

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 336/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Geom. Filippo Daidone

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 336/2024

“...”

contro

“...”

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. VALENTINA DINA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Piena proprietà (quota 1/1) del negozio sito in Palermo, via Lorenzo landolino n. 2, piano terra,
identificato con il foglio 4, p.lla 3959, sub. 1



Esperto stimatore: Geom. Filippo Daidone

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del **10.1.2026** il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava il sottoscritto Geometra Filippo Daidone, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n. 4478 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data **13.1.2026** il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Valentina Dina, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data **16.1.2026**.

In data **20.2.2026** si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario.

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

PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile pignorato

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

"...immobile sito in Palermo alla via Lorenzo Landolino n. 2, piano T., identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 4, p.lla 3659, sub. 1, cat. C/1, Classe 8, Rendita € 2.159,20.

Diritti reali:

Il diritto reale in testa a parte esecutata sull'immobile, riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza del:

**Decreto di Trasferimento del Tribunale di Palermo del 22 ottobre 2018 Rep. n. 321
5, trascritto a Palermo il 29 novembre 2018 ni nn. 46438/35189 da potere "...". (All.
1).**

Dati catastali:

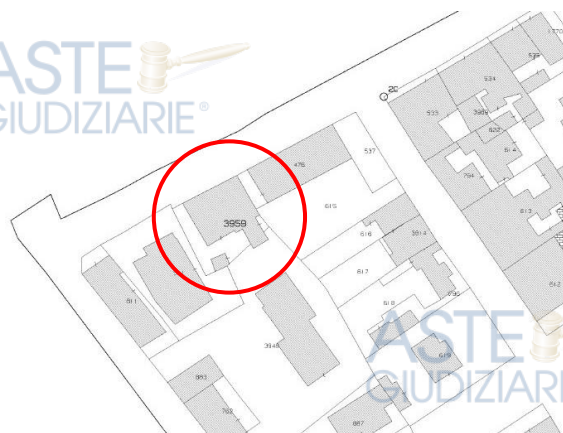
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli
attuali riportati nella visura catastale aggiornata **(All. 2).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

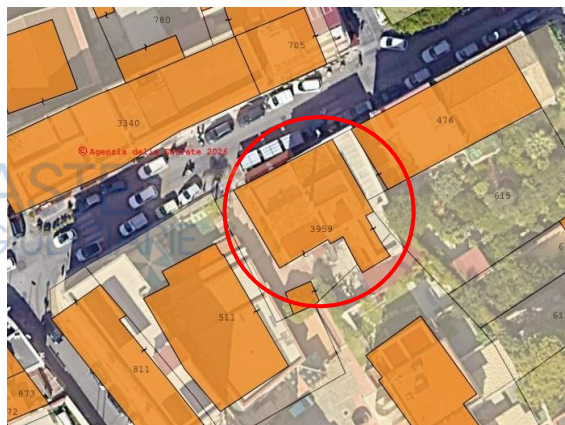
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è
effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale **(All. 3)** e la mappa catastale
(All. 4) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 5).**



Ortofoto attuale (da Google Earth) (All. 3)



Estratto di mappa catastale (All. 4)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. 5)

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

Il lotto è costituito da un negozio, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 4, p.IIIa 3959, sub. 1, cat. catastale C/1 (negozi e botteghe), classe 8, consistenza 67 mq superficie catastale totale mq 75, rendita catastale 2.159,20 (**All. 2**):

Tipologia: Negozio

Ubicazione: Palermo, via Lorenzo Landolino n. 2 piano T.

Caratteristiche strutturali: Struttura in muratura portante, solai lignei con copertura piana

Accessi: l'accesso al bene avviene attraverso il portone di ingresso in ferro e vetro di cui al civico 2 della via Landolino, si accede direttamente nell'immobile oggetto di pignoramento.

Confini: (**All. 4**)

Nord-Est: con p.IIIa 476

Sud-Est: con p.IIIa 3949

Sud-Ovest: con p.IIIa 302 sub.8

Nord-Ovest: con via Lorenzo Landolino

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: tre vani in sequenza di forma irregolare collegati tra di loro ove nel primo risulta ricavato il w.c. con anti w.c. per disabili e un ulteriore w.c. con anti w.c. nella parte terminale dell'immobile (**All. 6**)

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile versa in buono stato di manutenzione e conservazione (**All. 7**).

Relativamente all'impianto elettrico si rileva la presenza della certificazione di conformità (**All. 8**).

Attestato di prestazione energetica: presente agli atti ma riferito alla ristrutturazione (**All. 9**) effettuata si dovrà procedere alla redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica.

Fotografie dei luoghi (All. 7)



Foto n. 1



Foto n. 2

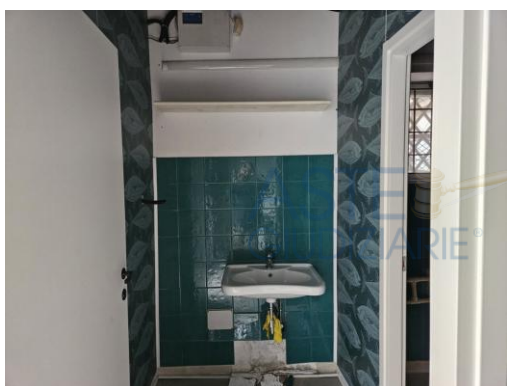


Foto n. 3

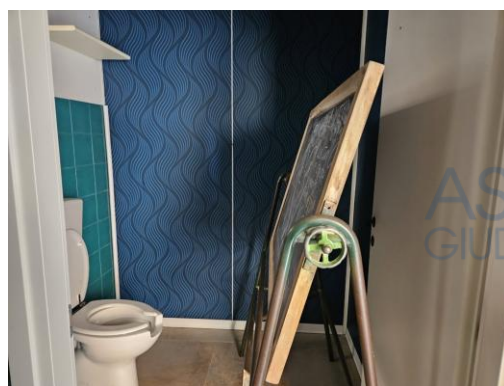


Foto n. 4

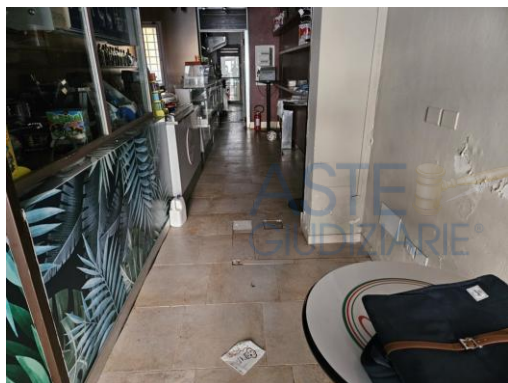


Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7

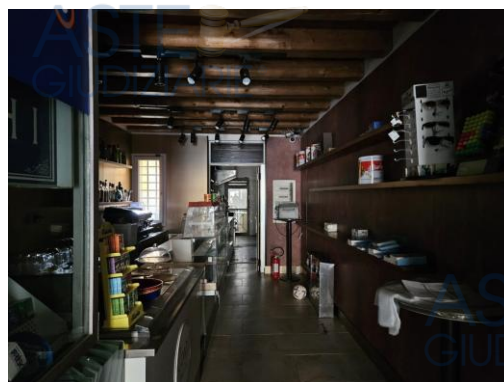


Foto n. 8

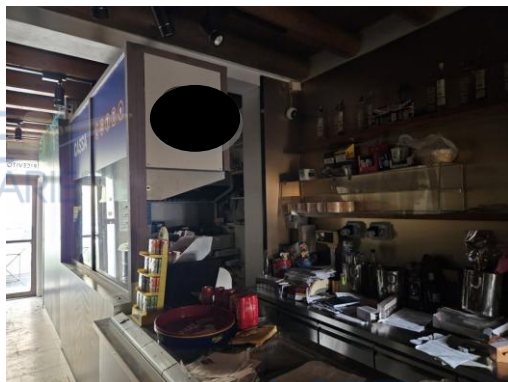


Foto n. 9



Foto n. 10

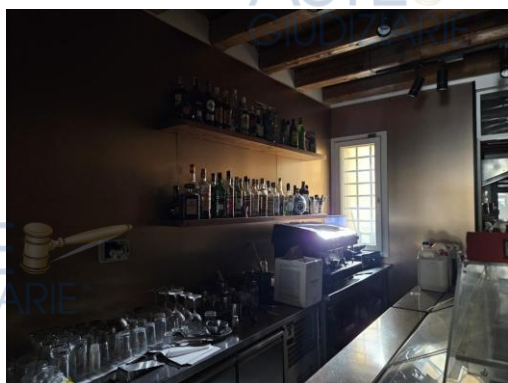


Foto n. 11

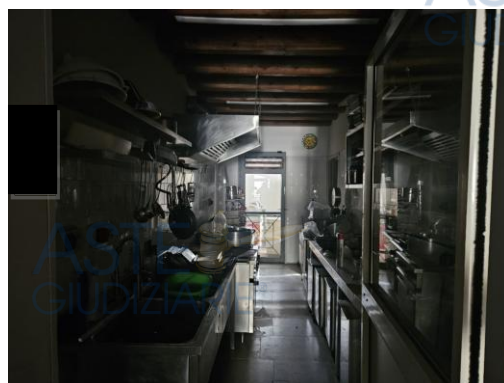


Foto n. 12

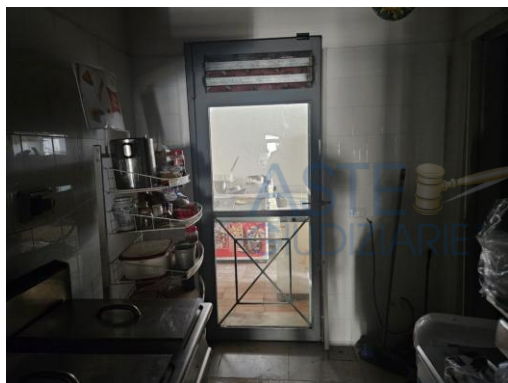


Foto n. 13

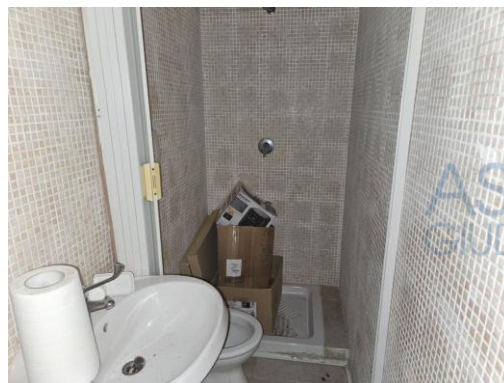
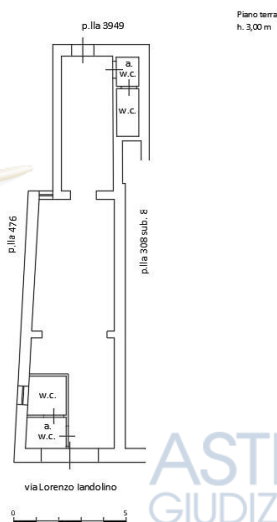


Foto n. 14

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 6)



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 6)

Superfici

Superficie commerciale: 79 mq

Superficie utile interna: 58mq

Altezza utile interna: 3,00

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 4, p.lla 3959, sub. 1, cat. catastale C/1 (negozi e botteghe), classe 8, consistenza 67 mq superficie catastale totale mq 75, rendita catastale € 2.159,20.

La visura catastale attuale (**All. 2**) e quella storica (**All. 10**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

FOGLIO 4 P.LLA 3959 SUB. 1

Unità immobiliare dal 15.10.2020

Dati identificativi

Foglio 4, p.la 3959, sub. 1

Dati classamento

Categoria C/1 Classe 8 consistenza 67 mq superficie catastale totale mq 75, rendita catastale 2.159,20.

Indirizzo: via Lorenzo landolino n. 2 piano terra.

Intestatari catastali dell'immobile:

- "..."
- Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/10/2020 Pratica n. PA0105333 in atti dal 15/10/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36883.1/2020)

Situazione dell'unità immobiliare dal 17.12.2019

Dati identificativi

Foglio 4, p.la 3959, sub. 1

Dati classamento

Categoria C/1 Classe 8 consistenza 67 mq superficie catastale totale mq 75, rendita catastale 2.159,20.

Indirizzo: via Lorenzo landolino n. 2 piano terra.

DATI DERIVANTI DA:

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/12/2019 Pratica n. PA0201495 in atti dal 17/12/2019 ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 48530.1/2019)

Situazione dell'unità immobiliare dal 12.05.2019

Dati identificativi

Foglio 4, p.lla 302, sub. 1

Dati classamento

Categoria A/4 Classe 3 consistenza 3,5 superficie catastale totale mq 82, rendita catastale 48,81.

Indirizzo: via Lorenzo landolino n. 2 piano terra.

DATI DERIVANTI DA:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2012 Pratica n. PA0181342 in atti dal 12/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15844.1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare dal 12.05.2011

Dati identificativi

Foglio 4, p.lla 302, sub. 1

Dati classamento

Categoria A/4 Classe 3 consistenza 3,5, rendita catastale 48,81.

Indirizzo: via Lorenzo landolino n. 2 piano terra.

DATI DERIVANTI DA:

VARIAZIONE del 12/05/2011 Pratica n. PA0255268 in atti dal 12/05/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39432.1/2011)

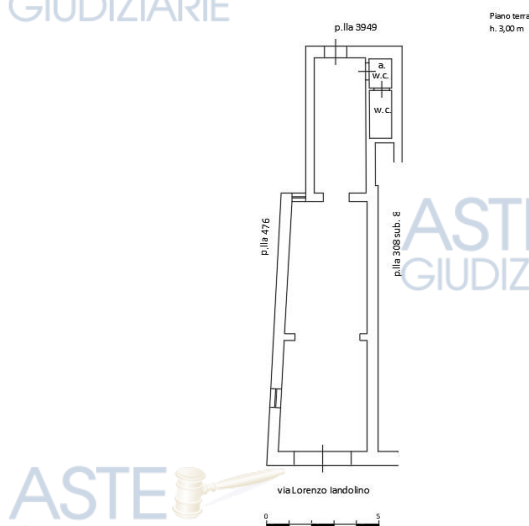
Planimetria catastale: lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente (**All. 6**), non corrisponde alla planimetria catastale agli atti del catasto (**All. 11 e 12**), relativamente alla diversa distribuzione interna degli ambienti con la realizzazione di un w.c. per disabili con anti w.c.

Si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale

Per la regolarizzazione catastale delle superiori difformità rilevate, come già accennato, si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenete la nuova planimetria dell'immobile.

I costi per la presentazione del documento DOCFA ammontano ad **€ 70,00** per diritti (oltre eventuale ravvedimento operoso) ed **€ 800,00** per onorari da imputare al professionista incaricato per la presentazione di tale documentazione

Totale € 870,00



Ricostruzione della planimetria catastale (All. 12)



Rilievo attuale dei luoghi (All. 6)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

Piena proprietà (quota 1/1) del negozio sito in Palermo, via Lorenzo Landolino n. 2, piano terra, identificato con il foglio 4, p.lla 3959, sub. 1

Composto da: **tre vani in sequenza di forma irregolare collegati tra di loro ove nel primo risulta ricavato il w.c. con anti w.c. per disabili e un ulteriore w.c. con anti w.c. nella parte terminale dell'immobile.**

Confinante con.

Nord-Est: con p.lla 476

Sud-Est: con p.lla 3949

Sud-Ovest: con p.lla 302 sub.8

Nord-Ovest: con via Lorenzo Iandolino

Censito al C.F. al **foglio 4 p.lla 3959 sub. 1**

Dalla consultazione della documentazione tecnica in possesso dello scrivente si evince quanto segue:

- L'immobile come si evince dalla consultazione della planimetria catastale risulta essere stato accatastato i data **21.12.1939**, quindi in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150 del 17 agosto 1942.

in data **29.4.2019** con prot. **642095** veniva presentata presso il Comune di Palermo da parte del Sig. "..." istanza per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria per opere consistenti in:

"..cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale, diversa distribuzione degli ambienti con opere strutturali e variazione del prospetto consistente nell'ampliamento della porta d'ingresso...".

In data **1.7.2022** con **prot. 770201** veniva rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 40 per le lavorazioni di cui sopra.

In data **8.9.2022** con **prot. 914268** veniva presentata istanza di "Segnalazione certificata di Agibilità inerente l'immobile oggetto di consulenza.

Dalla consultazione del progetto depositato presso i pubblici uffici, lo scrivente ha rilevato **la diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile relativamente alla realizzazione del w.c. per disabili con anti w.c.**

Tali interventi, risultano regolarizzabili presentando una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per opere già realizzate (C.I.L.A. tardiva).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO € 102.000,00 (euro centoduemila,00)

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

Dalla consultazione della relazione notarile **(All. 13)** in atti si evince che l'immobile è pervenuto a parte esecutata Sig. "..." giusto Decreto di Trasferimento del Tribunale di Palermo del 22 ottobre 2018 Rep. n. 321/5, trascritto a Palermo il 29 novembre 2018 ai nn. 46438/35189 da potere "..." (Palermo, 17 luglio 1968).

Al signor "..." il detto immobile era pervenuto giusto atto recante compravendita ricevuto in data 6 luglio 2010 dal Notaio Vito Spedale da Palermo, di Rep./Racc. nn. 150396/17700 trascritto a Palermo il giorno 19 luglio 2010 ai nn. 41651/27846 da potere "...", "...", e "..."; ai signori "...", "...", e "..." il detto immobile era pervenuto per averlo adottato per l'intero giusta atto recante divisione ricevuto in data 19 dicembre 2007 dal Notaio Orlando Marcello da Palermo, di Rep./Racc. nn. 52541/19390, trascritto a Palermo il 9 gennaio 2008 ai nn. 1031/698, in seno al quale atto gli stessi "...", "...", e "..." procedevano allo scioglimento della comunione con la signora "...".

Per la storia del dominio si precisa che il detto immobile era originariamente di proprietà del signor Liga Antonino, deceduto a Palermo in data 29 novembre 1904, la cui eredità si devolveva per legge in favore dei di lui figli "...", "...", e "...", i quali germani si attribuivano i beni ereditari giusta atto recante divisione ricevuto in data 23 settembre 1907 dal Notaio Francesco Paolo Di Chiara da Palermo, ed in particolare, i germani "...", e "..." rimanevano comproprietari, in ragione di 1/2 (un mezzo) indiviso, dell'immobile in oggetto.

In data 18 maggio 1932 decedeva a Palermo il signor "...", al quale succedevano i figli "...", "...", e "..."; il quale signor "...", giusto atto recante stralcio di quota ricevuto in data 24 dicembre 1956 dal Notaio Pietro Di Pisa da Misilmeri, Rep. n. 8722, registrato a Misilmeri il 15 gennaio 1957 al n. 139 e trascritto a Palermo il 28 gennaio 1957 ai nn. 2365/2024, si assegnava altri beni ereditari, venendo estromesso dalla comunione dell'immobile in oggetto, e pertanto, i germani "...", e "...", rimanevano comproprietari, in ragione di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno, del detto immobile.

In data 19 marzo 1943 decedeva a Palermo il signor "...", (proprietario per 1/2 (un mezzo) indiviso, al quale succedeva la figlia "...", giusta denuncia di successione del 25 febbraio 1945, registrata a Palermo il 25 febbraio 1945 al n. 23, vol. 1101.

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

Dalla consultazione della documentazione tecnica in possesso dello scrivente si evince quanto segue:

- L'immobile come si evince dalla consultazione della planimetria catastale risulta essere stato accatastato i data **21.12.1939 (All. 14)**, quindi in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150 del 17 agosto 1942
- in data **29.4.2019** con prot. **642095 (All. 15)** veniva presentata presso il Comune di Palermo da parte del Sig. "...", istanza per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria per opere consistenti in:
"..cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale, diversa distribuzione degli ambienti con opere strutturali e variazione del prospetto consistente nell'ampliamento della porta d'ingresso...".

In data **1.7.2022** con **prot. 770201** veniva rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 40 per le lavorazioni di cui sopra **(All. 16)**.

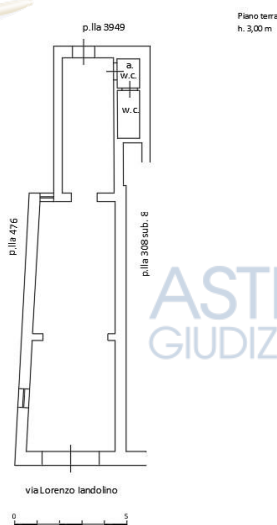
In data **8.9.2022** con **prot. 914268** veniva presentata istanza di "Segnalazione certificata di Agibilità inerente l'immobile oggetto di consulenza **(All. 17)**.

Dalla consultazione del progetto depositato presso i pubblici uffici, lo scrivente ha rilevato **la diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile relativamente alla realizzazione del w.c. per disabili con anti w.c. (All. 6)**

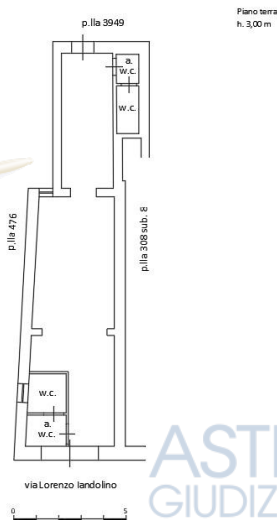
Relativamente alla superiore problematica, tale difformità rientra tra le opere interne, ai sensi della normativa vigente (Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 380/2001 art. 6-bis comma 5)

Tali interventi, risultano regolarizzabili presentando una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per opere già realizzate (C.I.L.A. tardiva).

Da conteggi effettuati in fogli separati i costi per il succitato iter amministrativo ammontano ad **€ 150,00** per diritti relativamente alla presentazione della CILA, **€ 1.000,00** per sanzioni, ed **€ 1.500,00** per onorari da imputare al professionista incaricato per la presentazione di tale documentazione, per un totale di **€ 2.650,00**



Planimetria di progetto (All. 15)



Planimetria di rilievo attuale (All. 6)

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale saranno detratti dal valore di stima.

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

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **28.5.2026 (All. 18)** sull'immobile pignorato grava il seguente vincolo e onere giuridico:

ISCRIZIONE del 19/03/2026 - Registro Particolare 2092 Registro Generale 14525

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 1412 del 04/03/2026 IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (All. 19)

Si precisa che tale iscrizione è successiva alla data di notifica del pignoramento.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 2.650,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **euro 870,00**, come determinato in risposta al quesito 3.
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00**

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 28.5.2026 (**All. 18**) sull'immobile pignorato grava il seguenti vincoli e oneri giuridici:

*TRASCRIZIONE del 26/06/2024 - Registro Particolare 25113 Registro Generale 31149
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8185 del 07/06/2024 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

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

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica **prot. 281451** del **27.3.2026 (All. 20)** si evince quanto segue:

"...Che in prossimità della particella n. 3959 del foglio di mappa n. 4 All. C si snoda la Regia Trazzera n° 490 di cui alla nota n. 1473 del 26/03/2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana..."

Lo scrivente in data **30.3.2026** con prot. **29333** ha inoltrato istanza all'Assessorato Regionale dell'Agricoltura, dello sviluppo Rurale e della pesca Mediterranea – Servizio 5 – Demanio Trazzerale e Usi Civici.

Con nota **prot. 43167** del **23.4.2026 (All. 21)** il succitato Assessorato comunicava quanto segue:

*"...in riferimento all'oggetto di cui alla richiesta assunta con protocollo a margine citato, si comunica che la particella 3959 del foglio 4 in territorio di Palermo (PA).
Risulta già legittimata in data 31.08.2020, con verbale di liquidazione conciliativa, repertorio 27119, pos. 548/83, trascritto il 19.4.2021 ai nn. 17841/13837.*

**Alla luce di quanto sopra la p.lla 3959 del foglio 4 risulta essere stata
sdemanializzata**

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. **(All. 20)**

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

L'immobile non risulta fare parte di un condominio costituito.

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

Criterio di stima

Sintetico comparativo,

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 mq**:

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare **il più probabile**

valore unitario dell'immobile è di euro 1.400,00 €/mq (All. 22)

Si avrà quindi €/mq 1.400,00 x 79 = € 110.600,00

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: **€ 2.650,00**
- Costi per regolarizzazione catastale: **€ 870,00**
- Redazione dell'attestato di prestazione energetica **€ 150,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro € 3.670,00**

$V = € 110.600,00 - € 3.670,00 = € 106.930,00$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 107.000,00 (centosettemila euro)**.

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:

$€ 107.000,00 - 5\% = € 107.000,00 - € 5.350,00 = € 101.650,00$

In cifra tonda € 102.000,00 (euro centoduemila)

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

Il bene risulta essere pignorato in piena proprietà

ELENCO ALLEGATI:

1. Decreto di trasferimento
2. Visura catastale attuale
3. Riprese satellitari
4. Stralcio del foglio di mappa catastale
5. Sovrapposizione grafica Stimatrix forMaps
6. Planimetria dello stato dei luoghi
7. Documentazione fotografica

8. Certificazione impianto elettrico
9. Attestato di prestazione energetica
10. Visura catastale storica
11. Planimetria catastale
12. Ricostruzione planimetrica catastale
13. Relazione notarile
14. Planimetria catastale di impianto
15. Domanda per il rilascio del Permesso di costruire in Sanatoria
16. Permesso di costruire in Sanatoria n. 40 del 1.7.2022
17. Segnalazione certificata di agibilità
18. Ispezione ipotecaria
19. Iscrizione ipotecaria
20. Certificato di destinazione urbanistica
21. Nota prot. 43167 del 23.4.2026 Assessorato Regionale dell'Agricoltura
22. Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare

Palermo, data 5.6.2026

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Filippo Daidone