIANO	zona di Oreto	144	123.000	854	RISCADAMENTO AUTONOMO
IMMOBILIARE.IT /ALDINI	6° INTERM. CON ASCENS.	via Cardinale Tomasi, 45 ZISA	140	140.000	1.000	CLIMATIZZATO
MEDIA DEI VALORI UNITARI					€ 876	

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

$$€ 876 - (10\% \times 876) = €/mq 788$$

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

$$€/mq 788 \times mq 142,00 = 111.896$$

La media tra i due valori determinati rappresenta il più probabile valore di mercato stimato per l'immobile in oggetto:

$$(€ 110.050 + 111.896) / 2 = € 110.973$$

Dal valore di stima dell'immobile si detrae il costo di € 150,00 per l'elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica:

$$V = € 110.973 - € 150,00 = € 110.823$$

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:

$$€ 110.823 - 5\% \text{ di } € 110.823 = € 105.281 \text{ che si arrotondano in } € 105.000$$

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

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



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	VERBALE DI SOPRALUOGO
ALLEGATO 2	DOCUMENTAZIONE CATASTALE 2A: MAPPALE 2B: VISURA STORICA 2C: PLANIMETRIA
ALLEGATO 3	CONFRONTO MAPPALE ORTOFOTO (vedi Quesito 1) 3A: ORTOFOTO 3B: MAPPA CATASTALE 3C: CONFRONTO
ALLEGATO 4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (vedi anche Quesito 2)
ALLEGATO 5	PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
ALLEGATO 6	COMPRAVENDITA E TRASCRIZIONE
ALLEGATO 7	ISPEZIONE IPOTECARIA
ALLEGATO 8	TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (vedi quesito 12)
ALLEGATO 9	QUOTAZIONI OMI 9A: ESTRATTO MAPPA OMI 9B: TABELLA VALORI ZONALI OMI
ALLEGATO 10	DOCUMENTAZIONE IMMOBILI COMPARATI
ALLEGATO 11:	COMUNICAZIONI ASSENZA DI DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA PRESSO GLI UFFICI COMUNALI
ALLEGATO 12:	ATTESTAZIONE AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE
ALLEGATO 13:	CORRISPONDENZA NOMI PROPRIETARI
ALLEGATO 14:	ATTESTASTI TRASMISSIONI art. 569 c.p.c.

Palermo, data 04/04/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'ESPERTO STIMATORE

.....