

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 510/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Luigia Alcamo

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 510/2024

Creditore procedente:
BANCO BPM S.P.A. E PER ESSO GARDANT LIBERTY SERVICING SPA
contro
Debitore esecutato:

Giudice dell'esecuzione: **Dott. FABRIZIO MINUTOLI**

Custode Giudiziario: **Avv. GIUSEPPE D'ANGELO**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE PER PUBBLICITA'

LOTTO UNICO

Appartamento, sito in
Palermo, Via Generale Euclide Turba n. 22-22-24, piano terra,
individuato al NCEU Foglio 60, Particella 311, subalterno 17



Esperto stimatore: Arch. Luigia Alcamo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento, ricevuto a mezzo pec in data 28/10/2025, il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli, 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 29/10/2025 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Giuseppe D'Angelo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente, in data 10/11/2025, il modulo di controllo.

In data 06/11/2025, 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 (**All. 02**).

In data 15/12/2025 la sottoscritta CTU effettuava il sopralluogo (verbale sopralluogo - **All. 03**) presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente all'Avv. Giuseppe D'Angelo, 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 tale data, la sottoscritta chiedeva all'esecutato la documentazione relativa alla regolarità edilizia/urbanistica. Nello specifico, veniva fornita alla sottoscritta dallo stesso esecutato, in data 05/01/2026, per le vie brevi, la documentazione della CILA relativa alle opere interne realizzate.

In data 10/11/2025, la sottoscritta, riceveva da parte del Comune di Palermo, tramite pec con nota Prot. 1569983, una comunicazione dove si dichiarava che in riferimento all'immobile oggetto di istanza, era stata reperita una comunicazione opere interne, fascicolo 02-3286/2014 (**All. n. 04**).

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:

- Unità immobiliare facente parte dell'edificio sito a Palermo, via Generale Euclide Turba nn. 22/22/A (in visura catastale civici nn. 20-22-24) e precisamente: appartamento ubicato al piano terra, al quale si accede dalla porta a sinistra entrando nell'androne condominiale e con androne del civ. n. 24.

Diritti reali:

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

- per quota di **piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**, atto notarile pubblico di compravendita ai Rogiti del Notaio Falcone Giovanna da Palermo, in data 05/10/2022 – rep. 11916/8011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 26/10/2022 ai n.ri 51319/40834 da potere di [REDACTED], nato [REDACTED] a Palermo (PA) – c.f. [REDACTED].

Compravendita con accollo di mutuo garantito da ipoteca [REDACTED] (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).

Catasto Fabbricati - Fg. 60 – p.lla 311 – sub 17; zona censuaria 2; categoria A/4; classe 6; vani 4,5; sup.cat. tot. mq 64,00; rendita 155,71.

Si specifica che in data 02/12/2014, antecedente al pignoramento, l'immobile è stato oggetto di fusione (n. 164552.1/2014) con immobili soppressi, originari del precedente e indicati al fg. 60 – p.lla 311 – sub 2 e 3.

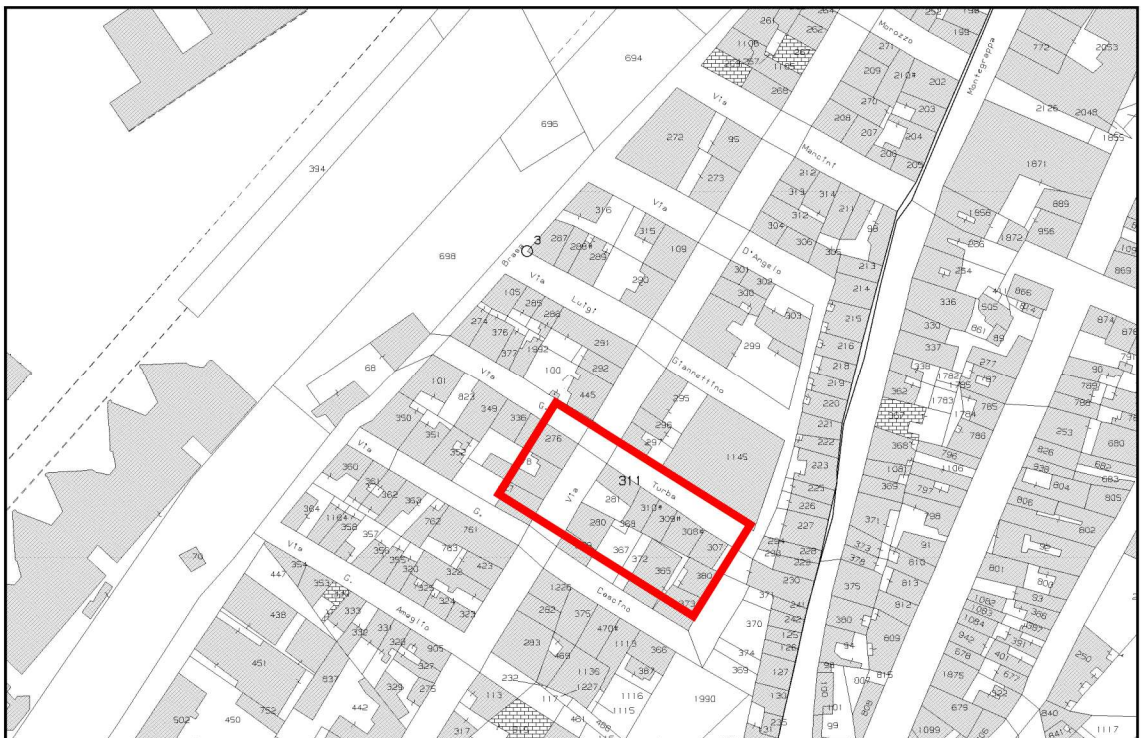
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 510/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Luigia Alcamo

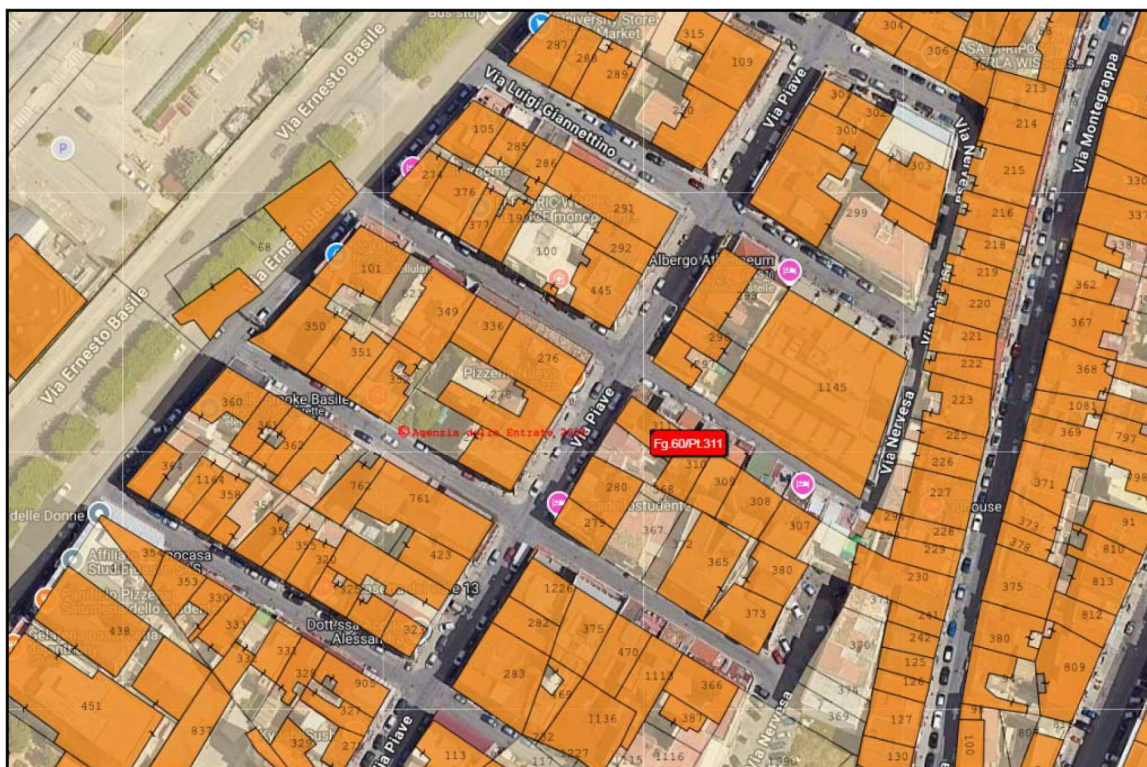


Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 510/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Luigia Alcamo



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

Confini: A Nord/Est con via Generale Euclide Turba; a Sud/Ovest con edificio limitrofo (fg. 60 - p.la 281); a Sud/Est con edificio limitrofo (fg. 60 - p.la 310); a Nord/Ovest con androne e vano scala condominiale (fg. 60 – p.la 311).

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

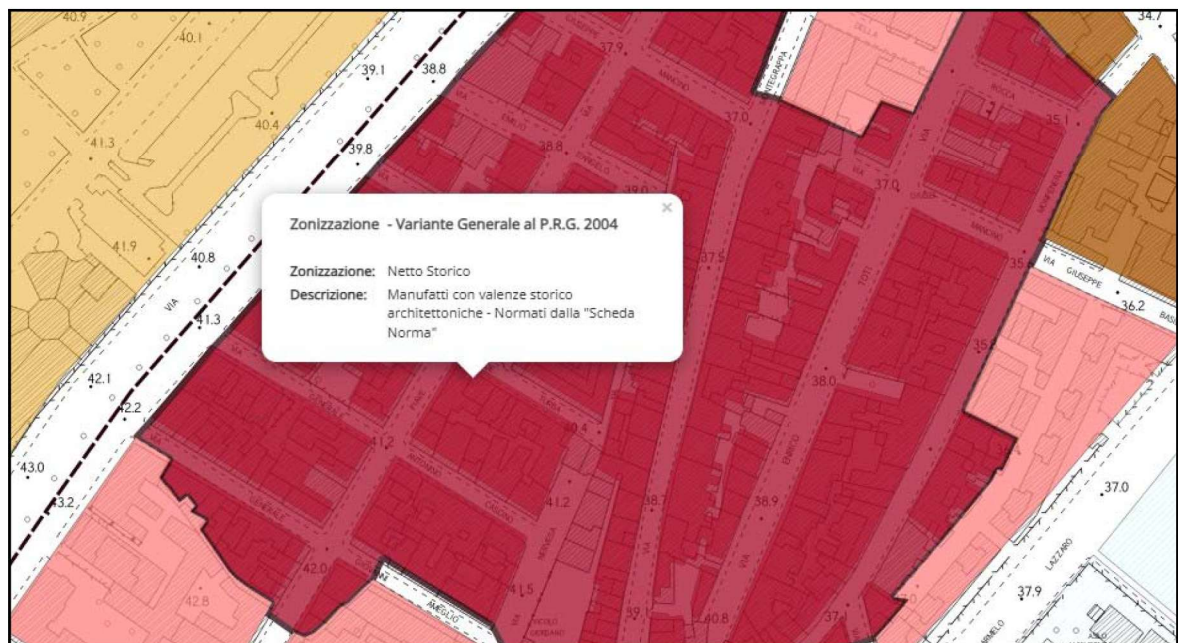
Caratteristiche e destinazione di zona

L'immobile è sito in una zona di Palermo semicentrale (Basile/Montegrappa) con tessuti urbani storici, costruiti per la maggior parte nei primi quattro decenni del 1900, a carattere prevalentemente popolare, ad alta densità edilizia, residenziale e poco commerciale. La maggior parte degli edifici non hanno pregio architettonico e tipologicamente sono fabbricati a 4/5 elevazioni fuori terra, ad eccezione di alcuni edifici moderni multipiano, realizzati tra la fine degli anni '60 e i primi anni '80.

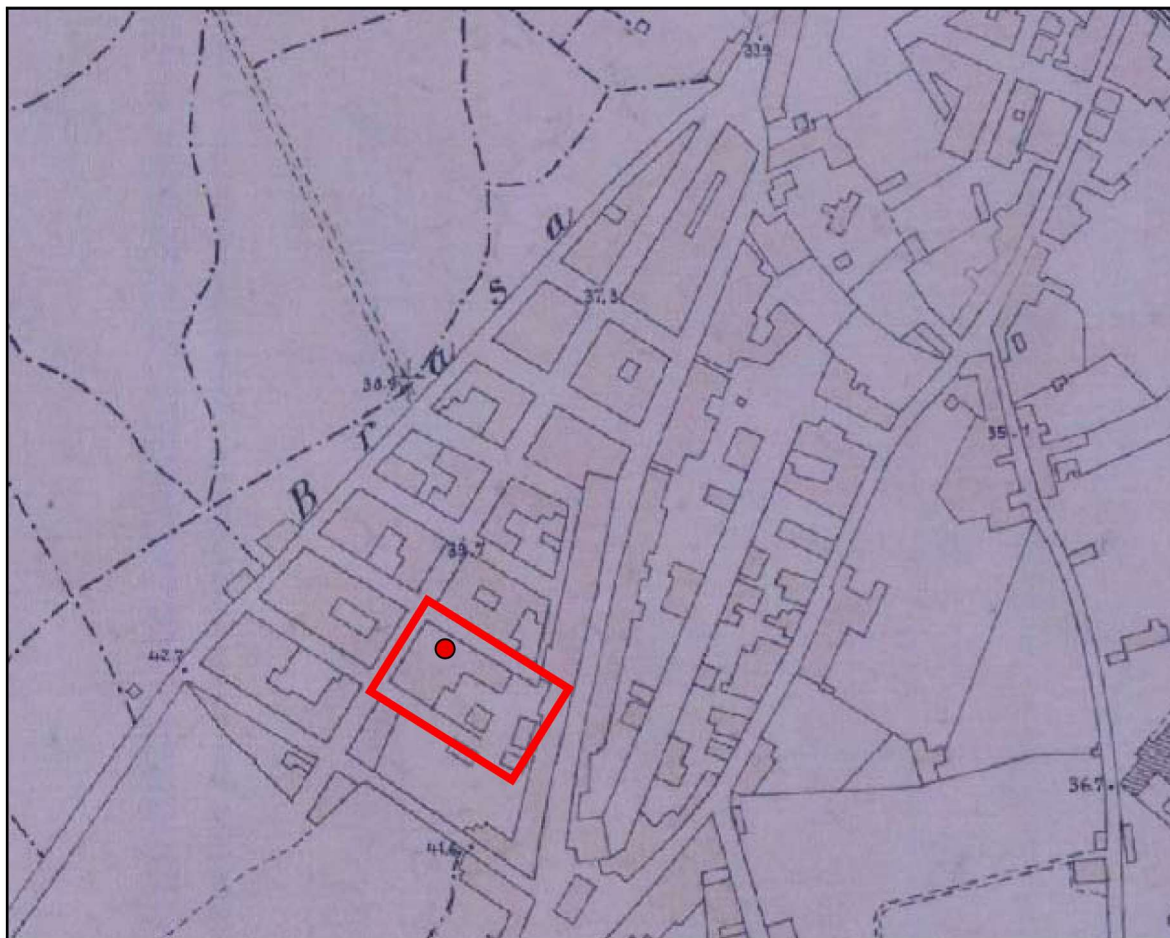
Tale zona è compresa tra la via Ernesto Basile e la via Montegrappa, è servita da mezzi di trasporto collettivo, oltre servizi pubblici, quali Università, Ospedali, Scuole e Uffici.

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*.

(Le zone A2 comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi all’interno di altre zone territoriali omogenee)



Stralcio PRG del Comune di Palermo



Stralcio Omira – 1939

Dall'analisi della Carta Omira (1939), il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, risulta già edificato.

Descrizione del lotto: il lotto è costituito da un appartamento, a carattere residenziale, ubicato a piano terra, all'interno di un fabbricato (ante '39) a 5 elevazioni fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo, **Catasto Fabbricati - Fg. 60 – p.IIa 311 – sub 17; zona censuaria 2; categoria A/4; classe 6; vani 4,5; sup.cat. tot. mq 64,00; rendita 155,71.**

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

Ubicazione: Palermo, via Generale Euclide Turba n. 20-22-24, piano terra.

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 rompenti sono stati realizzati probabilmente in tufo calcarenitico, così come i tramezzi originari.

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

E' presente un vano scala e l'edificio non è provvisto di ascensore.

Accessi: all'immobile, ubicato al piano terra, si accede direttamente dalla via Generale Euclide Turba n. 20-22-24 (foto n. 4). Nello specifico, l'accesso principale avviene attraverso un portoncino ad unica anta, posto sulla predetta via al civico n. 24, in alluminio verniciato e vetro, che conduce all'androne e vano scala condominiale (foto n. 6); ai numeri civici 20 e 22 corrispondono due porte-finestre dotate di grate di protezione in ferro verniciato, poste direttamente su via Turba e che consentono l'accesso, rispettivamente, ad un vano e alla cucina dell'immobile oggetto di pignoramento (foto n. 5).

L'immobile è ubicato a piano terra, entrando nell'androne, a sinistra.

Confini: A Nord/Est con via Generale Euclide Turba; a Sud/Ovest con edificio limitrofo (fg. 60 - p.la 281); a Sud/Est con edificio limitrofo (fg. 60 - p.la 310); a Nord/Ovest con androne e vano scala condominiale (fg. 60 - p.la 311)

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, catastalmente, è costituito da 4,5 vani.

L'appartamento, nello stato di fatto, al momento del sopralluogo, è composto da:

- ingresso (foto nn. 8 - 9)
- cucina (foto nn. 10 - 11 - 12);
- due vani letto (foto nn. 13 - 14 - 15; 16 - 17);
- due wc-d (foto nn. 18 - 19; 20 - 21).

Gli ambienti risultano esposti come segue:

- a nord/est - cucina e vano letto;
- a sud/ovest - camera da letto matrimoniale e n. 2 wc-d, privi di esposizione verso l'esterno in quanto confinanti con edificio limitrofo (fg. 60 - p.la 281).

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 discreto.

L'immobile non ha subito delle variazioni nella distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale depositata in data 07/01/2020 presso l'Ufficio Provinciale di Palermo – Catasto fabbricati.

Gli impianti (acqua, scarico ed elettrico), sono stati rifatti a seguito di lavori di manutenzione straordinaria comunicati tramite CILA presso il Comune di Palermo (Prot. n. 0874555/2018 .- **All. n. 15**), in data 20/12/2018; questi ultimi si ritengono funzionanti ma non sono state fornite certificazioni.

Sono presenti delle macchie di umidità nel controsoffitto del wc-d (foto n. 20).

Entrambi i wc-d sono dotati di lavabo, tazza, bidet e doccia completa di box, di discreta qualità commerciale.

Impianto elettrico è sottotraccia rifatto nel 2018. Non sono state rilasciate certificazioni.

Impianto idrico è sottotraccia rifatto nel 2018.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento – non presente. E' presente la predisposizione per le pompe di calore in cucina e nei due vani letto.

Produzione acqua calda sanitaria – boiler elettrico.

Fornitura gas – bombola.

Approvvigionamento idrico – Acqua diretta Amap.

Smaltimento reflui - impianto di scarico collegato alla rete fognaria comunale.

Impianto di allarme – non presente.

Luminosità – mediocre.

Panoramicità – scarsa.

Stato di manutenzione: discreto.

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

Nello specifico,

- **i pavimenti** degli ambienti principali (vani letto), sono rivestiti con mattoni di ceramica ad unica tinta; i pavimenti di cucina, ingresso e bagni sono in mattoni di gres porcellanato;
- **gli infissi interni (porte)** sono in legno tamburato ad eccezione della porta dell'antibagno posta all'ingresso, entrando a destra, che è a soffietto in pvc di colore bianco. La porta d'ingresso è blindata e rivestita in legno;
- **gli infissi esterni** sono in alluminio e vetro-camera, dotati di inferriate esterne di protezione, in ferro verniciato di colore grigio scuro.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 510/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Luigia Alcamo

Attestato di prestazione energetica: l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica, allegato all'atto di compravendita (**All. n. 05**), emesso in data 03/05/2021, con classe energetica **"G"**.

RILIEVO FOTOGRAFICO DEI LUOGHI OGGETTO DI PIGNORAMENTO (All. n. 17)

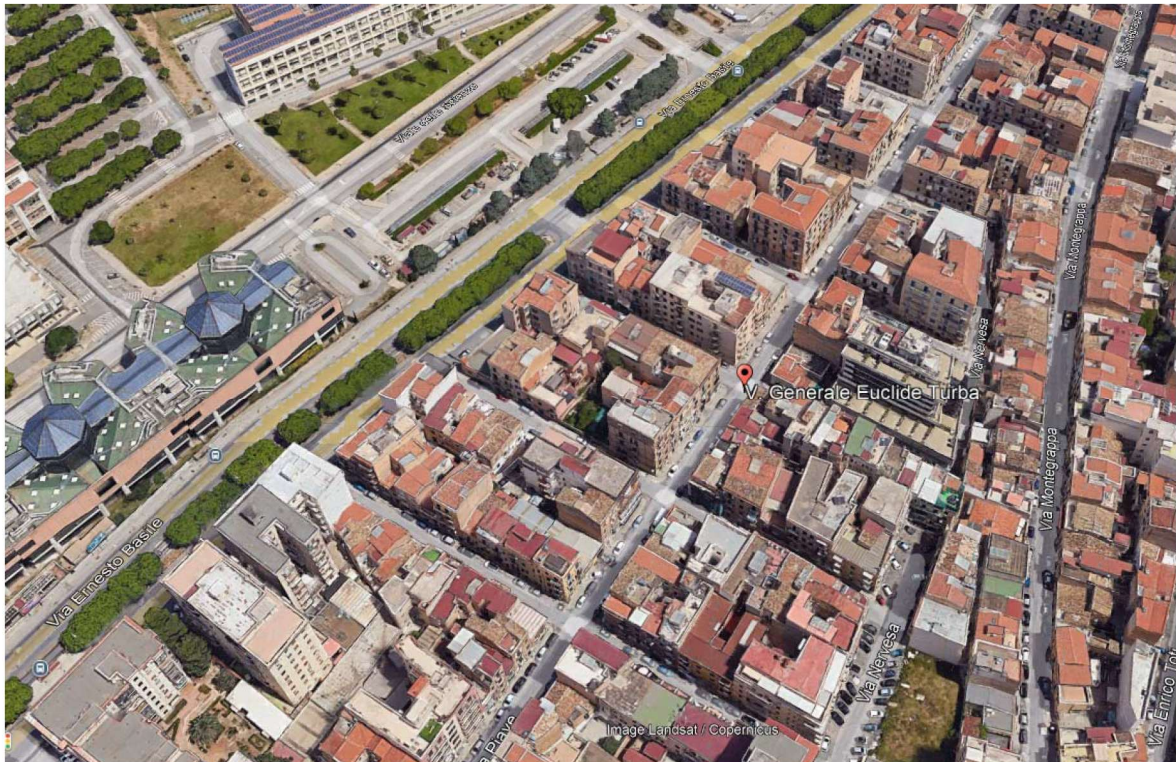


Foto n. 1: Vista dell'area da Google Earth, in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento

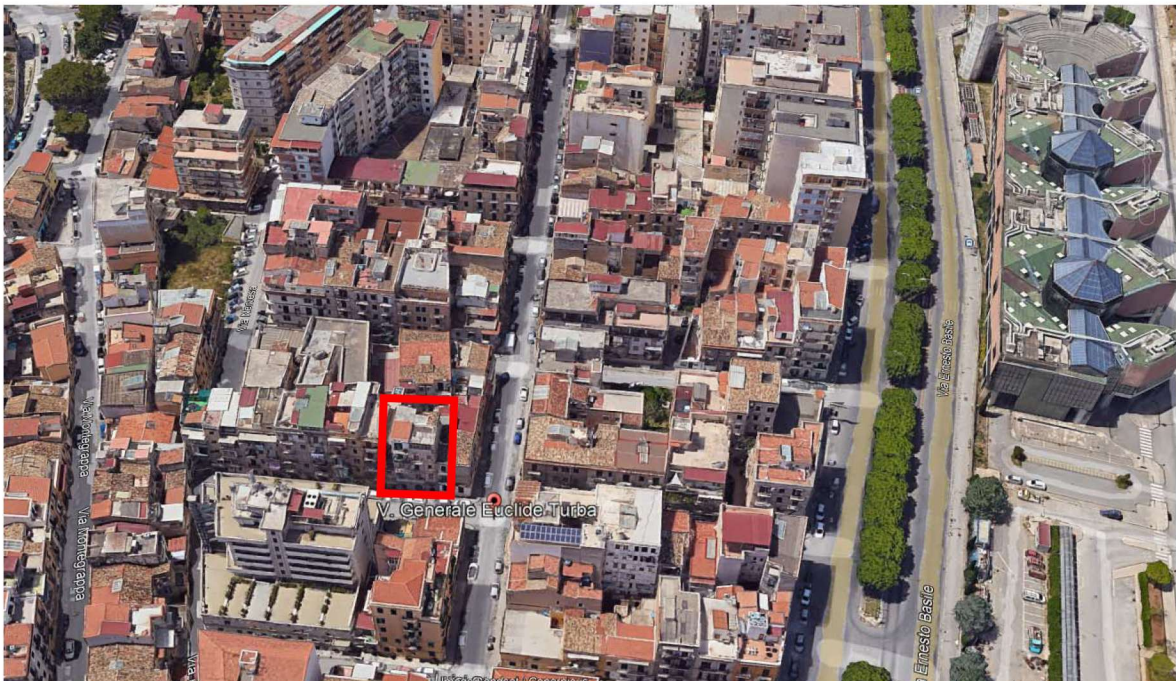


Foto n. 2: Vista dell'area da Google Earth, in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento



Foto n. 3: Vista dell'area da Google Earth, in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento – individuazione dell'immobile sito al piano terra



Foto n. 4: Via G. E. Turba nn. 20-22-24

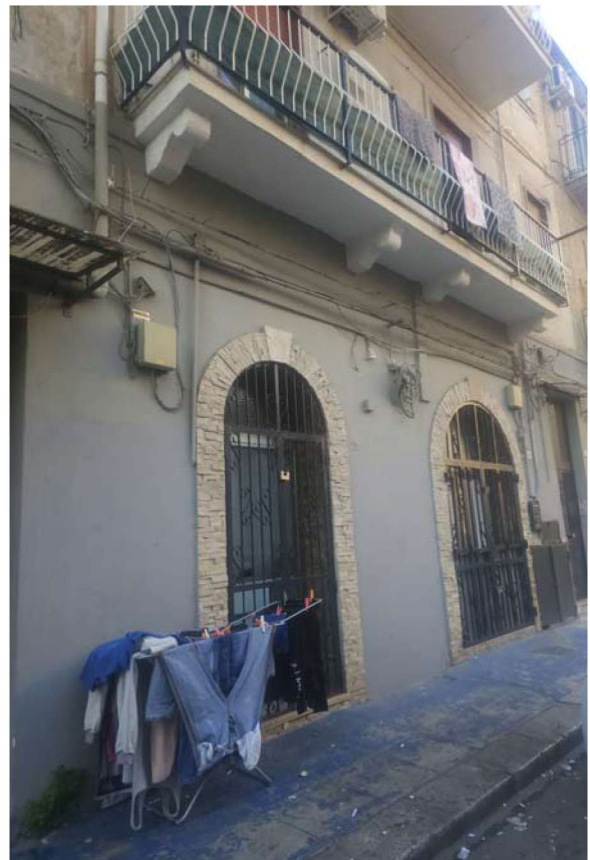


Foto n. 5: Via G. E. Turba nn. 20-22-24



Foto n. 6: Via G. E. Turba n. 24 – portone



Foto n. 7: Androne condominiale e vano scala



Foto n. 8: porta d'ingresso all'immobile



Foto n. 9: Ingresso all'immobile



Foto n. 10: cucina



Foto n. 11: cucina



Foto n.12: cucina



Foto n. 13: camera letto adiacente alla cucina



Foto n.14: camera letto adiacente alla cucina



Foto n. 15: camera letto adiacente alla cucina



Foto n.16: camera letto matrimoniale



Foto n. 17: camera letto matrimoniale



Foto n. 18: wc-d camera matrimoniale



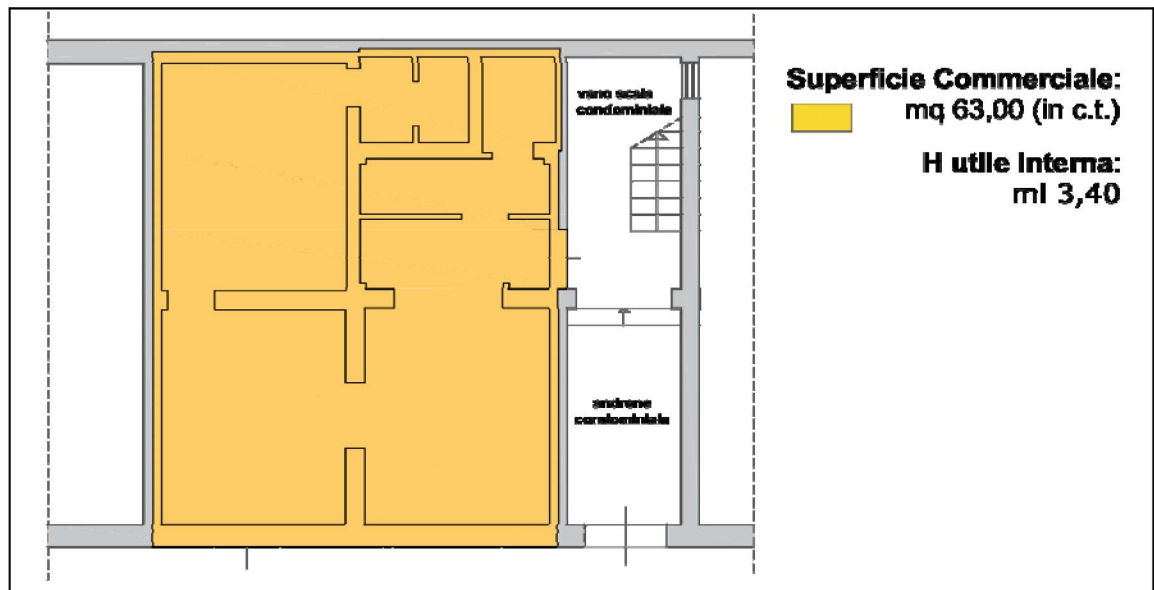
Foto n. 19: wc-d camera matrimoniale



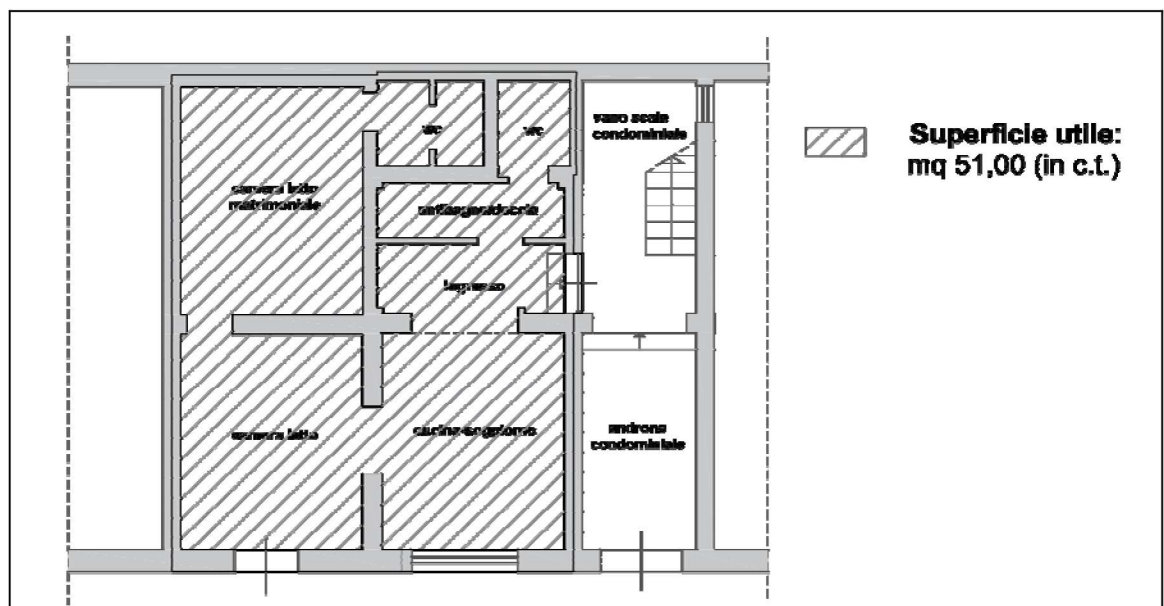
Foto n. 20: wc-d adiacente all'ingresso



Foto n. 21: wc-d – vano doccia



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi e calcolo superficie commerciale – All. 09



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi e calcolo superficie utile – All. 09

Superficie utile interna: la superficie utile interna è pari a mq 51,00

Superficie commerciale: la superficie commerciale è pari a mq 63,00 (in c. t.)

Altezza utile interna: l'altezza utile interna è pari a ml 3,40

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Palermo, al foglio 60, particella 311, sub. 17, via Generale Euclide Turba nn. 20 – 22 - 24, scala unica, piano terra, zona censuaria 2, cat. A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale tot. Mq 64,00, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 64,00, rendita € 155,71.

La visura catastale storica (**All. 06**), mostra conformità con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: il
 - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Conformità dello stato dei luoghi con la planimetria catastale (All. 11): In sede di sopralluogo, non sono state rilevate delle difformità tra lo stato attuale dei luoghi (All. n. 08 – rilievo) e l'ultima planimetria catastale aggiornata al 2020.

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 Generale Euclide Turba nn. 20-22-24, piano terra, senza ascensore, scala unica.

Composto da: ingresso, cucina, due stanze da letto, due wc-d. **Confinante con:** A Nord/Est con via Generale Euclide Turba; a Sud/Ovest con edificio limitrofo (fg. 60 - p.lla 281); a Sud/Est con edificio limitrofo (fg. 60 - p.lla 310); a Nord/Ovest con androne e vano scala condominiale (fg. 60 – p.lla 311)

Censito al N.C.E.U. di Palermo al foglio 60, particella 311, sub. 17, via Generale Euclide Turba nn. 20 – 22 - 24, scala unica, piano terra, zona censuaria 2, cat. A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale tot. Mq 64,00, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 64,00, rendita € 155,71

L'immobile non è dotato di licenza/concessione edilizia, nonché di certificato di abitabilità/agibilità, in quanto già realizzato in data antecedente al 1939.

L'immobile pignorato, originariamente era costituito da due unità immobiliari, identificate catastalmente al fg. 60 – p.lla 311 – sub 2 e 3, successivamente, in data 02/12/2014, è stato oggetto di fusione (Pratica n. PA0383599), in atti dal 02/12/2014 (fusione n. 164552.1/2014 – **All. n. 12**), a firma di in qualità di proprietaria dell'immobile, a far data dal 17/09/2013 al 13/11/2017.

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alla planimetria catastale aggiornata al 2020, ma risulta conforme rispetto all'impianto catastale originario del 1939 come segue:

- apertura di un vano porta sulla muratura interna portante per consentire la comunicazione tra gli stessi ex sub 2 e 3;
- ampliamento del vano porta che consente il passaggio dalla cucina all'ingresso originario;
- apertura vano porta d'ingresso che oggi consente l'accesso all'immobile dall'androne condominiale;
- realizzazione di un muretto nell'originario vano porta esterno al civico n. 22 determinando una variazione di prospetto.

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

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

- Per la regolarizzazione dell'apertura del vano della porta d'ingresso, del vano porta sulla muratura interna portante per consentire la comunicazione tra gli stessi ex sub 2 e 3, oltre l'ampliamento del vano porta che consente il passaggio dalla cucina all'ingresso originario, è necessario presentare una SCIA lettera F, previo Nulla Osta del Genio Civile. I costi sono pari a **€ 6.000,00** (SCIA lettera F, attività tecniche, sanzioni, diritti di segreteria, sanzioni amministrative, attività Genio Civile).
- Per la dismissione del muretto nel vano porta finestra d'ingresso al civico n. 22 e il relativo ripristino murario: **€ 600,00**.
- **Totale costi da detrarre: € 6.600,00**

Il valore di stima dell'immobile è **€ 58.077,00**, che **deprezzato di euro 6.600,00**, è pari a:

$V = € 58.077,00 - € 6.600,00 = € 51.477,18$

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

€ 51.477,00 – 5% di € 51.477,00 = **€ 48.903,32** - che si arrotonda in **€ 48.903,00**

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

Nel ventennio preso in esame antecedente la trascrizione del pignoramento, del 27/12/2024, ai nn. 63479/51587, 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. Falcone Giovanna Notaio in Palermo, **in data 05/10/2022** – rep. 11916/8011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 26/10/2022 ai n.ri 51319/40834 di formalità, a favore di [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, [redacted] [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

A [redacted] il bene è pervenuto per atto notarile pubblico di compravendita a rogito atto dott. Diliberto Marco, Notaio in Cerda, **in data 22/06/2020**, rep. 3810/2814, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 23/06/2020 ai n.ri 24235/16237, da [redacted] [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

A [redacted] il bene è pervenuto per atto notarile pubblico di compravendita al rogito atto dott. Tripodo Sergio, Notaio in Palermo, **in data 13/11/2017**, n. rep. 109295/19441 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 14/11/2017 ai n.ri 45190/35088, da potere di [redacted] [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Ai signori [redacted] il bene, (precedentemente identificato al fg. 60 – particella 311 – sub 2 e 3), è pervenuto per atto notarile pubblico di compravendita al rogito atto dott. Conti Alfonso, Notaio in Prizzi (PA), **in data 17/09/2013**, n. rep. 4671/3359 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 24/09/2013 ai n.ri 42561/31983, da potere dei signori [redacted] [redacted] a Palermo [redacted] [redacted].

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 510/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Luigia Alcamo

A [REDACTED], il bene (precedentemente identificato al fg. 60 – particella 311 – sub 2 e 3) è pervenuto per atto notarile pubblico di compravendita al rogito atto dott. Mazzamuto Francesco, Notaio in Palermo, **in data 23/04/1992**, n. rep. 110353 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 24/04/1992 ai n.ri 19831/13762, da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 (istanza Prot. n. 1561980 del 06.11.2025 – All. n. 04), è stato verificato che tutto il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 1939 e ha subito delle variazioni che di seguito si riportano.

L'immobile non è dotato di licenza/concessione edilizia, nonché di certificato di abitabilità/agibilità, in quanto già realizzato in data antecedente al 1939.

L'immobile pignorato, originariamente era costituito da due unità immobiliari, identificate catastalmente al fg. 60 – p.lla 311 – sub 2 e 3, successivamente; **in data 02/12/2014**, è stato oggetto di fusione (Pratica n. PA0383599, fusione n. 164552.1/2014 – **All. n. 12**), a firma di [] in qualità di proprietaria dell'immobile dal 17/09/2013 al 13/11/2017.

Così come già relazionato in premessa a pag. 2 (documentazione CILA fornita alla sottoscritta dall'esecutato), **in data 20/12/2018**, è stata presentata una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA N. Prot. 0874555/2018 - **All. 15**) presso il Comune di Palermo a nome di [] relativa all'immobile Via Generale Euclide Turba nn. 20-22-24, *per interventi di manutenzione straordinaria compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di porte interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio*.

Le opere da realizzare indicate nella CILA, consistono in diversa distribuzione degli spazi interni e nel rifacimento di impianto idrico ed elettrico.

Si specifica che a seguito di accesso agli atti negli Uffici Preposti, la predetta CILA non è stata reperita.

A seguito di sopralluogo, visione atti presso gli Uffici Preposti del Comune di Palermo e dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale aggiornata al 2020, non sono state riscontrate delle difformità.

Diversamente, sono state riscontrate delle difformità dall'analisi delle planimetrie catastali dell'impianto originario del 1939 della particella 311 ex sub 3, oggi soppressa in quanto oggetto di fusione con la ex p.lla 311 sub 2. (**All. N. 14**), Nello specifico, a seguito della

fusione dei due sub, è stato aperto un vano porta sulla muratura interna portante per consentire la comunicazione tra gli stessi ex sub 2 e 3 ed è stato ampliato il vano porta che consente il passaggio dalla cucina all'ingresso originario.

Inoltre, l'ingresso all'ex sub 3 avveniva direttamente dal civico n. 22 di via Generale Euclide Turba. Dalla planimetria catastale del 2014 (**All. n. 10**), successiva alla fusione con i sub 2 e 3, si rileva che l'accesso all'immobile sopra citato è stato variato il predetto vano di accesso, con una finestra e una porta finestra. Inoltre, l'ultimo aggiornamento catastale, depositato in data 2020 (**All. n. 11**), riporta la presenza di una finestra e non più di una porta-finestra, che corrisponde allo stato dei luoghi. Infatti in sede di sopralluogo è stato rilevato, tra la grata esterna di protezione in ferro e l'infisso in vetro e alluminio interno, un muretto alto circa 1 metro, realizzato sul prospetto principale e un infisso interno in vetro e alluminio a doppia anta, di una porta finestra (foto nn. 22-23), determinando una variazione di prospetto su pubblica via.

Inoltre, nelle planimetrie catastali dal 1939 al 2014, non è presente l'attuale vano porta d'ingresso che oggi consente l'accesso all'immobile dall'androne condominiale, quest'ultimo prospiciente sulla via Generale Euclide Turba al n. civico 24, rappresentato nell'ultima planimetria catastale, aggiornata in data 07/01/ 2020 (**All. n. 11** – foto n. 24).

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

In sintesi, in riferimento alle planimetrie catastali di impianto originario (1939), le difformità rilevate sono (**All. n. 18**):

- apertura di un vano porta sulla muratura interna portante per consentire la comunicazione tra gli stessi ex sub 2 e 3;
- ampliamento del vano porta che consente il passaggio dalla cucina all'ingresso originario;
- apertura vano porta d'ingresso che oggi consente l'accesso all'immobile dall'androne condominiale;
- realizzazione di un muretto nell'originario vano porta esterno al civico n. 22 determinando una variazione di prospetto.

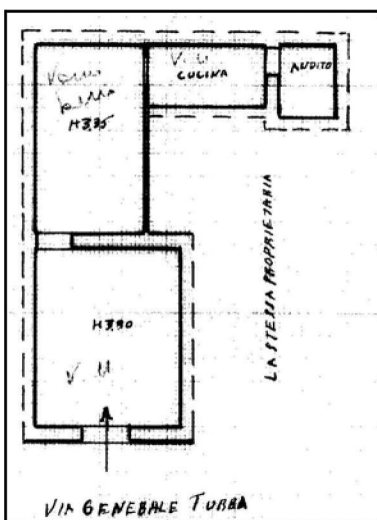
I costi per regolarizzare l'immobile e da detrarre al valore di stima sono i seguenti:

- Per la regolarizzazione dell'apertura del vano della porta d'ingresso all'immobile dal civico n. 24, del vano porta sulla muratura interna portante per consentire la comunicazione tra

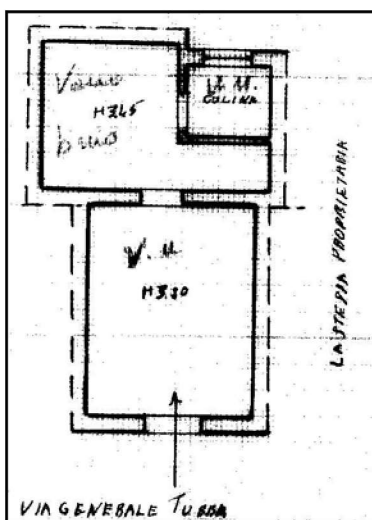
gli stessi ex sub 2 e 3, oltre l'ampliamento del vano porta che consente il passaggio dalla cucina all'ingresso originario, è necessario presentare una SCIA lettera F, previo Nulla Osta del Genio Civile. I costi sono pari a € 6.000,00 (SCIA lettera F, attività tecniche, sanzioni, diritti di segreteria, sanzioni amministrative, attività Genio Civile);

- Per la dismissione del muretto nel vano porta finestra d'ingresso al civico n. 22 e il relativo ripristino murario: € 600,00.

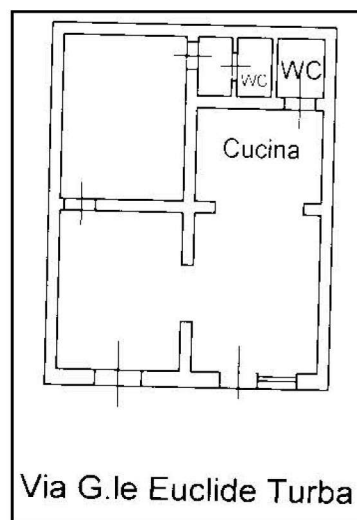
TOTALE COSTI PARI A € 6.600,00



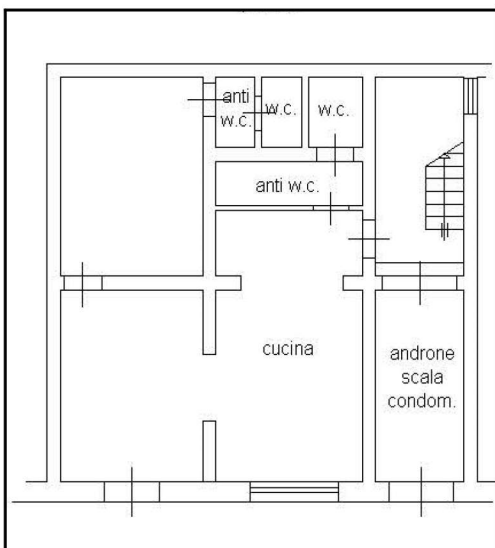
All. n. 13: pla. Cat. - 1939/sub 2



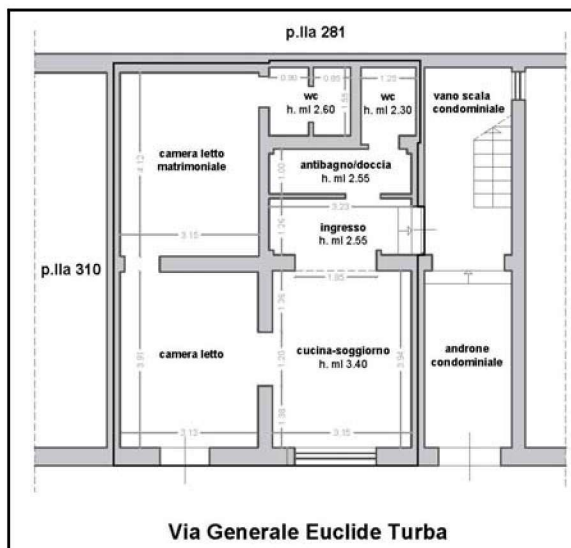
All. n. 14: pla. Cat. - 1939/sub 3



All. n. 10: pla. Cat. - 2014 - fusione



All. n. 11: planimetria catastale 2020



All. n. 08: rilievo stato di fatto

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 510/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Luigia Alcamo

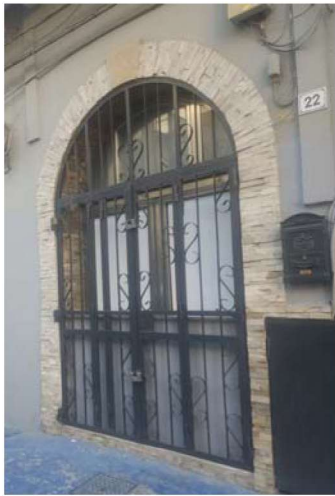
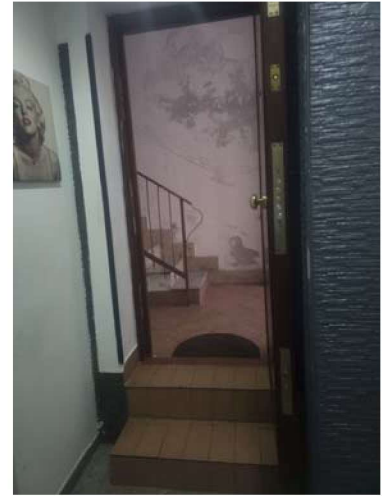
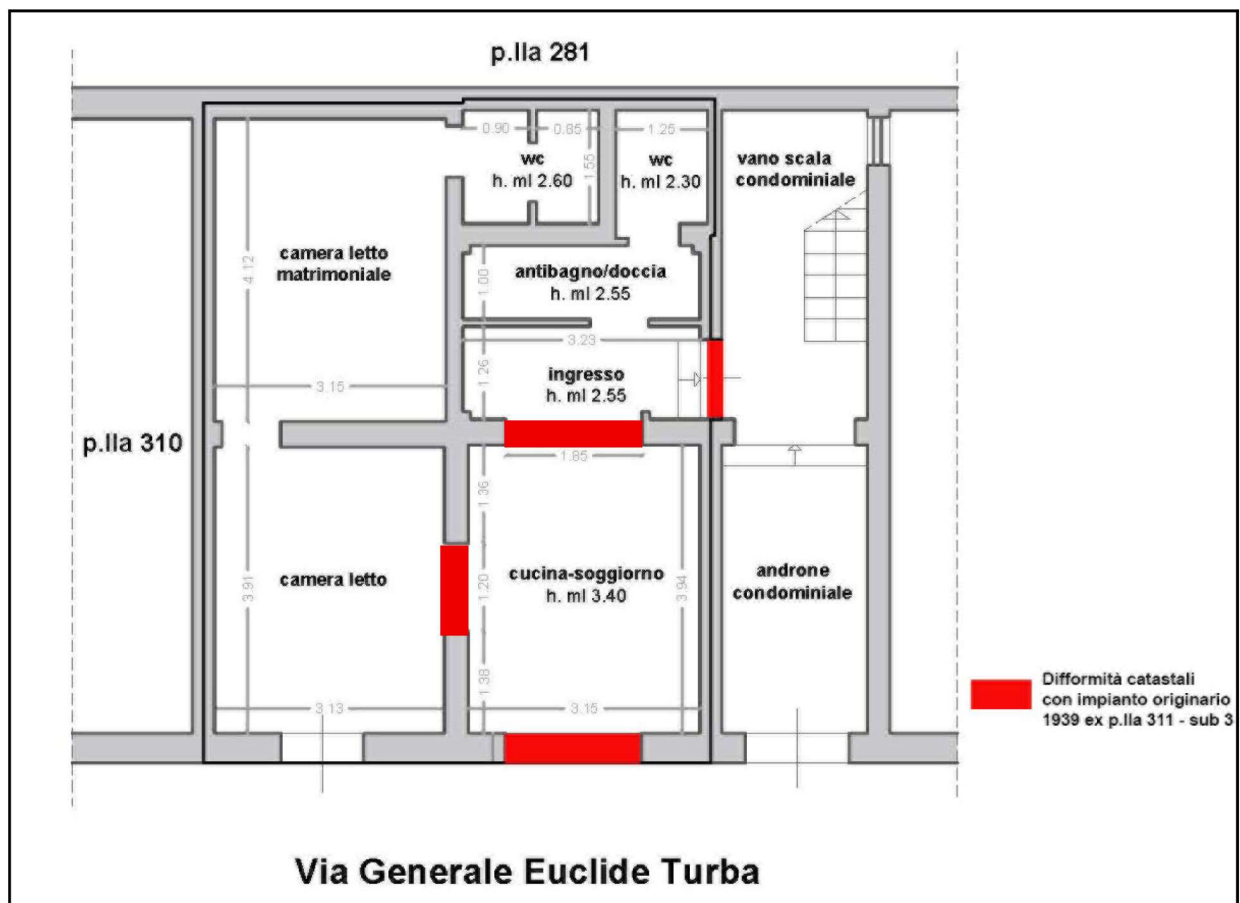


Foto n. 22 – 23: Vano porta/finestra civico n. 22 – esterno - interno

Foto n. 24: Porta d'ingresso



Rilievo stato di fatto con evidenziate le difformità rispetto alla planimetria catastale del 1939 – p.la 311 – ex sub 3, oggetto di fusione con la p.la 311 – ex sub 2 (All n. 18).

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

L'immobile è attualmente occupato dal solo 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:

- Regularizzazione immobile e ripristino stato dei luoghi, con un costo pari a circa **euro 6.600,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;

Totale costi a carico dell'acquirente: € 6.600,00
--

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 stimatore, in data 09/03/2026 (**All. n. 16**), 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:

- **ISCRIZIONE** del 23/06/2020 NN. 24236/2369 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 22/06/2020 – n. Rep. 3811/2815 – Notaio Diliberto Marco – a favore di Banco BPM S.P.A. sede Milano – c.f.: 09722490969 contro

--

--

;
- **TRASCRIZIONE** – NN. 63479/51587 del 27/12/2024 – Verbale di pignoramento notificato da Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Palermo in data 06/11/2024 – N. Rep. 14208, a favore di Banco BPM S.P.A. sede Milano – c.f.: 09722490969, contro

--

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

Così come dichiarato dall'esecutato, nel fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato, non esistono oneri condominiali in quanto non è mai stato costituito un condominio; le uniche spese sono di circa euro **10,00 (euro dieci/00) mensili** relative alla pulizia della scala e alla luce condominiale; spese che vengono corrisposte dai singoli proprietari di volta in volta.

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 ha adottato 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 - **Ail. 19**), 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 **63,00 mq (in c. t.)** così calcolata:

- Superficie utile residenziale - **mq 51,00 (in c. t.)**;
- Superficie dei vani principali e accessori al lordo dei muri interni e perimetrali – **mq 63,00 (in c. t.)**;
- superfici di pertinenze di uso esclusivo di ornamento = **mq 0,00**

Determinazione della scala dei prezzi noti - VALORI MEDI ABITAZIONI (Ail. 19)

IDEALISTA	AGENZIA DELLE ENTRATE	BORSINO IMMOBILIARE	REALADVISOR	IMMOBILIARE.IT	CASA.IT
1.261,00 €/mq	Valore Mercato abitazioni di tipo economico Min - Max 800,00 – 1.100,00 €/mq	FASCIA MEDIA 1.009,00 €/mq	1.234,00 €/mq	1.313,00 €/mq	1.147,00 €/mq
VALORE COMMERCIALE UNITARIO MEDIO - IMMOBILE DESTINATO A RESIDENZA: €/mq 1.152,33					

Al valore medio di mercato sopra ottenuto vengono applicati dei coefficienti di merito, a cui si fa riferimento nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari – *Italian Property Valuation Standard*" edito da Tecnoborsa, finalizzati a rendere tale valore coerente con le qualità e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche del bene oggetto di causa.

In dettaglio si riportano i coefficienti sopra menzionati:

Piano	Piano terra	-10%
Stato di conservazione	Buono stato	0%
Luminosità	poco luminoso	-5%
Esposizione e vista	mista	0%
Età dell'edificio	Oltre 40 anni – stato normale	0%
Riscaldamento	assente	-5%

I coefficienti di merito/demerito da applicare al piano terra risultano pari a:

$$-10\% + 0\% - 5\% + 0\% + 0\% - 5\% = -20\%$$

$$\text{Da cui } \text{€/mq } 1.152,33 - 20\% = \text{€/mq } 921,86$$

$$\text{€/mq } 921,86 \times \text{mq } 63,00 = \text{€ } 58.077,00 \text{ (in c.t.)}$$

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 di euro 58.077,00 (in c.t.).**

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

- Regolarizzazione immobile e ripristino stato dei luoghi, con un costo pari a circa **euro 6.600,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 6.600,00**

$$V = \text{€ } 58.077,00 - \text{€ } 6.600,00 = \text{€ } 51.477,18$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di: € 51.477,00 (in c.t.) (Euro cinquantunomilaquattrocentosessantasette,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:

$$\text{€ } 51.477,00 - 5\% \text{ di } \text{€ } 51.477,00 = \text{€ } 48.903,32 - \text{ che si arrotonda per difetto in } \text{€ } 48.903,00.$$

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 CTU
ALL_02_PROTOCOLLO ACCESSO ATTI
ALL_03_VERBALE_SOPRALLUOGO
ALL_04_COMUNICAZIONE_ACCESSO_ATTI_2025-11-10 - 09
ALL_05_ATTO_COMPRAVENDITA
ALL_06_VISURA_STORICA_SUB_17_EX_SUB_2_3
ALL_07_MAPPA_CATASTALE
ALL_08_RILIEVO_510_2024
ALL_09_RILIEVO_SUPERFICI
ALL_10_PLANIMETRIA_CATASTALE_2014
ALL_11_PLANIMETRIA_CATASTALE_ATTUALE_2020
ALL_12_COMUNICAZIONE_OPERE_INTERNE_EX_ART_9
ALL_13_PLANIMETRIA_CATASTALE_1939_SUB_2
ALL_14_PLANIMETRIA_CATASTALE_1939_SUB_3
ALL_15_CILA
ALL_16_ISPEZIONE_IPOTECARIA_AGGIORNATA
ALL_17_RILIEVO_FOTOGRAFICO
ALL_18_DIFFORMITA_CATASTO_1939
ALL_19_VALORI_IMMOBILIARI

Palermo, data.25/03/2026

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