

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 94/2024

CREDITORE PROCEDENTE: OLYMPIA SPV SRL

contro

DEBITORI ESECUTATI:

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. ANTONINO ARENA

ESPERTO STIMATORE: ARCH. LUIGIA ALCAMO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento, sito in Palermo, via Re Tancredi n. 62, piano terzo,
NCEU: Foglio 56, Particella 593, Subalterno 8



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 09/03/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida nominava la sottoscritta arch. Luigia Alcamo, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3695, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe **(All. 01)**.

In data 11/03/2025 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569 (All. 02), comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv Antonino Arena, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 17/04/2025.

In data 15/05/2025, la sottoscritta CTU presentava istanza visione atti presso gli Uffici Preposti del Comune di Palermo al fine di verificare la regolarità edilizia/urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento.

In data 16/05/2025 la sottoscritta CTU effettuava il sopralluogo (All. 03) presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente all'Avv. Antonino Arena, in qualità di custode nominato. In tale occasione la sottoscritta ha preso visione dei luoghi, ha eseguito i rilievi metrici e fotografici, oltre ricevere dal proprietario esecutato la documentazione relativa al titolo di proprietà.

In data 04/06/2025, la sottoscritta, a seguito di invito da parte degli Uffici preposti del Comune di Palermo, oltre avere preso visione degli atti presenti, riceveva da parte del Comune di Palermo, tramite pec con nota Prot. 783822 del 04.06.2025, una comunicazione dove dichiarava che in riferimento all'immobile oggetto di istanza, non era presente alcuna documentazione inerente al rilascio di licenza o concessione edilizia in quanto l'immobile risulta essere stato edificato antecedentemente al 1939 (All. nn. 04 - 13).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile: **lotto unico**.

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

- piena proprietà di un appartamento, sito in Palermo, via Re Tancredi n. 62, ubicato al piano 3°, scala unica, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo Foglio 56, Particella 593, Subalterno 8, categoria catastale A/4, classe 5, consistenza 5,5, sup.cat. tot. mq 78,00, sup.cat. escluse le aree scoperte mq 76,00; rendita 161,91.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato, in forza di:

- atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto dott. Criscuoli Nicola Notaio in Palermo, in data 30/08/2007 – rep. 42675/10539, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 07/09/2007 al n. 40031 di formalità, a favore di [] nato a [] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro [] nat [] per i diritti di 1/1 di piena proprietà (All. 05).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale storica (All. 06).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale (All. 07) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi. L'immobile è sito in una zona di Palermo semicentrale con tessuti urbani storici, a carattere prevalentemente popolare, ad alta densità edilizia, residenziale e poco commerciale, tra il quartiere Danisinni e il quartiere Zisa. Detta zona è caratterizzata da edifici, per la maggior parte completi nelle finiture ma di mediocre qualità architettonica.

La zona è servita da servizi pubblici e di trasporto collettivo.

La via Re Tancredi è compresa tra la via Colonna Rotta, via Re Manfredi e via dei Cipressi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)

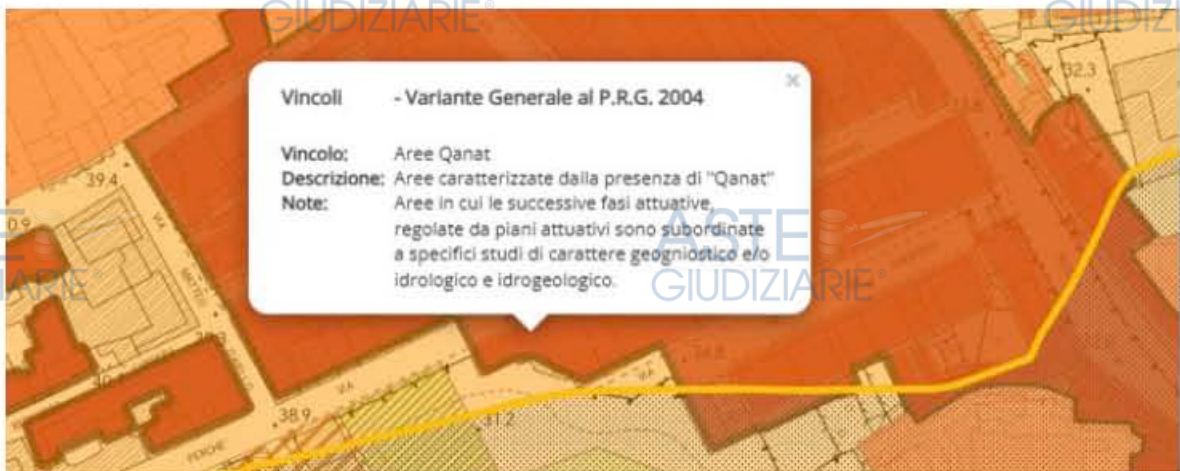


Estratto di mappa catastale (ALL. N. 07)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti, l'immobile oggetto di causa, nel PRG di Palermo è individuato come A2 – Tessuti Urbani Storici - *Netto Storico* – *Manufatti con valenze storico architettoniche*. Inoltre l'edificio ricade all'interno del vincolo "*Aree Qanat*", in cui le successive fasi attuative sono subordinate a specifici studi di carattere geognostico e idrogeologico.



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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al fg. 56, p.lla 593, sub. 8, cat. catastale A/4, superficie catastale tot. mq 78,00; sup.cat. escluse le aree scoperte mq 76,00.

Tipologia: appartamento di civile abitazione realizzato all'interno di un fabbricato plurifamiliare a cinque elevazioni fuori terra.

Ubicazione: Palermo, via Re Tancredi n. 62, Piano 3°

Caratteristiche strutturali e finiture: L'edificio è stato realizzato in muratura portante. I solai sono del tipo misto in latero-cemento gettati in opera; i tondini sono stati realizzati probabilmente in tufo calcarenitico, così come i tramezzi originari. I nuovi tramezzi sono probabilmente realizzati in tavole di pomice-cemento.

I prospetti si presentano con un intonaco a calce grezzo e non sono completi nelle finiture.

Accessi: all'immobile si accede direttamente dalla via Re Tancredi n. 62 (foto n. 5), e l'accesso avviene attraverso un portoncino posto sulla stessa via, in ferro e vetro, dotato di pensilina in policarbonato a forma di volta a botte (foto n. 6), il quale portoncino introduce ad un piccolo androne e ad un vano scala (foto n. 7).

Confini: A Nord/Ovest con via Re Tancredi; a Sud/Est con via Re Manfredi; a Sud/Ovest con edificio limitrofo (fg. 56 - p.lla 600); a Sud/Est con edificio limitrofo (fg. 56 - p.lla 588).

Pertinenze: non sono presenti pertinenze.

Dotazioni condominiali: non sono presenti dotazioni condominiali al di là degli elementi che fanno parte integrante del condominio e sono destinati all'uso comune, come le parti strutturali dell'edificio, gli impianti e le aree di servizio condivise (androne e scala).

Composizione interna: l'appartamento è costituito da 5,5 vani catastali.

Gli ambienti risultano esposti come segue:

- a nord/ovest le due camere da letto;
- a sud/est la veranda -cucina e il wc.

Gli ambienti soggiorno – pranzo e il salotto non hanno esposizione verso l'esterno.

L'appartamento è composto da:

- un ingresso (foto nn. 9 – 10 - 11);
- un soggiorno (foto nn. 12 – 13 – 14);
- un piccolo salotto (foto nn. 16 – 17);
- una cucina realizzata all'interno di una veranda (foto n. 15);
- un w.c. (foto n. 22);
- due vani letto (foto nn. 18 – 19, 20 – 21);
- un ripostiglio (foto n. 23).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: al momento del sopralluogo, l'immobile si presenta completo nelle finiture e in uno stato di manutenzione mediocre; gli impianti (acqua, scarico ed elettrico), sono coevi alla realizzazione dell'immobile; si ritengono funzionanti ma non sono state fornite certificazioni. L'immobile ha subito delle variazioni nella distribuzione interna, delle quali non risultano istanze e autorizzazioni presso gli Uffici Preposti del Comune di Palermo.

Sono presenti dei degradi nelle superfici interne ed esterne dei tombagni, della camera da letto matrimoniale (foto n. 24); e della cameretta (foto n. 25), prospicienti entrambe su via Re Tancredi (foto n. 26 – 27 - 28), determinati da deterioramento degli intonaci a calce, mancanza di manutenzione e agenti atmosferici. Inoltre sono presenti delle macchie di umidità nel soffitto della camera da letto matrimoniale, in corrispondenza del terrazzo del piano superiore (foto n. 29). Ulteriori macchie di umidità sono state riscontrate sul controsoffitto del bagno (foto n. 22).

Il wc è dotato di lavabo, tazza, bidet e vasca di discreta qualità commerciale.

Impianto elettrico è sottotraccia non a norma.

Impianto idrico è sottotraccia coevo all'immobile

Impianto di riscaldamento – non presente.

Impianto di raffrescamento – n. 1 pompa di calore nel soggiorno

Produzione acqua calda sanitaria – boiler elettrico.

Fornitura gas - bombola

Approvvigionamento idrico – Acqua diretta Amap. E' presente una cisterna d'acqua in PVC, posta a pavimento nella veranda, dotata di motorino d'acqua.

Smaltimento reflui - impianto di scarico collegato alla rete fognaria comunale

Impianto di allarme – non presente

Luminosità – mediocre

Stato di manutenzione: mediocre

Panoramicità – buona



Panoramicità retrospetto

I materiali di finitura sono di mediocre qualità commerciale (pavimenti e rivestimenti).

Nello specifico,

- **i pavimenti** degli ambienti principali sono rivestiti con mattoni di cementite con decori policromi floreali e/o geometrici; i pavimenti di cucina e bagno sono in mattoni di gres porcellanato;
- **gli infissi interni (porte)** sono in legno tamburato e in legno e vetro; la porta d'ingresso è blindata e rivestita in legno;
- **gli infissi esterni** sono in alluminio, a taglio termico, di colore bianco e vetro-camera, dotati di persiane in alluminio verniciato di colore marrone.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione è computato per un importo pari a € 150,00.

RILIEVO FOTOGRAFICO DEI LUOGHI OGGETTO DI PIGNORAMENTO



Foto n. 1: Vista dell'area da Google Earth, in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento



Foto n. 2: Vista dell'area da Google Earth, in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento



Foto n. 3: Vista dell'area da Google Earth, in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento – retro-prospetto



Foto n. 4: Via Re Tancredi



Foto n. 5: Via Re Tancredi n. 62



Foto n. 6: Via Re Tancredi n. 62 – portone ingresso



Foto n. 7: Via Re Tancredi n. 62



Foto n. 8: Vano scala



Foto n. 9: Ingresso all'immobile



Foto n. 10: porta d'ingresso all'immobile



Foto n. 11: Ingresso

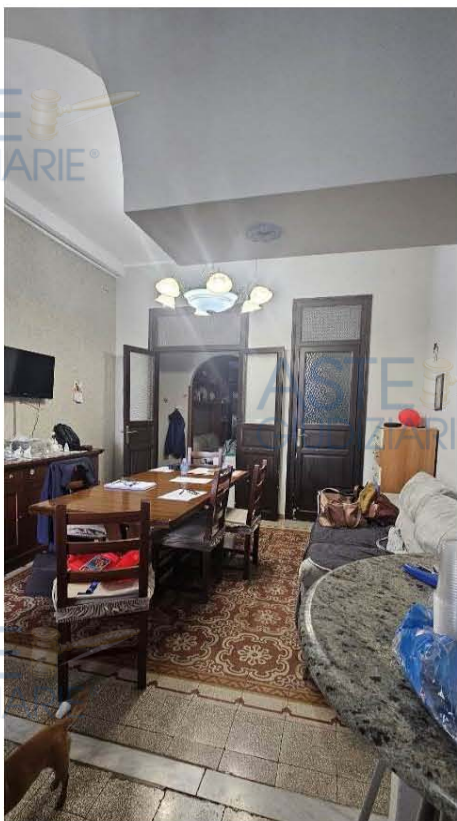


Foto n.12: Soggiorno



Foto n. 13: Soggiorno - cucina



Foto n.14: Soggiorno – cucina



Foto n. 15: Cucina - veranda

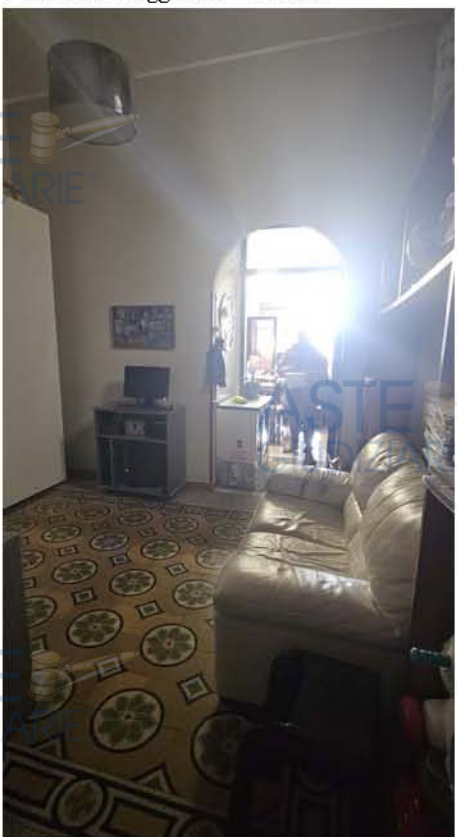


Foto n.16: Salotto



Foto n. 17: Salotto



Foto n. 18: Camera da letto matrimoniale



Foto n. 19: camera da letto matrimoniale



Foto n. 20: Cameretta



Foto n. 21: cameretta



Foto n. 22: Bagno



Foto n. 23: ripostiglio



Foto n. 24: tracce di umidità in camera da letto



Foto n. 25: tracce di umidità nella cameretta

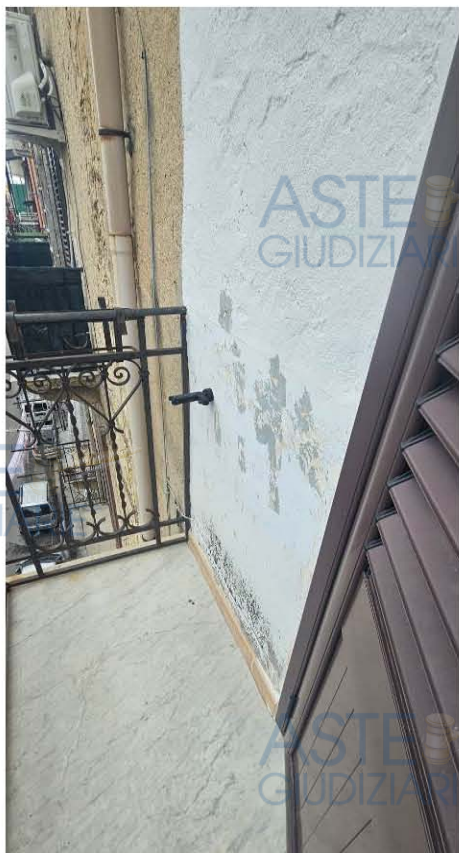


Foto n. 26: degradi su prospetto via Re Tancredi



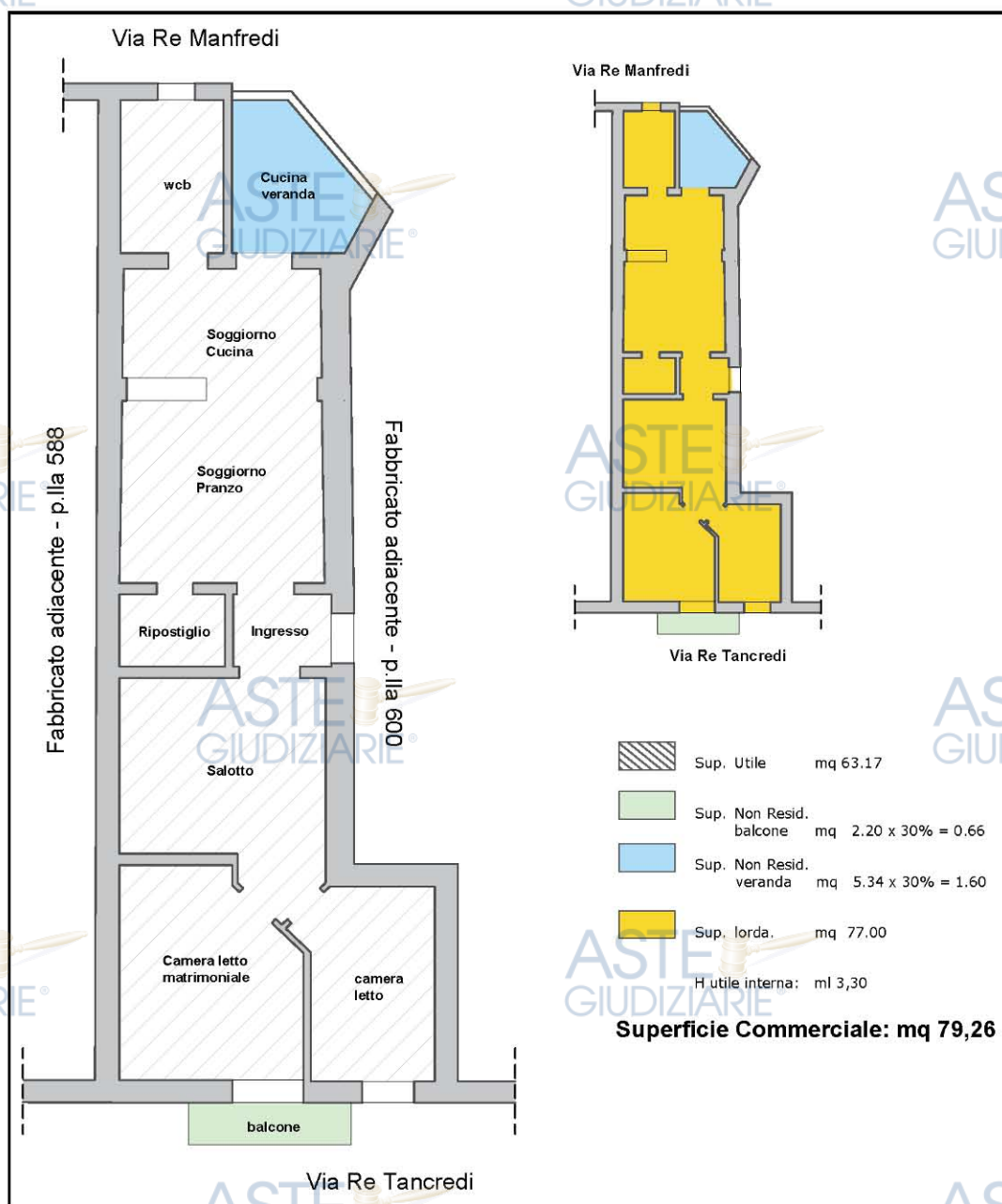
Foto n. 27: degradi su prospetto via Re Tancredi



Foto n. 28: degradi su prospetto via Re Tancredi



Foto n. 29: umidità camera matrimoniale



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi e calcolo superfici – All. N. 09

Superficie utile interna: la superficie utile interna è pari a mq 63,17

Superficie commerciale: la superficie commerciale è pari a mq 79,00 (in c. t.)

Altezza utile interna: l'altezza utile interna è pari a ml 3,30

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Palermo, al foglio 56, particella 593, sub. 8, via Re Tancredi n. 62, scala unica, piano terzo, cat. A/4, vani catastali 5,5, sup.cat. tot. mq78,00, sup.cat. escluse le aree scoperte mq 76,00

La visura catastale storica (All. 06), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

- Proprietà 1/1

Planimetria catastale (All. 8): Si premette che la data di presentazione della planimetria catastale è del 30/08/1952.

In sede di sopralluogo sono state rilevate delle difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale. Nello specifico:

- è stato demolito il muro tra il soggiorno e il soggiorno cucina;
- nel terrazzo è stata realizzata una veranda destinata a cucina;
- tra la camera da letto matrimoniale e la camera da letto adiacente è stato modificato lo spazio antistante la camera da letto matrimoniale, per consentire l'accesso autonomo ai due vani;
- è stato demolito il muro divisorio tra la camera da letto matrimoniale e la camera da letto adiacente, (originariamente comunicanti tra di loro) ed è stato realizzato un nuovo tramezzo, traslato verso il vano letto matrimoniale.

Si specifica che dette difformità non risultano comunicate presso gli Uffici Preposti del Comune di Palermo.

Per la regolarizzazione di dette difformità è necessario:

- per diversa distribuzione interna (demolizione e ricostruzioni di muri) e regolarizzazione della veranda, una Scia tardiva "lettera g" ed un aggiornamento catastale il cui costo si computa come segue

○ attività tecnica - € 1.000,00;

- Diritti di segreteria - € 600,00;
- Sanzioni - € 516,00
- Attività tecnica e presentazione pratica al Genio Civile - € 3.000,00
- Aggiornamento catastale - € 500,00
- oblazione per la chiusura di veranda, realizzata con tettoia –
 $50 \text{ €/mq} \times 5,34 \text{ mq} = € 267,00$;

per un importo totale pari a € 5.883,00.

- per la rimozione dell'angolo cottura realizzato abusivamente nella veranda e la sua ricollocazione nel vano adiacente (soggiorno-cucina), le opere sono state computate per un importo pari a € 2.000,00;
- per la ricollocazione dell'infisso esterno tra il vano cucina-soggiorno e la veranda, le opere necessarie sono state computate per un importo pari a € 1.000,00.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un immobile di civile abitazione, costituito da un appartamento all'interno di un fabbricato a n. 5 elevazioni fuori terra, ubicato in Palermo, via Re Tancredi n. 62, piano terzo, senza ascensore, scala unica.

Composto da: ingresso, soggiorno - pranzo dal quale si accede ad una veranda destinata a cucina, un salottino, un w.c., e due stanze da letto. **Confinante con:** A Nord/Ovest con via Re Tancredi; a Sud/Est con via Re Manfredi; a Sud/Ovest con edificio limitrofo (fg. 56 - p.lla 600); a Sud/Est con edificio limitrofo (fg. 56 - p.lla 588).

Censito al N.C.E.U. di Palermo al **foglio 56, p.lla 593, sub. 8.**

L'immobile non è dotato di Licenza/concessione edilizia in quanto già realizzato in data antecedente al 1939.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale come segue:

- è stato demolito il muro tra il soggiorno e il soggiorno cucina;
- nel terrazzo è stata realizzata una veranda destinata a cucina;
- tra la camera da letto matrimoniale e la camera da letto adiacente è stato modificato lo spazio antistante la camera da letto matrimoniale, per consentire l'accesso autonomo ai due vani;
- è stato demolito il muro divisorio tra la camera da letto matrimoniale e la camera da letto adiacente, (originariamente comunicanti tra di loro) e ed è stato realizzato un nuovo tramezzo, traslato verso il vano letto matrimoniale

Si specifica che dette difformità non risultano comunicate presso gli Uffici Preposti del Comune di Palermo.

I costi da detrarre al valore di stima sono i seguenti:

- per diversa distribuzione interna (demolizione e ricostruzioni di muri) e regolarizzazione della veranda, una Scia tardiva "lettera g" ed un aggiornamento catastale il cui costo si computa come segue

- attività tecnica - € 1.000,00;
- Diritti di segreteria - € 600,00;
- Sanzioni - € 516,00
- Attività tecnica e presentazione pratica al Genio Civile - € 3.000,00
- Aggiornamento catastale - € 500,00
- oblazione per la chiusura di veranda, realizzata con tettoia –
 $50 \text{ €/mq} \times 5,34 \text{ mq} = € 267,00;$

per un importo totale pari a € 5.883,00.

- per la rimozione dell'angolo cottura realizzato abusivamente nella veranda e la sua ricollocazione nel vano adiacente (soggiorno-cucina), le opere sono state computate per un importo pari a **€ 2.000,00;**
- per la ricollocazione dell'infixo esterno tra il vano cucina-soggiorno e la veranda, le opere necessarie sono state computate per un importo pari a **€ 1.000,00;**
- per la redazione APE si considera un importo pari a **€ 150,00**

TOTALE IMPORTI DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA: € 9.033

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO :

Euro € 37.124,00 in c.t. (Euro Trentasettemilacentoveventiquattro,00)
--

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

Nel ventennio preso in esame antecedente la trascrizione del pignoramento, del 01/03/2024, si elencano i seguenti titoli di provenienza.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato con atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto dott. Criscuoli Nicola Notaio in Palermo, in data 30/08/2007 – rep. 42675/10539, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 07/09/2007 al n. 40031 di formalità, a favore [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà (All. n. 05).

A [REDACTED] il bene è pervenuto per atto notarile pubblico di compravendita a rogito atto dott. Criscuoli Nicola Notaio in Palermo, in data 14/04/2006, rep. 41539/9857 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 22/04/2006 al n. 12943, da [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per di 1/2 di piena proprietà.

A [REDACTED] il bene è pervenuto per atto notarile pubblico di compravendita a rogito atto dott. Lupo Gabriella Notaio in Palermo, in data 13/02/2002 rep. 11974 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 14/02/2002 al n. 4847, da [REDACTED]
per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

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

Dall'analisi della documentazione reperita dalla scrivente e, a seguito di visione atti presso gli Uffici Preposti del Comune di Palermo, è stato verificato che tutto il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 1939 (All. 13).

In data 27/012/1999 è stata rilasciata Autorizzazione N. 256 - N. Prot. 15426/1564/99, del Comune di Palermo per eseguire i lavori di consolidamento che riguardavano la realizzazione nel retro-prospetto di una parete in c.a a sostegno di una muratura priva di fondazione, per un distacco di materiale calcarenitico, a seguito di istanza del 26/03/1999 (N. Prot. 587), presentata presso il Comune di Palermo a nome di [] nome proprio, in qualità di proprietario e come rappresentante di tutti i proprietari degli immobili costituenti il condominio dell'intero fabbricato. A tale autorizzazione fa seguito il Nulla Osta del Genio Civile di Palermo (N. Prot. 49598 del 17/01/2001) e Comunicazione Inizio Lavori del 19/01/2001 (All. 14).

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale, sono state riscontrate delle difformità in assenza di titoli edilizi e che di seguito si relazionano:

- è stato demolito il muro tra il soggiorno e il soggiorno cucina;
- nel terrazzo è stata realizzata una veranda destinata a cucina;
- è stato modificato lo spazio antistante l'ingresso alla camera da letto matrimoniale, per consentire l'accesso autonomo ai due vani;
- è stato demolito il muro divisorio tra la camera da letto matrimoniale e la camera da letto adiacente, (originariamente comunicanti tra di loro) e ed è stato realizzato un nuovo tramezzo, traslato verso il vano letto matrimoniale

I costi da detrarre al valore di stima sono i seguenti:

- **Scia tardiva "lettera g" e aggiornamento catastale**, per diversa distribuzione interna (demolizione di muri portanti e ricostruzioni di tramezzi) e **regolarizzazione della veranda**, il cui costo si computa per ogni singola attività come segue:
 - attività tecnica - € 1.000,00;
 - diritti di segreteria - € 600,00;
 - sanzioni - € 516,00
 - attività tecnica e presentazione pratica al Genio Civile - € 3.000,00

- aggiornamento catastale - € 500,00
- oblazione per la chiusura di veranda, realizzata con tettoia –
 $50 \text{ €/mq} \times 5,34 \text{ mq} = € 267,00$;

per un importo totale pari a € 5.883,00.

- per la rimozione dell'angolo cottura realizzato abusivamente nella veranda e la sua ricollocazione nel vano adiacente (soggiorno-cucina), le opere sono state computate per un importo pari a **€ 2.000,00**;
- per la ricollocazione dell'infilso esterno tra il vano cucina-soggiorno e la veranda, le opere necessarie sono state computate per un importo pari a **€ 1.000,00**;
- per la redazione APE si considera un importo pari a **€ 150,00**

TOTALE IMPORTI DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA: € 9.033,00



Schema incongruenze tra la planimetria catastale e planimetria stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento (All. 12)

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato

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:

- Scia tardiva "lettera g" e aggiornamento catastale, per diversa distribuzione interna (demolizione di muri portanti e ricostruzioni di tramezzi) e regolarizzazione della veranda,

il cui costo si computa come segue

- attività tecnica - € 1.000,00;
- diritti di segreteria - € 600,00;
- sanzioni - € 516,00
- attività tecnica e presentazione pratica al Genio Civile - € 3.000,00
- aggiornamento catastale - € 500,00
- oblazione per la chiusura di veranda, realizzata con tettoia –
 $50 \text{ €/mq} \times 5,34 \text{ mq} = € 267,00;$

per un importo totale pari a € 5.883,00.

- per la rimozione dell'angolo cottura realizzato abusivamente nella veranda e la sua ricollocazione nel vano adiacente (soggiorno-cucina), le opere sono state computate per un importo pari a **€ 2.000,00;**
- per la ricollocazione dell'infixo esterno tra il vano cucina-soggiorno e la veranda, le opere necessarie sono state computate per un importo pari a **€ 1.000,00;**
- per la redazione APE si considera un importo pari a **€ 150,00**

TOTALE IMPORTI DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA: € 9.033,00

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risulta dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente esperto in data 16/07/2025 (**All. XX**), sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati in seguito all'emissione, da parte del Sig. Giudice

dell'Esecuzione, del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione, o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente (All. n. 15):

- **ISCRIZIONE** del 07/09/2007 - Registro Particolare 15210 Registro Generale 62631 Pubblico ufficiale CRISCUOLI NICOLA Repertorio 42676/10540 del 30/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **TRASCRIZIONE** del 01/03/2024 - Registro Particolare 8284 Registro Generale 10473 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 915 del 04/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Da quanto dichiarato dai proprietari in sede di sopralluogo, non esiste un condominio costituito e non ci sono spese di gestione dello stesso.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Il giudizio di stima, se pur formulato sulla base di precise indagini e analisi comparative, non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma solo il suo più “probabile” valore di mercato. Ne consegue che un giudizio di stima ha sempre un carattere meramente previsionale. Per costituire una scala di prezzi noti, si deve effettuare l'indagine di mercato su una fascia di beni interessati che, per somma di caratteristiche, si trovi in condizioni simili al bene da stimare, prendendo in considerazione situazioni, per quanto possibile “ordinarie”, e cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente.

Da quanto sopra esposto, al fine di determinare il valore commerciale del bene, oggetto di pignoramento, la sottoscritta adotterà il metodo sintetico-comparativo che si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

L'adozione del metodo comparativo ha richiesto l'analisi del mercato d'immobili consimili per ubicazione e tipologia a quello in esame; per la ricerca la scrivente si è basata sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore (O.M.I. “Osservatorio del Mercato Immobiliare”; Agenzie Immobiliari locali, Agenzie Immobiliari online, etc - **All. 16**), al fine di confrontare tali dati con quelli rilevati in loco e verificarne quindi la plausibilità.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **79,00 mq (in c. t.)** così calcolati:

- Superficie utile residenziale - **mq 63,17;**
- Superficie dei vani principali e accessori al lordo dei muri interni e perimetrali – **mq 77,00;**
- Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento -
n. 1 balcone – $\text{mq } 2,20 \times 0,30 = \text{mq } 0,66$ + veranda – $\text{mq } 5,34 \times 0,30 = \text{mq } 1,60$

Totale superfici di pertinenze di uso esclusivo di ornamento = **mq 2,26**

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 79,00 (in c. t.)

DETERMINAZIONE DELLA SCALA DEI PREZZI NOTI

VALORI MEDI ABITAZIONI (All. 16)

IDEALISTA	AGENZIA DELLE ENTRATE	BORSINO IMMOBILIARE	IMMOBILIARE.IT	CAASA.IT
FASCIA MEDIA 850,00 €/mq	Valore Mercato (€/mq) Min - Max 600,00 – 900,00 €/mq Media = 750,00 €/mq	FASCIA MEDIA 764,00 €/mq	840,00 €/mq	FASCIA MEDIA 1.140,00 €/mq

**VALORE COMMERCIALE UNITARIO MEDIO - IMMOBILE DESTINATO A RESIDENZA:
€/mq 870,00 (in c.t.)**

Al valore medio di mercato sopra ottenuto, considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento (terzo piano senza ascensore, da ristrutturare, età dell'edificio, assenza di riscaldamento, mediocre luminosità), si ritiene fare un abbattimento del valore medio commerciale, del 30%. Da cui si ha:

€/mq 870,00 – 30% = €/mq 609,00

€/mq 609,00 X mq 79,00 = € **48.111,00 (in c.t.)**

Sulla base dei dati reperiti da O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare"; Agenzie Immobiliari locali, Agenzie Immobiliari online **il più probabile valore di stima dell'immobile è pari a euro € 48.111,00 (in c.t.).**

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i costi per la regolarizzazione dell'immobile, relazionati nel quesito n. 6, da cui si ha:

V= € 48.111,00 – € 9.033,00 = € **39.078,00**

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di:

euro € 39.078,00 in c.t. (Euro trentanovemila e settantotto,00)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

€ 39.078,00 – 5% = € 37.124,10 che si arrotondano in € 37.124,00.

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

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

ELENCO ALLEGATI:

ALL_01_DECRETO_NOMINA
ALL_02_VERBALE_GIURAMENTO_CTU_94_24
ALL_03_VERBALE_SOPRALLUOGO_CTU_94_2024
ALL_04_VISIONE_ATTI
ALL_05_ATTO_COMPRAVENDITA
ALL_06_VISURA_STORICA_PLA_593_SUB_8
ALL_07_FOGLIO_MAPPA_56_PLA_593
ALL_08_PLANIMETRIA_CATASTALE
ALL_09_PLANIMETRIA_RILIEVO_CTU
ALL_10_PLANIMETRIA_CALCOLO_SUPERFICI_CTU
ALL_11_RILIEVO_FOTOGRAFICO
ALL_12_DIFFORMITA_STATO_DI_FATTO
ALL_13_RISPOSTA_COMUNE_ACCESO_ATTI
ALL_14_DOCUMENTI_VISIONE_ATTI
ALL_15_ELENCO_NOTE_ISPEZIONE_IPOTECARIE
ALL_16_ELENCO_VALORI_IMMOBILIARI

Palermo, data. 17/07/2025

L'ESPERTO STIMATORE
..... Luigia Alcamo, arch.....

