

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 527/2023
LOTTO UNICO/BENE UNICO

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 527/2023

CREDITORE PROCEDENTE ORGANA SPV SRL

contro

DEBITORE ESECUTATO + 1

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FAUSTA FIRRARELLO

PERIZIA PER PUBBLICITA' IMMOBILIARE

LOTTO UNICO/BENE UNICO

Tipologia di immobile

appartamento in Via delle Pergole 60, di cui al F. 137, P.lla 1028, sub. 11 e

P.lla 1029, sub. 14 del N.C.E.U. di Palermo



Esperto stimatore: Architetto Vincenzo De Leo

PREMESSA

Con provvedimento del 21/12/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto architetto Vincenzo De Leo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3032 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 23/12/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avvocato Fausta Firrarello, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 04/02/2025. In data 10/03/2025, dopo il fallito tentativo del 12/02/2025, effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente all'avvocato Fausta Firrarello.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'appartamento sito in Palermo, ubicato alla Via delle Pergole 60, al piano 1°.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende l'unico immobile pignorato.

Il bene, distinto da due subalterni, è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà degli immobili, per la proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno, siti in Palermo Via delle Pergole n° 60 e censiti al catasto fabbricati di detto comune al F. 137, P.lla 1028, sub. 11 e P.lla 1029, sub. 14, piano 1°, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 3,5, R.C. €. 271,14.

Diritti reali:

Il diritto reale dei debitori esecutati, sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento, corrisponde alla proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno in forza di:

-atto di compravendita del 22.04.2009, rep. 16850/8447 in notaio
....., trascritto il2009, al n. a favore di
..... e
..... i ragione
della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà, da potere di
(All. 14) ;

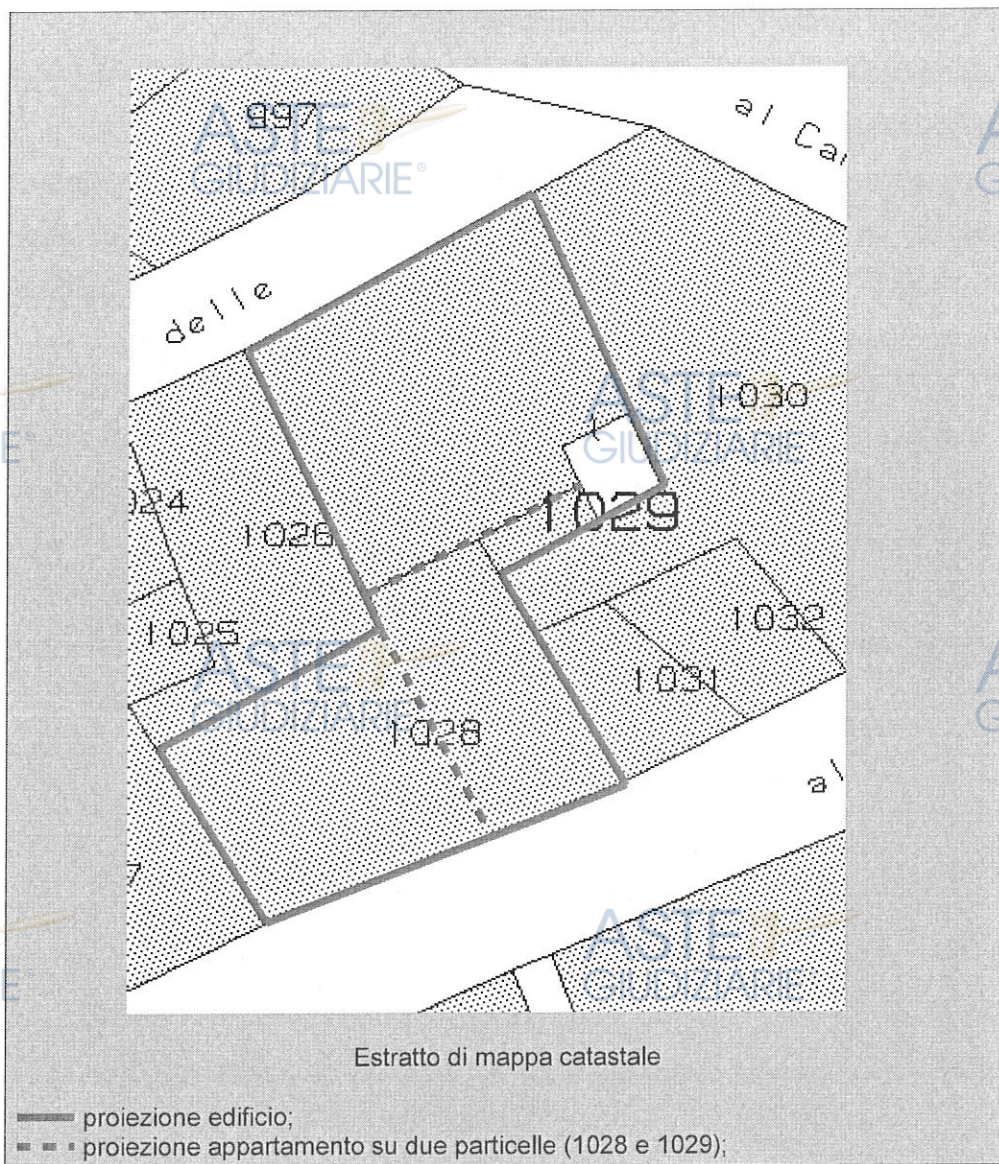
Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile, riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 1);

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 2 e 4), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.







QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto unico è costituito da un unico appartamento, censito al catasto fabbricati di Palermo al F. 137, P.Illa 1028, sub. 11 e P.Illa 1029, sub. 14, piano 1°, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 3,5, R.C. € 271,14:

Tipologia: unità edilizia residenziale/appartamento in edificio storico;

Ubicazione: Via delle Pergole n° 60, nel quartiere storico di Ballarò;

Caratteristiche strutturali del fabbricato: antico fabbricato a tre elevazioni fuori terra sulla Via delle Pergole e a due elevazioni fuori terra su Via Chiappara al Carmine, composto da più unità immobiliari, realizzato in muratura portante con solai in legno, coperture a falde con struttura lignea e rivestimento in tegole, balconi aggettanti a mensole di marmo con regimense in ferro.

Accessi fabbricato: un accesso su androne comune in Via delle Pergole n. 60;

Accessi appartamento: un accesso su ballatoio scala;

Esposizione appartamento: su Via Chiappara e su chiostrine interne;

Pertinenze (parti integranti del bene principale, anche suscettibili di separazione) : nessuna;

Accessori (parti integranti del bene principale, dal quale non possono essere separate): beni comuni non censibili;

Dotazioni condominiali: impianti tecnologici comuni all'edificio;

Composizione interna attuale:

- disimpegno;
- piccola cucina con finestra su chiostrina interna;
- corridoio;
- camera singola con finestra su chiostrina interna;
- servizio igienico privo di apertura diretta e con areazione forzata;
- grande camera doppia con porta/finestra e balcone su Via Chiappara;

Impianti e componenti edilizie:

- Impianto idrico di riscaldamento sottotraccia, con termosifoni a parete ad elementi radianti in alluminio chiaro, alimentato da caldaia murale mal/non funzionante posta all'interno della cucina;
- Impianto idrico sanitario sottotraccia, alimentato da caldaia murale mal/non funzionante posta all'interno della cucina;
- Impianto idrico fognario allacciato alla rete dinamica comunale;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto del gas assente o non funzionante;
- Rivestimenti parietali con intonaco civile per interni e finitura con idropittura;

- Rivestimenti dei servizi igienici in marmi e ceramica di media qualità e in sufficiente stato d'uso;
- Rivestimenti delle pavimentazioni in ceramica di media qualità e in sufficiente stato d'uso;
- Infissi esterni in alluminio preverniciato color legno con elementi orientabili a persiana;
- Infissi esterni in alluminio preverniciato color legno con vetri/camera;
- Porte in legno tamburato con finitura noce chiaro;

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

Per il Fabbricato:

-Lo stato fisico esterno del fabbricato appare in sufficienti condizioni poichè, per quanto esternamente visibile non sono stati rilevati gravi danni alle parti strutturali. L'edificio è stato oggetto di restauro tra il 2006 e il 2010.

-Lo stato d'uso esterno del fabbricato, limitatamente alle parti visibili, appare in sufficienti condizioni per lo stato conservativo dei rivestimenti delle facciate e delle componenti edilizie, seppur meritevole di una generale manutenzione delle facciate.

Appare utile riferire che parte della copertura a falda con manto di tegole, insistente sulla cucina dell'appartamento, per quanto riferito in sede di sopralluogo dall'occupante dell'immobile, sarebbe oggetto di infiltrazioni di acque meteoriche, per una ipotizzabile ostruzione della gronda e/o dei pluviali, ovvero per inadeguatezza della gronda rispetto alle superfici di scarico che vi confluiscono.

Per l'appartamento:

-Lo stato fisico interno dell'appartamento è in buone condizioni poichè, per quanto visibile, non sono stati riscontrati importanti quadri fessurativi delle murature e/o imbibimento di pareti e soffitti.

-Lo stato d'uso interno dell'appartamento complessivamente appare in mediocri /sufficienti condizioni di manutenzione ordinaria.

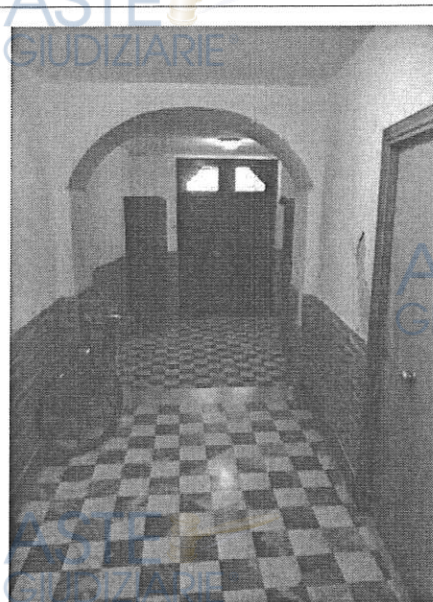
Gli impianti risultano accompagnati da certificazione di conformità del 06/06/2008 ai sensi del D.M. n. 37 del 22/01/2008 e pertanto l'edificio è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato n° 31 del 18/06/2010.

Attestato di prestazione energetica: NO (costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 200,00)

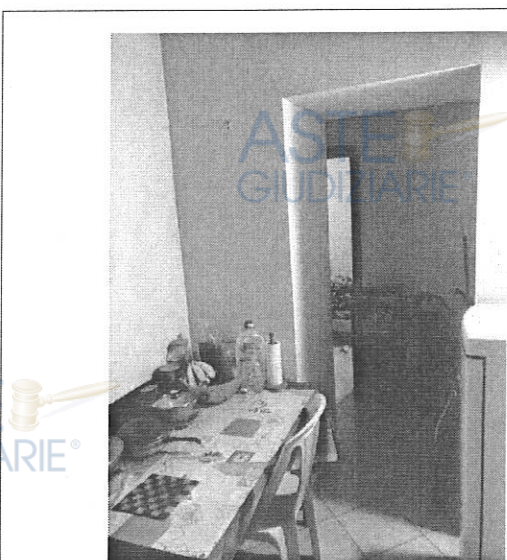
IMMAGINI DEI LUOGHI
ESTRATTO DELL'ALLEGATO 6 DELLE IMMAGINI DEL BENE



Ingresso su Via delle Pergole 60



Androne



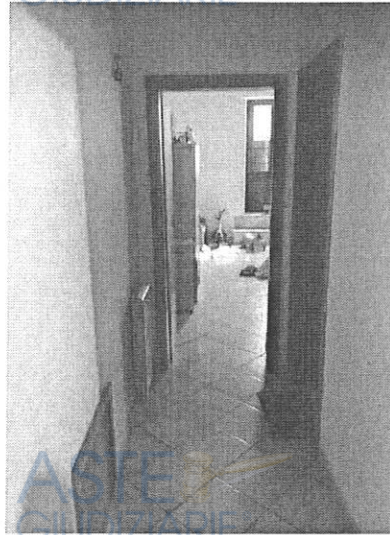
Ingresso/Disimpegno



Cucina



Cucina



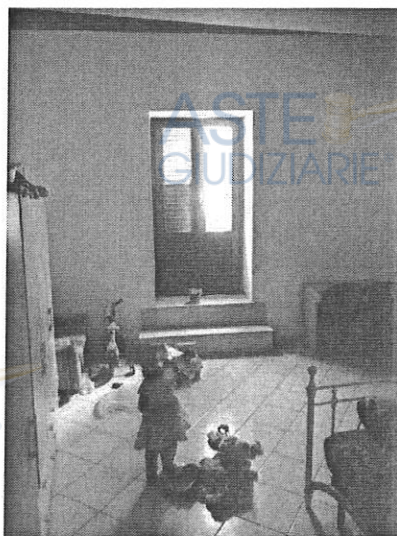
Corridoio



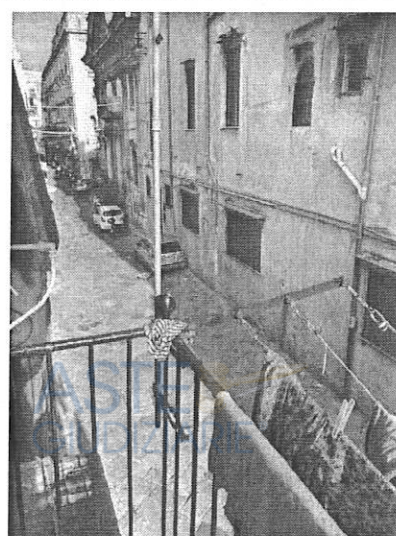
Camera



Servizio igienico

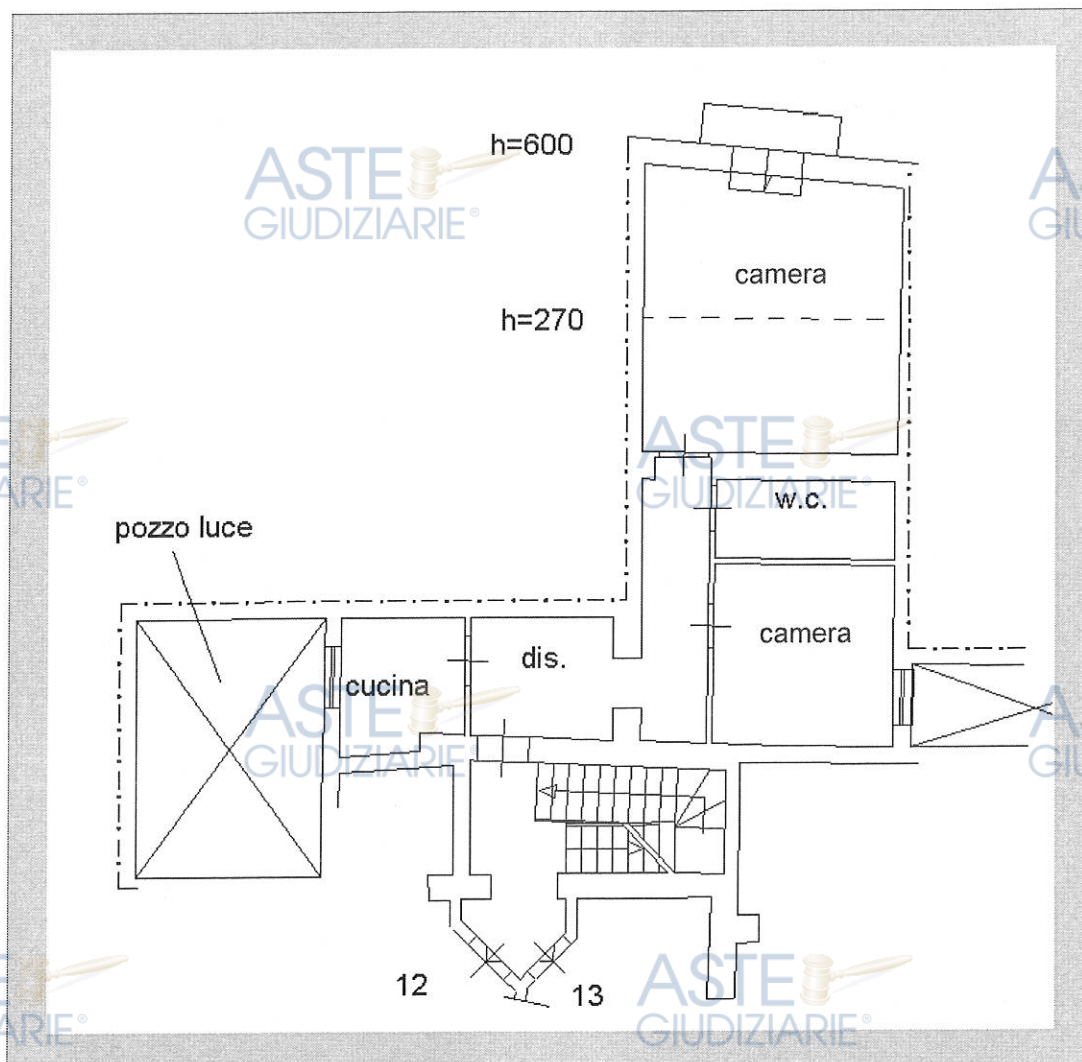


Camera doppia



Affaccio su Via Chiappara

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi, su base catastale:



Superficie utile interna: 55,00 mq

Superficie commerciale: 74,66 mq

Per calcolare la superficie commerciale bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti.

Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda.

In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti.

Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale.

Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo di coefficienti.

Per quanto riguarda l'adeguamento della sup. coperta lorda, trattandosi di un appartamento con superficie coperta netta usuale e di modeste dimensioni, la soglia dell'intera superficie lorda in termini commerciali può essere ragionevolmente presa in considerazione senza aumenti e/o riduzioni.

1) CALCOLO SUP. COPERTA LORDA:

-sup. coperta netta: 55,00 mq

-sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastrini/muri portanti: 5,55 mq

-sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere: 9,45 mq

-sup. derivante da metà proiezione delle mura perimetrali confinanti: 3,91 mq

TOT. Sup. coperta lorda 73,91 mq

2) CALCOLO SUP. ACCESSORI DIRETTI

-Sup.balcone: 2,25 mq : 3 = 0,75 mq

TOTALE SUP. COMMERCIALE DEL BENE 74,66 mq

Altezza utile interna: per altezza dei piani orizzontali 2,70 mt, per altezza dei piani inclinati 2,30/3,69 mt alle linee di gronda varie e 3,22/4,28 mt alle linee di colmo varie;

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al catasto fabbricati di Palermo al F. 137, P.Illa 1028, sub. 11 e P.Illa 1029, sub. 14, piano 1°, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 3,5, R.C. €. 271,14.

La visura catastale (All. 1), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

1. (CF) nat

..... - Diritto di Proprietà per 1/2 in i con

.....;

2. (CF) nato a
..... - Diritto di Proprietà per 1/2 on
.....;

Planimetria catastale:

Si precisa che non esiste difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

Oneri di regolarizzazione da detrarre dal valore di stima per l'ottenimento della conformità catastale: nessuno.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO : intera proprietà di appartamento in Palermo, Via delle Pergole n° 60 e censito al catasto fabbricati di detto comune al F. 137, P.Illa 1028, sub. 11 e P.Illa 1029, sub. 14, piano 1°, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 3,5, R.C. €. 271,14, composto da disimpegno, piccola cucina con finestra su chiostrina interna, corridoio, camera singola con finestra su chiostrina interna, servizio igienico privo di apertura diretta e con areazione forzata, grande camera doppia con porta/finestra e balcone, confinante a Nord con scala condominiale e chiostrina, ad Est con p.Ile 1030, 1031, 1032 e con chiostrina, a Sud con strada pubblica Via Chiappara al Carmine, ad Ovest con p.Illa 1028 e con chiostrina.

DATA DI REALIZZAZIONE:

-IX secolo circa su preesistenze edilizie;

TITOLI EDILIZI:

- Concessione Edilizia 52/cs del 15/06/2006;
- Concessione Edilizia 112/cs del 30/10/2006 per voltura;
- Concessione Edilizia in variante 85/cs del 26/09/2008;

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE NELL'UNITA' RESIDENZIALE:

-NO;

CERTIFICATI D'USO (AGIBILITA'/ABITABILITA'):

- Certificato di abitabilità/agibilità n° 31/cs del 18/06/2010 (per l'intero edificio e per l'appartamento B corrispondente a quello pignorato);

SANABILITÀ E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

-NO;

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: €. 89.941,19

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

DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO **02/01/2024**

DATA DI TRASCRIZIONE DEL PRIMO ATTO DERIVATIVO **18/04/1985** (al n.3)

(tra le due date sono trascorsi **38 anni, 8 mesi e 28 giorni**)

STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE

1. Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.
Notaio in Menfi, del 22/04/2009 rep., trascritto presso l'Agenzia
del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il2009
al n. di formalità a favore di nato
..... per i diritti di 1/2 di piena proprietà e
nata il per i diritti di 1/2 di piena proprietà,
contro nato a per i diritti di
1/1 di piena proprietà;
2. Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. del
05/07/2006 rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio
-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il/2006 al n.
di formalità, a favore di nato a per i
diritti di 1/1 di piena proprietà, contro nato a il
..... per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
3. Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio
del Registro di Palermo il1983 al n. e trascritta presso
l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il
18/04/1985 al n. di formalità a favore di nato
a Palermo il per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro
..... nata a Palermo il, deceduta il, per i
diritti di 1/1 di piena proprietà;
4. Atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità a rogito Dott.
....., Notaio in Palermo, del rep., trascritto presso

L'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il/2008 al n. di formalità a favore di..... nato a Palermo il per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro nata a Palermo il, deceduta il per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

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

L'esperto ha fatto istanza di accesso agli atti presso gli uffici competenti del Comune di Palermo e nell'ordine:

1. Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (S.A.C.E.), ex Rip.ne Edilizia Privata in data 10/02/2025, prot. 145401;
2. Ufficio Condonò Edilizio in data 11/02/2025;

con i seguenti esiti:

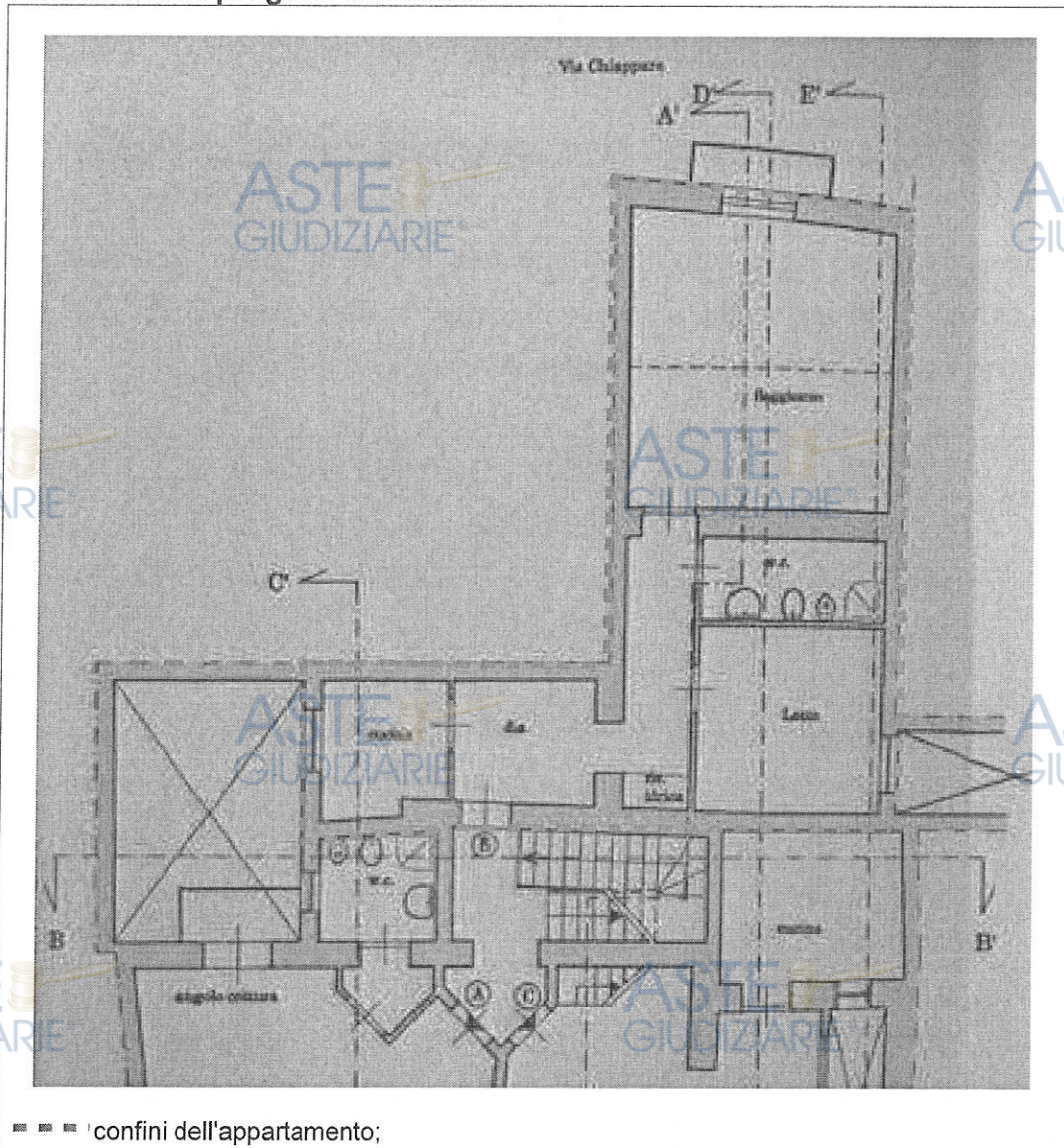
1. Lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie con nota del 24/02/2025 prot. 187885, riferiva l'irreperibilità di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto dell'istanza e inviava d'ufficio l'istanza dell'esperto alla Rip.ne Città Storica (**All. 8**);
2. La Rip.ne Città Storica, con mail del 19/02/2025, comunicava la data di accesso per la visione della pratica edilizia;
3. L'Ufficio Condonò Edilizio nell'accesso dell'esperto del 11/02/2025, prot. 147782, comunicava l'assenza di procedimenti di condono (**All. 8**);

L'esperto, pertanto, faceva accesso agli atti del fascicolo edilizio presso l'Ufficio Città Storica in data 21/02/2025, esaminando i titoli edilizi ed estraendo repertorio fotografico.

**DESCRIZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE TRA IL
PROGETTO ASSENTITO E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI**

Nessuna difformità riscontrata.

Planimetria di progetto assentito:



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

L'immobile è attualmente occupato come residenza, essendo detenuto in locazione dal Sig. ;

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:

- redazione dell'A.P.E. per un costo pari ad €. 200,00;

I suddetti costo è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dall'elenco delle formalità e dall'ispezione ipotecaria più aggiornata, estratta dallo scrivente esperto in data 15/05/2025 (All. 15) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. TRASCRIZIONE del 27/04/2009 - Registro Particolare 26233 Registro Generale 36954, Pubblico ufficiale PALERMO FILIPPO Repertorio 16850/8447 del 22/04/2009, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Presenza graffiati

1. ISCRIZIONE del 27/04/2009 - Registro Particolare 7961 Registro Generale 36955, Pubblico ufficiale PALERMO FILIPPO Repertorio 16851/8448 del 22/04/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Presenza graffiati

1. TRASCRIZIONE del 02/01/2024 - Registro Particolare 1 Registro Generale 1, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 6270 del 28/11/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffiati

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

L'esperto in data 07/03/2025 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da demanio trazzeriale, presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III, U.O. 19.

L'UFFICIO IN DATA 12/05/2025 CON NOTA PROT. 47742, RISCONTRAVA L'ISTANZA DELL'ESPERTO, DANDO NOTIZIA DELL'ASSENZA DI VINCOLI DEMANIALI APPARTENENTI AL DEMANIO TRAZZERALE (ALL. 7).

L'ESPERTO IN DATA 07/03/2025 INOLTRAVA ISTANZA PER L'ACQUISIZIONE DI INFORMAZIONI CIRCA LA SUSSISTENZA DI VINCOLI SUL BENE, DERIVANTI DA USO CIVICO, PRESSO LA REGIONE SICILIANA, COMM.TO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI.

L'UFFICIO CON NOTA PEC DEL 10/03/2025 RISCONTRAVA L'ISTANZA DELL'ESPERTO, DANDO NOTIZIA DELL'ASSENZA DI VINCOLI DA DIRITTO DI USO CIVICO (ALL. 7).

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

L'immobile, dalle informazioni catastali, non appare gravato da censo o livello.

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

L'esperto in data 09/04/2025 inoltrava istanza all'amministratore condominiale, per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza e l'eventuale entità di posizioni debitorie di tipo condominiale gravanti sul bene.

In particolare veniva richiesto:

- 1) l'esistenza di regolamento condominiale e in caso positivo gli eventuali dati di trascrizione;
- 2) l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione;
- 3) l'importo delle eventuali spese condominiali non pagate, da tutto il 2023 ad oggi;
- 4) l'importo delle eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se con debito non ancora scaduto;
- 5) gli eventuali procedimenti giudiziari in corso, aventi ad oggetto il bene;

6) il valore dei millesimi di proprietà;

Con nota pec del 02/05/2025 (All. 9) l'amministratore condominiale nella persona del dott. riferiva circa:

1. l'assenza di regolamento condominiale;
2. l'importo tipo delle spese annue (conto economico al 31/12/2023) è pari ad €. 3.011,13;
3. l'esistenza di importi condominiali non versati e precisamente:
-per gli esercizi 2023, 2024, 2025 pari ad €. 2.356,43 e fino al 02/05/2025;
4. l'importo delle spese straordinarie già deliberate a titolo di acconto del fondo "Spese di manutenzione straordinaria" pari ad €. 6,500,00;
5. l'assenza di procedimenti giudiziari in corso;
6. l'assenza di millesimi di proprietà;

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

Criterio di stima

La stima del valore di mercato dei beni viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico/diretto o comparativo, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile al bene.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale dell'immobile, come già calcolata al quesito 2, è pari a **74,66 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
SUP. COPERTA LORDA	SUP. ACCESSORIDI RETTI
1 -sup. coperta netta: 55,00 mq	-Sup.balcone: 2,25 mq : 3 = 0,75 mq
2 -sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastrini/muri portanti: 5,55 mq	
3 -sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere: 9,45 mq	
4 -sup. derivante dal metà proiezione delle mura perimetrali confinanti: 3,91 mq	
TOT. Sup. coperta lorda 73,91 mq	Tot.Sup.accessori 0,75mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE DEL BENE 74,66 mq	

Determinazione della scala dei prezzi noti (All. 13)

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, sul comune di Palermo e per il secondo semestre dell'anno 2024 (dato più aggiornato). Dall'analisi di mercato O.M.I. per la fascia/zona B/15, "Vittorio Emanuele – Maqueda – Re Ruggero - Tukory" di Palermo è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (abitazioni civili, tenuto conto della scarsa tipizzazione dell'OMI), è pari ad €. 1.105,00 /mq (variando tra un massimo di €. 1.300,00/mq e un minimo di €. 910,00/mq).

Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive locazioni locali, forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare. Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata dall'esperto, con i risultati forniti da ulteriori banche dati accreditate in campo immobiliare.

Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali, forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare. Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata dall'esperto, con i risultati forniti da ulteriore banche dati accreditate in campo immobiliare.

Dall'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di abitazioni civili, con caratteristiche di zona simili a quelle in oggetto (abitazioni di fascia media, tenuto conto della più ampia tipizzazione del Borsino) in zona "Vittorio Emanuele – Maqueda – Re Ruggero - Tukory" di Palermo, è pari ad €. 1.079,00/mq (variando tra un massimo di €. 1.304,00/mq e un minimo di €. 855,00/mq).

Il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi così ottenuti sarà pari ad €. 1.092,00/mq

Sebbene i valori prima trovati appaiono tra loro congrui, si è ritenuto utile e prudente procedere con una analisi delle offerte immobiliari private, per la zona in oggetto.

Per quanto riguarda l'analisi delle offerte immobiliari in zona, si premette che gli immobili presi in considerazione sono paragonabili al bene in oggetto, sia per localizzazione (stesso edificio e/o zone limitrofe), che per tipologia (alloggi di piccola superficie di 70/80 mq, come il bene pignorato).

Pertanto, proseguendo con l'analisi, sono stati considerati tre immobili con caratteristiche affini a quello pignorato, con le seguenti variazioni di prezzo:

1. €. 1.797,29/mq per 74,00 mq in Via Chiappara al Carmine n° 117, (in prossimità del bene pignorato), al prezzo di vendita di €. 133.000,00;
2. €. 1.475,00/mq per 80,00 mq in Via delle Pergole n° 60 (stesso edificio del bene pignorato), al prezzo di vendita di €. 118.000,00;
3. €. 1.217,94/mq per 78,00 mq in Via Chiappara al Carmine n° 101, (in prossimità del bene pignorato), al prezzo di vendita di €. 95.000,00;

ottenendo un prezzo medio di proposta di vendita al mq (Vm) pari ad €. 1.496,74/mq, al quale tuttavia bisognerà apportare una riduzione percentuale per i seguenti motivi:

- le offerte locali non tengono conto della differenza tra abitazioni civili normali e abitazioni civili economiche, come l'O.M.I. e il Borsino Immobiliare;
- le offerte locali vanno riallineate alle effettive condizioni d'uso dell'immobile pignorato, che risultano inferiori a quelle dei tre immobili considerati, come facilmente verificabile dalle immagini che accompagnano le offerte di vendita;
- le offerte locali non possono tener conto dei molteplici fattori che influenzano il mercato della procedura esecutiva, quali l'incertezza sulla durata dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, il disagio delle visite;
- le offerte locali non possono considerare un fattore determinante quale la perdita tra offerta e domanda all'atto del trasferimento. Ciò nella considerazione che le offerte, in quanto tali, non costituiscono un dato certo di compravendita ma una base di trattativa;

Detta riduzione può congruamente attestarsi nell'aliquota del 15% e pertanto il prezzo medio delle offerte locali sarà pari ad €. 1.272.22/mq.

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi così ottenuti e pari a:

$$1.092,00/\text{mq} + \text{€} 1.272,22/\text{mq} = \text{€} 2.364,22 : 2 = \text{€} 1.182,11/\text{mq}$$

Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto, per la stima.

Determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'appartamento.

Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione.

Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento attribuiti alla zona e al fabbricato.

Coefficienti di correzione relativi al fabbricato:

K1 = 1,05	Per tipologia residenziale non intensiva e comunque di pregio in edificio storico ristrutturato.
K2 = 1,05	Per buona manutenzione.
K3 = 1,00	Per assenza di spazi comuni.
K4 = 1,00	Per presenza di un solo accesso.

Coefficienti di correzione relativi all'appartamento :

K1 = 0,95	Per piano primo senza ascensore.
K2 = 1,05	Ristrutturato da più di 10 anni.
K3 = 1,00	Per affaccio su tre lati.
K4 = 0,95	Per esposizione scarsamente assoluta.
K5 = 1,05	Per altezza dei soffitti mista: per altezza dei piani orizzontali 2,70 mt, per altezza dei piani inclinati 2,30/3,69 mt alle linee di gronda e 3,22/4,28 mt alle linee di colmo;
K6 = 0,98	Per vista in parte ostacolata sulle chiostrine e in parte libera sulla Via Chiappara.

Il prodotto dei K è pari a 1,0750

Attribuendo a V_m il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad **€ 1.182,11/mq** avremo:

$$V_v/\text{mq.} = \text{€} 1.182,11/\text{mq} \times 1,0750 = \text{€} 1.270,76/\text{mq}$$

$$V_vN = \text{€} 1.270,76/\text{mq} \times 74,66 \text{ mq} = \text{€} 94.874,94$$

Pertanto il valore di mercato, così come definito dall'art. 4, comma 1, punto 76 del regolamento 575/2013/UE, equivalente alla definizione degli *International Valuation Standards*, sarà pari a:

VALORE VENALE DEL BENE = € 94.874,94

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

- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: €. 200,00;

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 200,00;

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di €. 94.674,94

VALORE VENALE DEL BENE AL NETTO DELLE DETRAZIONI = € 94.674,94

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:

€. 94.674,94 – 5% (€. 4.733,74) = €. 89.941,19

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO = € 89.941,19

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

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

Elenco Allegati:

1. Visure catastali storiche;
2. Estratto di ortofoto;
3. Estratto di mappa catastale;

4. Estratto di mappa catastale con sovrapposizione di ortofoto;
5. Planimetrie catastali;
6. Immagini fotografiche del bene;
7. Riscontro degli uffici Usi Civici e Demanio trazzeriale;
8. Riscontro ufficio tecnico comunale di Palermo (S.A.C.E. e Condonò);
9. Riscontro amministrazione condominiale;
10. Titoli edilizi;
11. Estratto del progetto assentito;
12. Verbale di immissione in possesso;
13. Banche dati e comparabili;
14. Titolo di provenienza;
15. Ispezione ipotecaria del 15/05/2025;
16. Anagrafica dei debitori;

N.B.:

la consulenza è composta da:

- FASCICOLO PERIZIA PER PUBBLICITA' IMMOBILIARE, epurata dei dati sensibili per la privacy;
- FASCICOLO PERIZIA, contenente dati sensibili per la privacy;

In ogni caso gli allegati alla consulenza contengono dati sensibili, quali generalità dei debitori e/o di soggetti terzi.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto estimatore deposita la relazione di stima presso questo rispettabile tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma .

Palermo, 15/05/2025

L'ESPERTO ESTIMATORE
Architetto Vincenzo de Leo



CHIARIMENTI DELL'ESPERTO IN ORDINE AL RICHIAMO

Lo scrivente architetto Vincenzo de Leo, esperto estimatore nella procedura in epigrafe, in ossequio al dispositivo di richiamo del 25/09/2025, su impulso del custode giudiziario avvocato Fausta Firrarello con sua relazione/istanza del 30/07/2025, al fine di fornire i chiarimenti richiesti rassegna quanto segue:

in ordine a:

Rilevi in merito alla relazione di stima:

1) **Identificazione catastale**
(di cui alla pag. 2 della relazione del custode)

- Il custode evidenzia che nella relazione di stima le particelle identificative dell'immobile (particella 1028 sub 11 e particella 1029 sub 14) non vengono identificate come particelle graffate (*cfr. visura catastale allegata alla perizia*) poiché ciò rileverebbe ai fini del trasferimento.

CHIARIMENTI:

In realtà la visura catastale non riporta il termine "graffata".

La graffatura viene citata soltanto in pedice nella planimetria catastale, senza che venga indicato a cosa la particella 1028 sub 11 sia graffata. Infatti la graffatura, più tecnicamente, definisce in genere un particolare segno grafico a S delle mappe catastali, che indica l'unione fabbricato/terreno o fabbricato/fabbricato, in questo caso non presente nell'estratto di mappa prodotto dall'esperto.

Le visure catastali che costituiscono il documento primario, più compiutamente fanno riferimento a "variazione per divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni", riportando gli estremi identificativi delle due particelle, che comparando automaticamente equivalgono ad una sola unità immobiliare.

Ciò può essere dedotto come graffatura, seppur non espressamente citato in visura, senza che muti la sostanza.



Pertanto l'esperto alla pag. 1, QUESITO 1 e alle pagine 10 e 11, QUESITO 3 della relazione, ha correttamente atto che trattasi di un unico appartamento identificato da due particelle diverse.

Alla luce di quanto esposto, le particelle in oggetto 1028 sub 11 e 1029 sub 14 del foglio 137 di Palermo, possono anche essere intese come graffate.

2) **Regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico -quesito 6**
(di cui alle pag. 2 e 3 della relazione del custode)

- Il custode riferisce che, in ordine al QUESITO 6, l'esperto si è limitato ad una elencazione degli accessi di archivio edilizio, dando atto di non aver riscontrato alcuna difformità tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi.

CHIARIMENTI:

L'attestazione degli accessi d'archivio non costituisce limitatezza del contenuto peritale, ma bensì una utile implicazione della correttezza e dell'utilità delle fasi di accesso alle informazioni, non ultima il riferimento a quali archivi edilizi comunali afferisce la ricerca (Sett. Città Storica) e l'assenza di procedimenti di condono (Lavori Pubblici-Sett. Condonò Edilizio).

L'esperto alla pag. 13, paragrafo "DESCRIZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE TRA IL PROGETTO ASSENTITO E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI" a seguito di verifica di rispondenza dello stato reale dei luoghi con il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio, esprimeva l'assenza di difformità e per conseguenziale unità di significato la conformità del bene, elaborando anche la perimetrazione grafica dell'appartamento in sovrapposizione al progetto assentito.

Pertanto l'esperto cogliendo gli elementi essenziali secondo un organizzazione logico/gerarchica delle informazioni relative al QUESITO 4 e al QUESITO 6, ha dato atto della rispondenza del bene pignorato alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

- Il custode rileva assenza di informazioni sull'epoca di realizzazione dell'immobile, sui titoli edilizi e sulla rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli che si sono succeduti nel tempo, nonché assenza di necessaria conclusione in merito alla regolarità edilizio-urbanistico del bene.

CHIARIMENTI:

L'esperto ha pienamente riferito tali informazioni al QUESITO 4 pag. 11, in ossequio a quanto previsto dall'incarico e nella forma sintetica richiesta



<< ...l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.>>.

- Il custode rileva una sinteticità delle informazioni, che a suo avviso non consentirebbe una compiuta redazione dell'avviso di vendita e degli atti conseguenziali in ordine alla "situazione urbanistica", tale da indurre i potenziali acquirenti ad un rinvio agli allegati tecnici della consulenza.

CHIARIMENTI:

E' parere dell'esperto che l'essenzialità delle informazioni riportate non costituisca motivo di svuotamento dei contenuti, ma discenda dalla palese legittimità urbanistica del bene pignorato, trattandosi di edificio di carattere storico/artistico di antica costruzione (XIX sec. su preesistenze del XVIII sec.) e ricadente nella perimetrazione urbana di centro storico, dunque edificato prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942, che ha introdotto il regime della licenza edilizia obbligatoria.

La fusione delle informazioni rinvenibili in entrambi i quesiti, consentirebbe una compilazione pienamente divulgativa dell'avviso di vendita e degli atti conseguenziali, senza per questo rinviare necessariamente agli allegati tecnici che pur, trattandosi di materia edilizia, costituiscono documenti non di mero accompagnamento ma anzi di natura essenziale e dirimente.

in ordine alle conclusioni:

3) richiesta al Giudice per integrazione della relazione di stima:

- Il custode chiede al Giudice l'opportunità di richiamare l'Esperto estimatore al fine di integrare la relazione di stima:
 - per inserire i dati catastali completi (particelle graffate);
 - per integrare il quesito 6 <<...riportando l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi dei tre titoli edilizi indicati nello schema sintetico descrittivo del lotto, la rispondenza della costruzione a quanto previsto nei provvedimenti autorizzativi che si sono succeduti nel tempo, l'inesistenza di difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto allegata a ciascun titolo edilizio, gli estremi del certificato di abitabilità/agibilità e la conclusione in ordine alla regolarità edilizio-urbanistico dell'immobile pignorato.>>.

CHIARIMENTI:

tutte le informazioni che andrebbero ad integrare il QUESITO 6 sono già contenute al QUESITO 3 e al QUESITO 4 (costituente schema per la pubblicazione di avviso di vendita) in quanto a dati catastali completi, ad epoca di realizzazione dell'immobile, ad estremi identificativi dei titoli edilizi riportati per numero di fascicolo e data, ad assenza di difformità edilizie, ad estremi del certificato di abitabilità/agibilità (che viene pure circostanziato per estensione all'intero edificio e all'appartamento B corrispondente a quello pignorato), ad assenza di condizioni di sanabilità e costi di regolarizzazione edilizia.

Pertanto è parere dell'esperto che la consulenza non reca in sé alcun *deficit* di informazione sullo stato di legittimità del bene e che la redazione dell'avviso di vendita possa essere compiuta mediante la riunione delle informazioni dei due quesiti.

Ad ogni buon conto l'esperto aggiorna il QUESITO 6 riunendo e dettagliando le informazioni già rese.

QUESITO 6

(aggiornato e integrato con le informazioni degli altri quesiti)

DESCRIZIONE:

intera proprietà di appartamento in Palermo, Via delle Pergole n° 60 e censito al catasto fabbricati di detto comune al F. 137, P.Illa 1028, sub. 11 e P.Illa 1029, sub. 14 (graffate), piano 1°, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 3,5, R.C. €. 271,14, composto da disimpegno, piccola cucina con finestra su chiostrina interna, corridoio, camera singola con finestra su pozzo luce, servizio igienico privo di apertura diretta e con areazione forzata, grande camera doppia con porta/finestra e balcone, confinante a Nord con scala condominiale e chiostrina, ad Est con p.Ille 1030, 1031 e con chiostrina, a Sud con strada pubblica Via Chiappara al Carmine e p.Illa 1030, ad Ovest con p.Illa 1028 e pozzo luce. La particella principale di riferimento identificativo planimetrico in catasto è la 1028, sub. 11, che richiama la 1029 sub.14.

EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

XIX/XVIII secolo circa su preesistenze edilizie.

Trattasi di edificio di carattere storico/artistico, di antica costruzione e ricadente nella perimetrazione urbana di centro storico e nel P.P.E. (Piano Particolareggiato Esecutivo) del centro storico, dunque edificato prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica n.

1150 del 1942, che ha introdotto il regime della licenza edilizia obbligatoria.

Per tali ragioni il bene è da considerarsi urbanisticamente legittimo anche in assenza di titolo edilizio originario. Per la conformità edilizia si fa riferimento ai più recenti titoli edilizi, intervenuti successivamente alla sua edificazione e in epoca recente.

ESTREMI ESATTI DEI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI:

-Concessione Edilizia 52/cs del 15/06/2006 (Sett. Centro Storico);

Trattasi di atto autorizzativo per ristrutturazione edilizia, risanamento e frazionamento di due subalterni originari di 1° piano in tre unità immobiliari, tra cui il bene pignorato;

-Concessione Edilizia 112/cs del 30/10/2006 per voltura (Sett. Centro Storico);

Trattasi di atto autorizzativo discendente dal precedente, per voltura di intestazione della Concessione Edilizia 52/cs;

-Concessione Edilizia in variante 85/cs del 26/09/2008 (Sett. Centro Storico);

Trattasi di atto autorizzativo per opere in variante alla precedente Concessione Edilizia 112/cs;

-Certificato di abitabilità/agibilità n° 31/cs del 18/06/2010 (Sett. Centro Storico);

Trattasi di atto autorizzativo d'uso, per l'intero edificio (appartamenti A, B, C, D, E) che ricomprende l'appartamento B corrispondente a quello pignorato (p.lla 1028 sub. 11);

RISPONDE LA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO:

SANABILITÀ E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: NO.

-Nessuna difformità riscontrata;

-Non risultano procedimenti di condono edilizio;

-Il bene pignorato risulta conforme alla planimetria catastale;

-Il bene pignorato risulta conforme all'ultimo progetto assentito con Concessione Edilizia in variante 85/cs del 26/09/2008;

Fin qui quanto dovuto per i chiarimenti richiesti, restando sempre a disposizione per eventuali ulteriori adempimenti.

Con ogni osservanza

Palermo 29/09/2025

l'Esperto Estimatore

Architetto Vincenzo de Leo

