TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 285/2025

PROMOSSA DA

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

(rappresentata dall' Avv. Luigi Abbate)

CONTRO

[redacted]

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare R. Es. n. 285/2025

LOTTO UNICO

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa La Barbera Maria Cristina

Esperto Estimatore: Ing. Raffaele Leo

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

Sommario

PREMESSA 4

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. 5

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 8

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. 17

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto..... 19

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. 20

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 20

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. 22

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. 22

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. 22

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 23

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 23

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. 23

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 30

CONCLUSIONI 30

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

ALLEGATI:

A.01 Visure Ipotecarie- Provenienza immobile;

A.02 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;

A.03 Assi viari e foto aerea;

A.04 Elaborato grafico;

A.05 Dossier fotografico;

A.06 Documentazione attestato di prestazione energetica;

A.07 Documentazione urbanistica;

A.08 Oneri Condominiali;

A.09 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.10 Quotazioni Borsino immobiliare;

A.11 Schema di valutazione;

A.12 Ricevuta trasmissione perizia alle parti.

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

PREMESSA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 285/2025 promossa da Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede in Milano, viale Brenta 18/B, C.F. 09966380967, e per essa doValue S.p.A. C.F. rappresentata e difesa dall'Avv. Luigi Abbate del Foro di Palermo, elettivamente domiciliata presso il suo studio professionale sito in Palermo, via Valdinoto 10; **contro** [redacted] nata a Palermo (PA) il [redacted], e residente in [redacted] via [redacted], n.q. di erede [redacted]

Trattasi di debito derivante da Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n.3260/1992 emesso dal Tribunale di Palermo il 30.7.1992 nei confronti dei [redacted], per il pagamento solidale di L.114.793.500 ed in favore del Banco di Sicila S.p.A.

Credito garantito da due distinte ipoteche del 31.7.1992 nn. 34810/5221 ed ai nn. 34811/5222; tra i beni ipotecati era ricompreso anche l'appartamento sito in Palermo, via Cataldo Parisio n. 48 di piano quinto, oggetto della presente Relazione.

Considerando che la [redacted] sentenza n. 5434/2022 del Tribunale di Palermo è stata dichiarata erede della [redacted], la Fino 1 Securitisation Sr.l. notificava all'esecutata **l'atto di precetto** in data **09.06.25** intimando il pagamento della somma complessiva di € 238.586,69, nel quale veniva comunicato che in mancanza del pagamento si procedeva ad esecuzione forzata. Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data **24.06.2025 l'atto di pignoramento immobiliare**, con il quale si obbligava a non sottrarre, a garanzia del credito i seguenti beni:

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Palermo in via Cataldo Parisio 48 piano 5 censita al N.C.E.U. al Fg. 49 P.lla 1294 sub. 88.

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Palermo in data 08.11.2024 ai nn. **53324/43194.**

Dalla visione del fascicolo telematico della procedura tramite il PCT - Processo civile telematico - **non risultano depositati altri ricorsi per intervento.**



Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dott. Modica Gigi Omar** con dispositivo datato 09.10.2025, nominava lo scrivente Ing. **Raffaele Leo**, che prestava giuramento di rito in data 10.10.2025, depositando per via telematica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, il tutto finalizzato ad esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

****

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo inerente i **"diritti reali",** Il bene è pervenuto a [redacted] nata a [redacted] per i diritti pari a **1/1** per atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del **Tribunale Di Palermo** del **15 dicembre 2022** repertorio n. **5434** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Palermo** in data **13 gennaio 2023** al numero di registro generale **1697** e numero di registro particolare **1337** [redacted] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** e deceduta in data 16 maggio 2014 dell'immobile sito nel comune di **Palermo.**

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

Diritti reali dell'esecutato:

[redacted] **– Quota di Proprietà per 1/1 dal 16/05/2014 ad oggi.**

In ordine al secondo profilo inerente i **"beni pignorati"** si riportano gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché con la visura catastale storica:

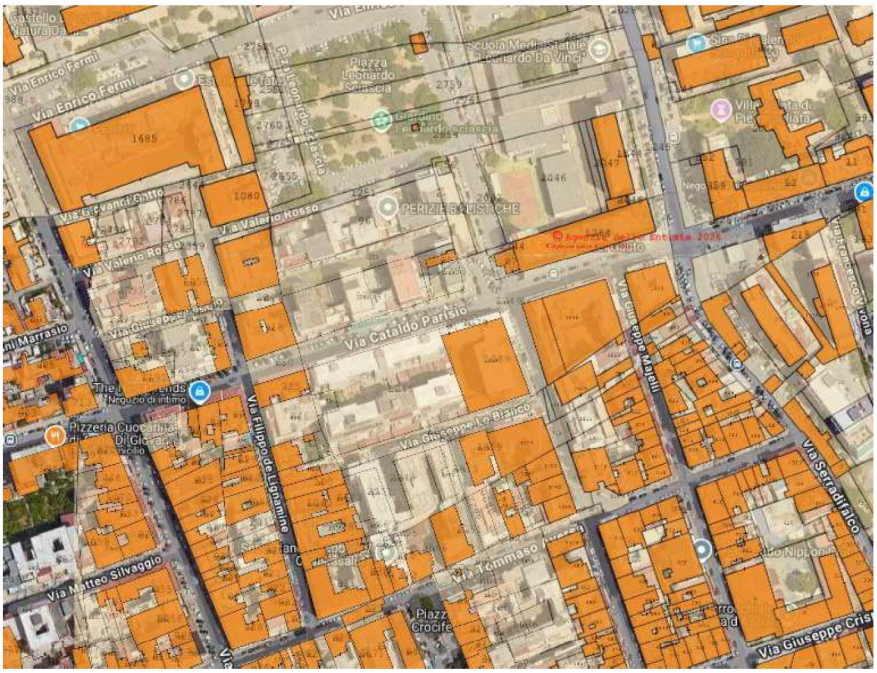
Unita immobiliare urbana - N.C.E.U.

- Comune censuario: Palermo
- Ubicazione: via Cataldo Parisio n. 48- Piano quinto;
- Foglio: 49
- Particella: 1294
- Sub. 88

Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio, è emerso che il bene oggetto di pignoramento non ha subito delle variazioni catastali dopo l'atto di pignoramento.

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

Dal confronto tra le riprese satellitari e la mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito si rilevano difformità sulla sagoma del fabbricato, nel dettaglio il foglio di mappa non risulta allineato con il catasto fabbricati, il tutto come da allegato estratto di mappa e sovrapposizione dell'aerofotogrammetria. *(Cfr. Allegato n. 2)*.



Sovrapposizione EDM Catastale – Google Maps – https://www.formaps.it



EDM Catastale

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

****

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Palermo in via Cataldo Parisio 48 piano 5 censita al N.C.E.U. al Fg. 49 P.lla 1294 sub. 88.

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Palermo, nella via Cataldo Parisio all'altezza del civ. 48, nel 7° quartiere della città denominato Noce, all'interno della V Circoscrizione. *(Cfr. allegato n. 03)*

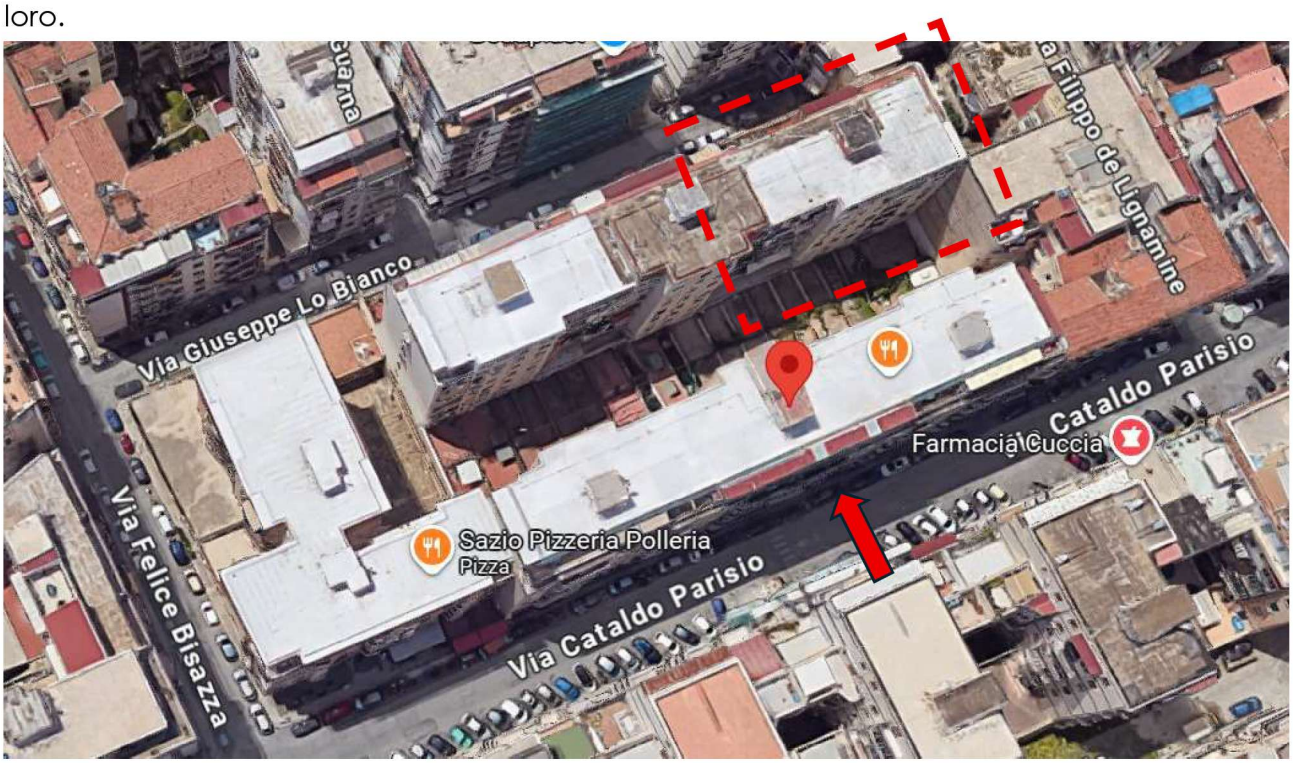
Palermo, quinto comune italiano per popolazione conta circa 635.000 abitanti (DATI ISTAT 2022) nonché capoluogo della Regione Siciliana e dell'omonima città metropolitana, sorge all'interno di una pianura di circa 100 km², (la Conca d'Oro) stretta tra il golfo e i monti calcarei, che prendono nome dalla città. Alcune conformazioni rocciose si spingono verso la costa creando una vera spaccatura fisica tra diversi quartieri.

In origine, l'area attualmente edificata faceva parte del giardino del *Geonard*, riserva di caccia estiva dei sovrani che risiedevano nel castello della Zisa. La rigogliosità del terreno e la ricchezza di piante di ogni specie fu preservata anche dopo l'inizio dell'edificazione *extra moenia* in questa zona, nonostante la vicinanza con il centro storico di Palermo.

L'unità immobiliare è posta al piano quinto, fa parte integrante di un edificio composto da otto elevazioni fuori terra, ad uso strettamente residenziale, avente una struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e copertura piana.

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

Il piano terra dello stabile occupa tutta l'area della particella 1246, tra le vie C. Parisio, su e via G. Lo Bianco mentre dal piano primo si ergono due distinti edifici in linea separati tra loro.



Vista satellitare- La freccia indica l'ingresso comune dello stabile, mentre il riquadro in rosso la scala di appartenenza dell'immobile oggetto della presente relazione

Nello specifico l'unità immobiliare alla data del sopralluogo, risultava composta da Ingresso – Studio, una camera da letto, cucina, una comoda zona living, un ripostiglio e servizio igienico; l'altezza interna dei locali risultava ml 3,00 .

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

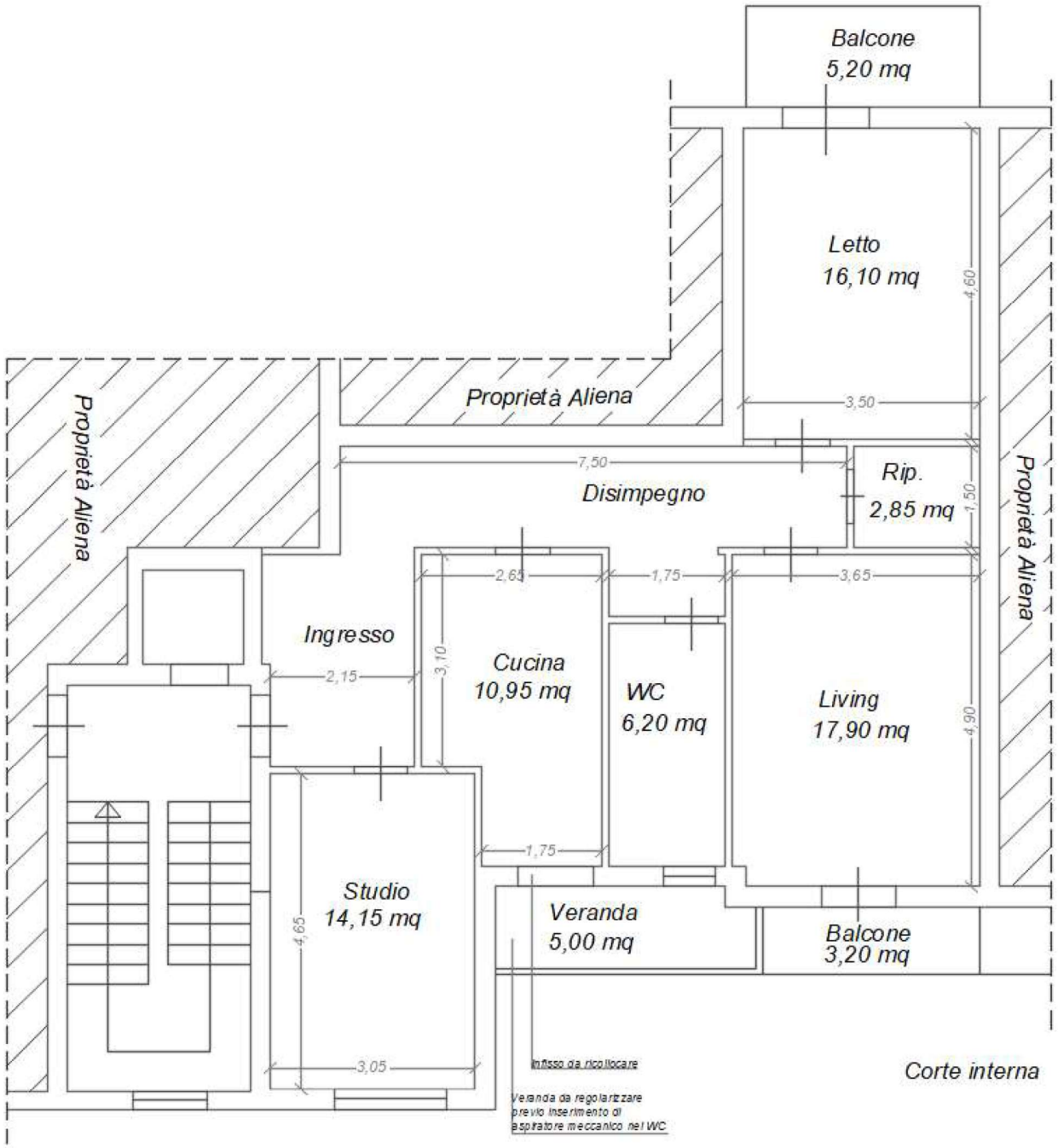
Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è stato basato sulle indicazioni del D.P.R. 138/1998 in relazione ai diversi ambienti che compongono l'unità oggetto di valutazione.

Di seguito i dettagli delle superfici commerciali.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa	mq	**106,00**		
Calcolata come somma delle seguenti aliquote				
> Superficie coperta del piano quinto pari a	mq	**101,50**		
> Superficie relativa all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi di piano valutato con l'incidenza del 30 %della superficie effettiva	mq	**4,02**	[30 % di mq	13,40]

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

Planimetria stato di fatto *(Cfr. allegato n. 04)*



Pianta Piano Quinto- Pianta stato di fatto

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

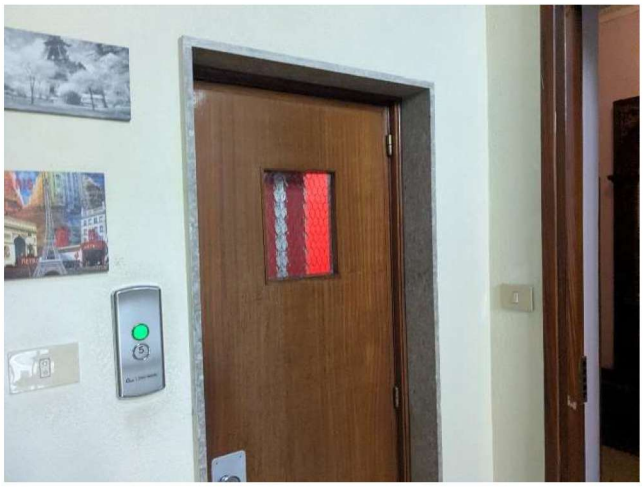
Report Fotografico – Esterni ed androne *(Cfr. allegato n. 05)*







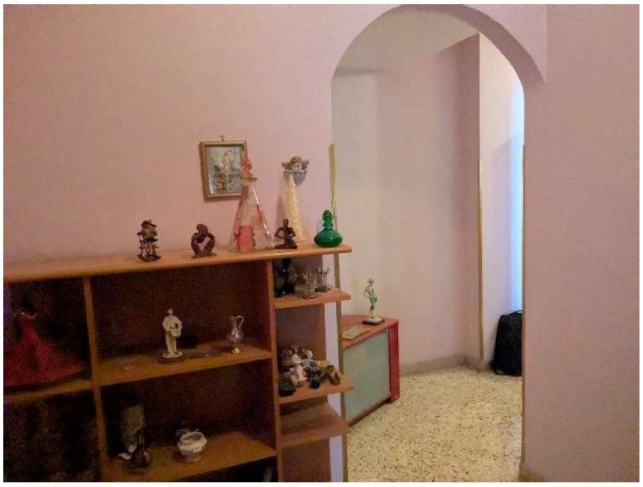


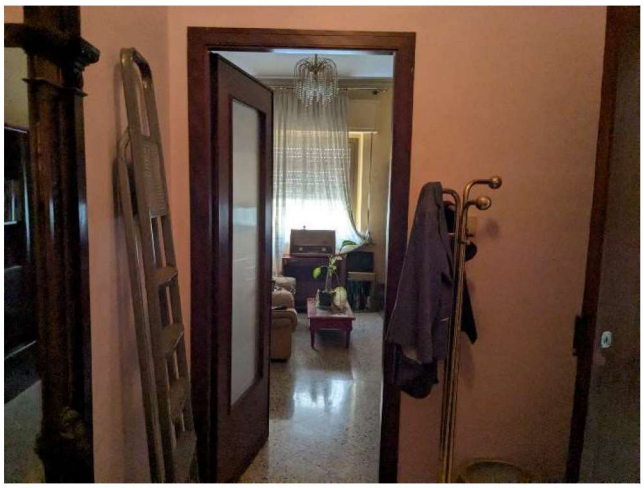


Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

Stralcio Report Fotografico – Interni piano quinto *(Cfr. allegato n. 05)*

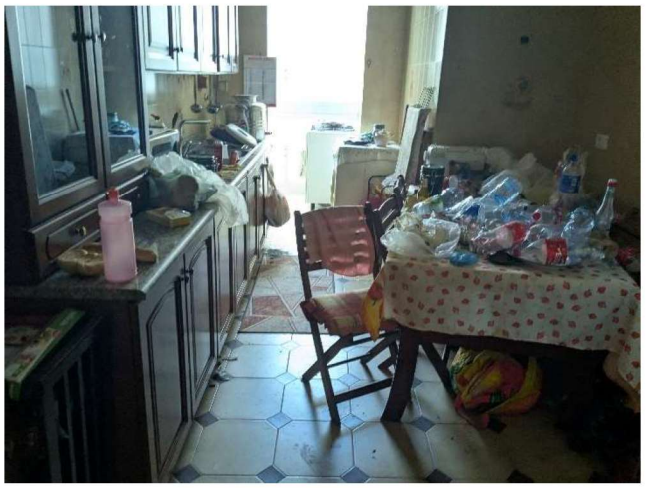






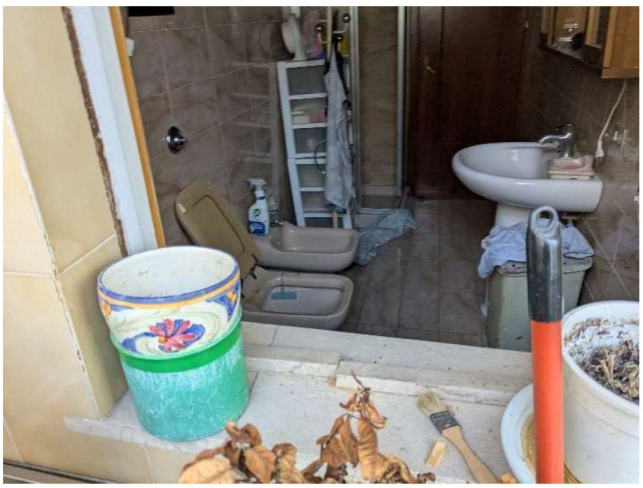


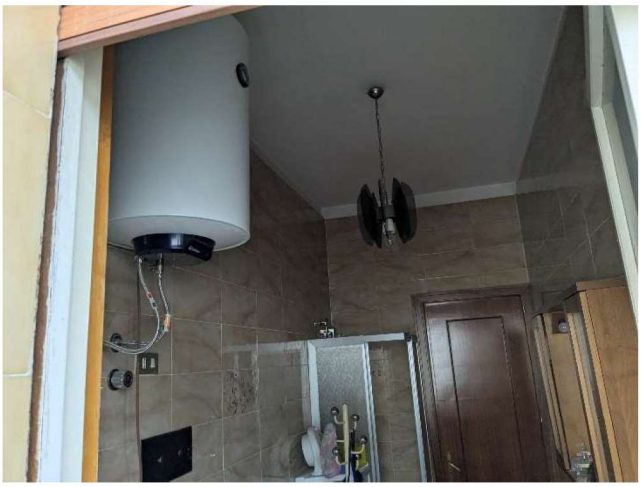


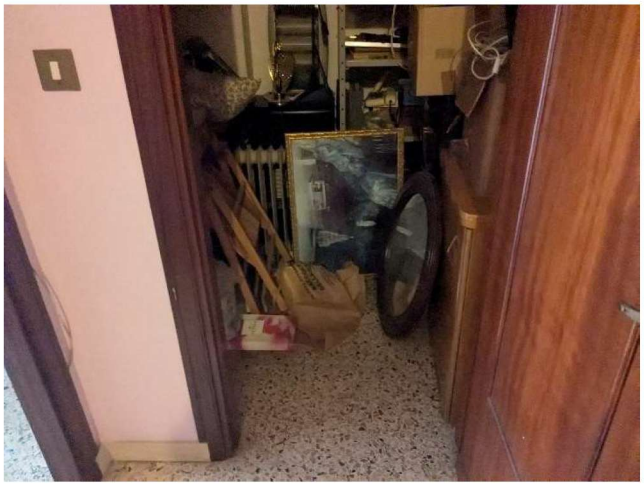


Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b



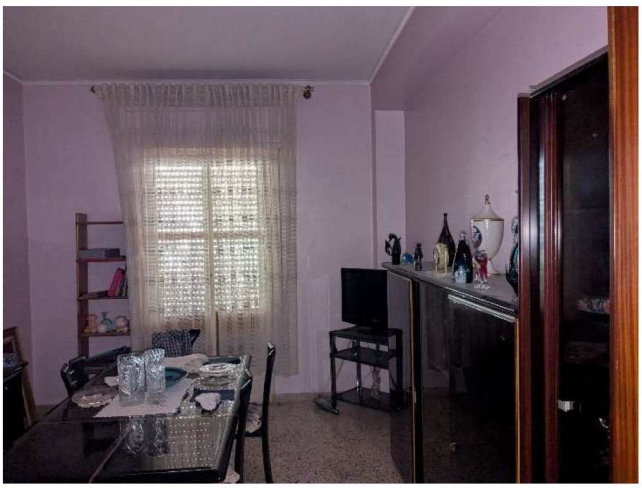






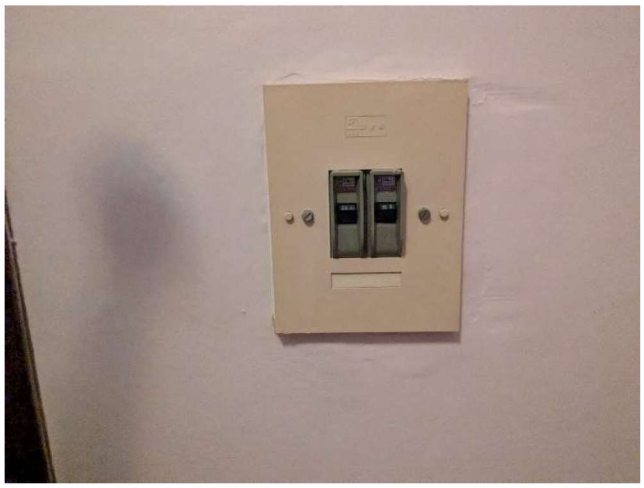


Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b









Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

- **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano definiti con finitura per esterni;
- **Rivestimenti interni**: le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile;
- **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica**: L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;
- **Impianto idrico-sanitario**: L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;
- **Impianto di climatizzazione**: L'impianto non è presente;
- **Impianto di alimentazione del gas**: L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;
- **Impianto di produzione acqua calda sanitaria/riscaldamento**: L'impianto è presente, , ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità.

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in normali condizioni di uso e manutenzione ma necessitino di adeguamento alla normativa vigente.

Pertinenze e servitù: //////////////;

Principali dotazioni condominiali: //////////////

Attestato Di Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata presso il por-tale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobiliare:

☐ provvista di attestato di prestazione energetica;

☒ sprovvista di attestato di prestazione energetica. (cfr. allegato n. 6)**********

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali.

Comune di Palermo (Codice G273) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

Foglio: 49 Particella: 1294 sub. 88 – A/2 Abitazione di tipo civile.

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **49** Particella **1294**

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

****

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

Data presentazione: 26/07/1962 - Data: 30/10/2025 - n. T89843 - Richiedente: LEORFL89L17E205C

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 313

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

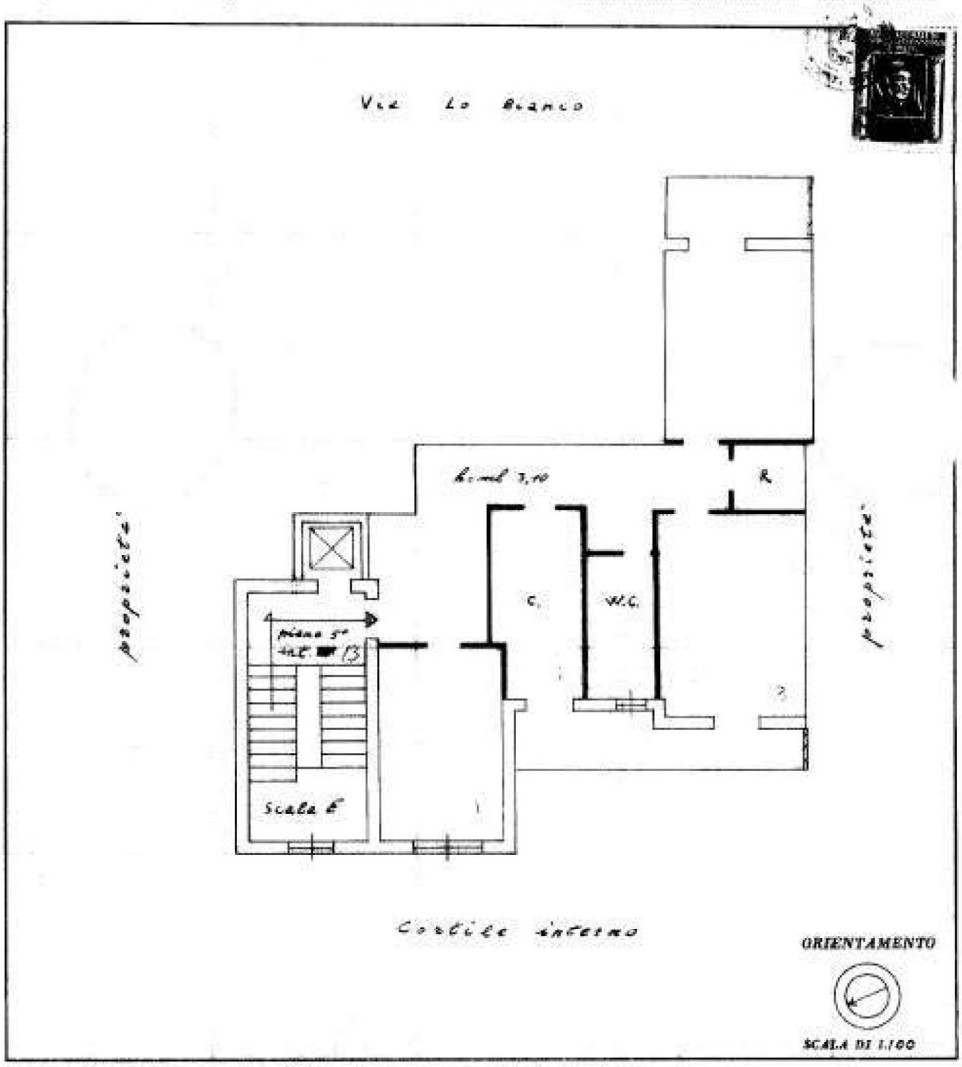
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO *Via* Cataldo Parisio N°48

Ditta Picciotto Gaetano Guido di Guido

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24 - 7 - 1962

PROT. N° 9693 / 9691

0814035

Compilata dal Gian Silvio Gargano

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Palermo

data 16 - 6 - 1962

Firma Gian Silvio Gargano

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/07/1962 - Data: 30/10/2025 - n. T89843 - Richiedente: LEORFL89L17E205C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/10/2025 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 49 - Particella 1294 - Subalterno 88 >
VIA CATALDO PARISIO n. 48 Piano 5

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

Veniva eseguito un raffronto tra la predetta planimetria e lo stato dei luoghi: da tale confronto emergeva una diversa distribuzione degli spazi interni.

Al fine di regolarizzare sotto il profilo catastale si dovrà procedere pertanto alla redazione della nuova planimetria catastale aggiornata, con la presentazione della pratica Doc.fa, **il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale sarà di 800,00 € (Valore A) compresivi di IVA, onorario e tributi catastali,** , il tutto anche per far fronte alla regolarizzazione della parte urbanistica per cui si rimanda al paragrafo dedicato per le considerazioni del caso.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Palermo in via Cataldo Parisio 48 piano quinto- Censita al N.C.E.U. al Fg. 49 p.lla 1294 sub. 88

L'unità immobiliare confina a :

- Nord con proprietà aliena;
- Est con via Lo Bianco;
- Ovest con corte interna al fabbricato;
- Sud con proprietà aliena.

Il descritto **stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale,** nello specifico si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni.

****

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

[redacted] per i diritti pari a **1/1** per atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del **Tribunale Di Palermo** del **15 dicembre 2022** repertorio n. **5434** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Palermo** in data **13 gennaio 2023** al numero di registro generale **1697** e numero di registro particolare **1337** [redacted] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** e deceduta in data 16 maggio 2014 dell'immobile sito nel comune di **Palermo.** [redacted] è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Francesco Giambalvo del 5 febbraio 1986 repertorio n. 151747 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 21 febbraio 1986 al numero di registro generale 6507 e numero di registro particolare 5065.

****

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione presso il SUE di Palermo. Sulla scorta dell'accesso presso l'archivio dell'Ente, eseguito in data 21.11.2025, risulta che Il fabbricato risulta edificato in forza delle Licenze di Costruzione n. 1818/1960 e n. 1255 del 31.08/1961.

Successivamente veniva rilasciata dal Comune di Palermo in data 29/01/2026 il Certificato di Abitabilità prot. 1266

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie presenti al SUE di Palermo, **sotto il profilo edilizio/urbanistico,** si nota una diversa distribuzione degli spazi interni. *(Cfr. Allegato n. 7)*

Per quanto attiene la regolazione urbanistica dell'immobile:

- **diversa distribuzione degli spazi interni** sarà possibile procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico mediante la redazione della pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA Tardiva, per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni, da presentare presso il Sue del Comune di Palermo ai sensi dell'art.3 c. 1 l. B del DPR 380/01, recepito dalla Regione Siciliana con la L.R. 16/2016 – "*sono soggetti a "CILA" gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologi-ci, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione c]i opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareli interne, semplice che non riguardino parli strutturali."* Nel caso di comunicazione a lavori terminati, è obbligatorio pagare a titolo di oblazione una somma pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di istruttoria di €150,00, per un totale quindi di € 1.150,00; il costo della regolarizzazione edilizia/urbanistica sarà pari alla somma degli oneri comunali;

Inoltre dovrà procedersi anche con la regolarizzazione della porzione di balcone su corte interna ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, per un costo pari ad € 25,00/mq x 5,00 mq= € 125,00.

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia, le opere di messa in pristino, oltre gli oneri comunali, a cui si dovrà aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Comune stimabile per € 2.000,00 che sommati ai precedenti, in C.T. risultano **€ 4.000,00 (Valore B).**

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Stato di possesso: in fase di sopralluogo svolto alla presenza del Custode Giudiziario Avv. C. Siviglia in data 11.11.25 l'unità immobiliare allo stato attuale, risultava non abitata.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e non risultano presenti, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziali civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedenti di assegnazione al coniuge, non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile de quo vincoli storico-artistici; è presente un regolamento condominiale non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari, non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale.

In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risulta** essere all'interno delle aree di proprietà demaniali.

****

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risultano** di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto constatare:

- che vista la tipologia di immobile vi è amministrazione condominiale – Condominio di via Cataldo Parisio 48- ALA B [redacted]
- sono presenti spese straordinarie deliberate per un importi pari ad € 2.537,60 per la redazione del computo metrico relativo alla manutenzione del tetto condominiale- la quota a carico dell'esecutato è pari ad € 39,31;
- sono presenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nel dettaglio, € 214,00 + € 2.283,05; (cfr. Allegato 8);
- non risultano procedimento giudiziari.

Pertanto risultano ad oggi un importo pari ad **€ 2.536,36 (Valore C).**

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° sem. 2025**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Abitazioni,** utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 1.100,00/mq** ad un massimo di **€1.400,00/mq** *(Cfr. allegato n. 9)*.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona di delimitazione - Lancia Di Brolo C.parisio Noce Stazione Lolli, riporta un valore minimo di 887,00 €/mq - un valore massimo 1225,00 €/mq – valore medio 1.056,00 €/mq - *(cfr. allegato n. 10);*

Si ritiene equo fissare il prezzo unitario in €/mq			1.400,00			
Superificie commerciale lorda pari a mq			106,00			
Si ottiene	106,00	x	1.400,00	=	**148.400,00 €**	**Valore D**

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI, si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti [*Consulente immobiliare - Il sole24Ore*]:

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

• Coeff. Liv. di età, qualità e stato manutenzione- Edificio tra 41 e 60 anni qualità media, stato buono	0,65
Coefficiente globale	**0,65**
A cui detrarre	
• Il costo necessario per la regolarizzazione della pratica catastale dell'unità immobiliare pari ad un importo	€ 800,00 **Valore A**
• Il costo necessario per la regolarizzazione della pratica urbanistica dell'unità immobiliare pari ad un importo	€ 4.000,00 **Valore B**
• Gli Oneri condominiali non pagati	€ 2.536,36 **Valore C**
• Il costo necessario per la redazione dell'APE	€ 250,00 **Valore E**

Il valore del cespite pignorato resta così determinato:

Valore D	x	**Coeff.**	-	**Valore A**	-	**Valore B**	-	**Valore C**	-	**Valore E**	=	Totale
148.400,00 €	x	0,65	-	€ 800,00	-	€ 4.000,00	-	€ 2.536,36		€ 250,00	=	**88.873,64 €**

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

METODO 1

Valore unità - 5% = **84.429,96 €**

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t **84.430,00 €**

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come **metodo della comparazione**, in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche similari ai beni oggetto di valutazione. I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO

BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE

LINK DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizzato	SUP. MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 10% sul valore rilievato da agenzia
https://www.idealista.it/immobile/33847927/	Appartamento	1	Normale	12-24 mesi	120,00	€ 139.000,00	€ 1.158,33	€ 1.042,50
https://www.immobiliare.it/annunci/126091895/?	Appartamento	1	Normale	12-24 mesi	92,00	€ 115.000,00	€ 1.250,00	€ 1.125,00
https://www.idealista.it/immobile/33504802/	Appartamento	1	Normale	12-24 mesi	90,00	€ 110.000,00	€ 1.222,22	€ 1.100,00

VALORE UNITATARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 1.158,33			
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 1.210,19	**VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE**	**€ 1.210,19**	**€ 1.089,17**
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 1.250,00			

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari

Valore medio di comparazione pari ad	**1.210,19 €**
applicando sconto contrattazione del 10% per cui	**1.089,17 €**

interpolando adesso i valori

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario
> Superficie coperta del piano quinto pari a	5	101,50 mq.	1,00	101,50 mq.	1.089,17 €/mq.	€ 110.550,42	€ 1.089,17
> Superficie relativa all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi di piano valutato con l'incidenza del 30 %della superficie effettiva	5	13,40 mq.	0,30	4,02 mq.	1.089,17 €/mq.	€ 4.378,45	€ 326,75
		114,90 mq.		**106,00 mq.**		**€ 114.928,87**	

VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI	**€ 115.000,00**

	CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE	% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	0,00%	€ 0,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE	-5,00%	-€ 5.750,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI	-8,00%	-€ 9.200,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'	5,00%	€ 5.750,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI	0,00%	€ 0,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE	0,00%	€ 0,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'	0,00%	€ 0,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE	0,00%	€ 0,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'	0,00%	€ 0,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE	-5,00%	-€ 5.750,00
	% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA	-13,00%	-€ 14.950,00

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)	**948,11 €/mq.**	**€ 100.500,00**

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili similari, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del **– 13,00 %** in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della do-manda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi € 100.500,00 (**Metodo 2**). *(cfr. allegato n. 11)*

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra a regime di vendita forzata - pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

METODO 2

Valore unità - 5% = **95.475,00 €**

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t **95.480,00 €**

****

(Metodo 1+ Metodo 2) /2 =

(84.429,96 € + 95.475,00 €)/2 = **89.952,48 €**

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in

90.000,00 €

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Per quanto presente quesito trattandosi di quota interna e non indivisa non è ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa e inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura non si procederà in tal senso.

CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA [mq]	VALORE STIMATO
Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Palermo in via Cataldo Parisio 48 piano 5 censita al N.C.E.U. al Fg. 49 P.lla 1294 sub. 88	**106,00**	**90.000,00 €**

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatagli.

Palermo, lì 9 Marzo 2026

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Raffaele Leo

Firmato Da: RAFFAELE LEO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4682ef5e7090e68b