

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 663/2018

CREDITORE PROCEDENTE [REDACTED]

contro

DEBITORE ESECUTATO [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CLAUDIA MARIA LI VECCHI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE-AGGIORNAMENTO
LOTTO UNICO

Locale commerciale sito in Palermo, Via Sampolo civ. 288, censito al catasto fabbricati del Comune
di Palermo al Fg. 33, P.lla 748, Sub. 36



Esperto stimatore: Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 18/10/2025 il Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli trasmesso tramite P.E.C. in data 20/10/2025 "...disponeva il richiamo dell'esperta stimatrice al fine di aggiornare la relazione di stima dell'unità immobiliare assegnata alla parte eseguita e di cui è stata disposta la vendita nei termini richiesti dal delegato...".

In data 28/10/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Claudia Maria Li Vecchi.

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

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 1.

L'immobile del **LOTTO N. 1**, come già descritto nella precedente perizia di stima del dicembre 2019 è pervenuto all'odierno esecutato, tramite atto di compravendita, rogito in Notaio [REDACTED] Palermo in data 25.11.1997, Rep. n. 27773, registrato a Palermo in data 15/12/1997 al n. 12356, volume 5, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo, in data 18.12.1997 ai nn. 30171/39869 (**All. 16**).

Con il suddetto atto di compravendita, il [REDACTED], ha acquistato da potere del [REDACTED] la nuda proprietà, pari a $\frac{1}{2}$, di un locale commerciale sito in Palermo, Via Sampolo civv. 288-290, p. terra, composto da n. 2 vani destinati a zona vendita, n. 2 anti w.c. e n. 2 w.c., confinante con Via Sampolo e con altre unità immobiliari di proprietà aliena. Si precisa, inoltre, che la restante quota parte, pari ad $\frac{1}{2}$, è di proprietà della [REDACTED] nonché, creditore procedente, mentre, l'intero usufrutto era a nome del padre del [REDACTED]

Dopo il decesso, avvenuto a Palermo in data 18.05.2008, del De Cuius [REDACTED], nonché padre dell'esecutato [REDACTED], è stata avviata in data 18.05.2008, prot. n. PA



0201291 in atti dal 02.08.2016 da parte del [REDACTED] la voltura catastale per il ricongiungimento di usufrutto, essendo i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], già in possesso per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno della nuda proprietà.

Il suddetto immobile, a seguito frazionamento in n. 2 unità immobiliari derivate "A" e "B" avvenuto con C.I.L.A. prot. n. 0263267 del 09/04/2021 inoltrata al Comune di Palermo - Sportello Unico per l'Edilizia, nella visura catastale (**All. 14**), risulta intestato al sig. [REDACTED]

- piena proprietà di un locale commerciale, sito in Palermo, Via Sampolo civ. 288, ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 33, p.lla 748, sub. 36, categoria catastale C/1, Classe 11, consistenza 24 mq, superficie catastale 28 mq, rendita € 944,50.

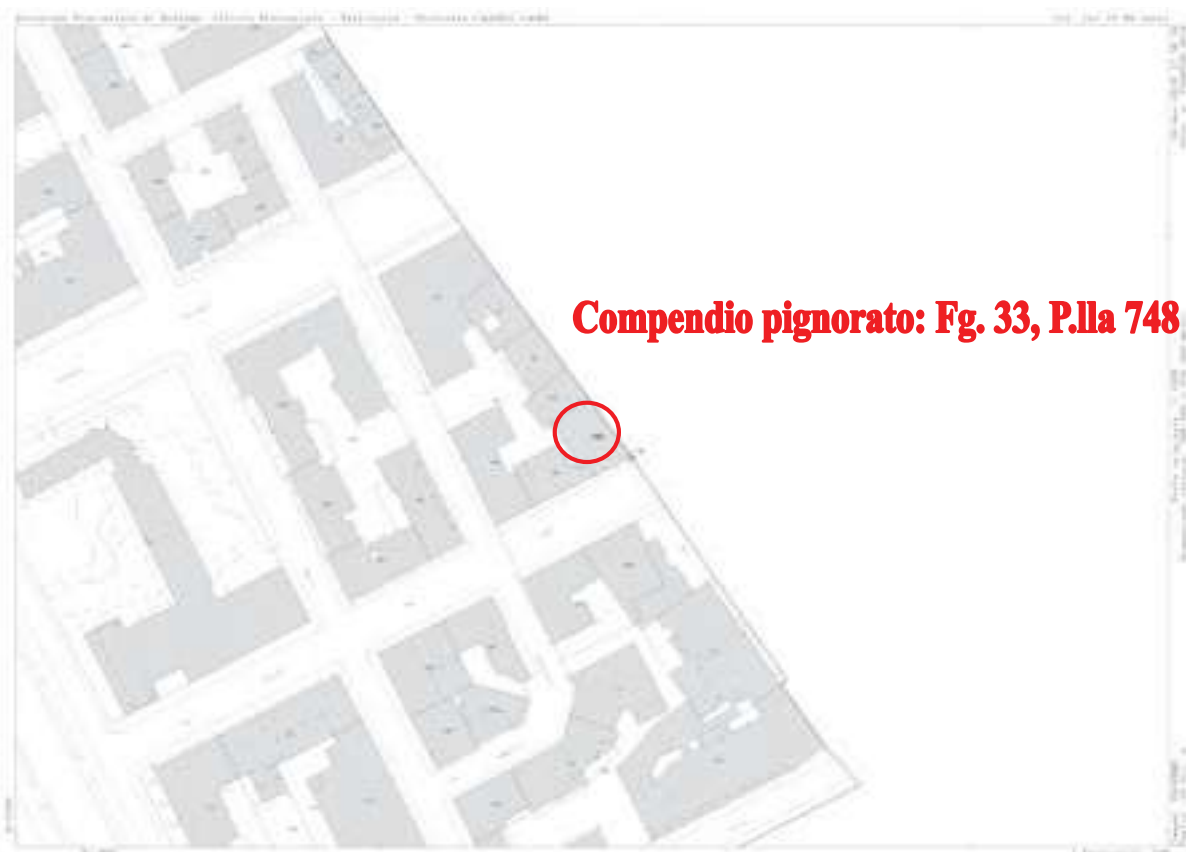
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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



Ortofoto attuale (da Google Earth) (All. 2)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria



Estratto di mappa catastale (All. 3)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. 4)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

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

Il lotto è costituito da un locale commerciale sito a p. terra, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 33, p.lla 748, sub. 36, cat. catastale C/1, Classe 11, consistenza 24 mq, superficie catastale 28 mq, rendita € 944,50:

Tipologia: locale commerciale

Ubicazione: Palermo

Caratteristiche strutturali: c.a.

Accessi: Via Sampolo civ. 288

Confini: Il locale commerciale confina a Nord-Ovest, a Sud-Ovest e a Sud-Est con unità immobiliari di proprietà aliena e a Nord-Est con la Via Sampolo

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: n. 1 ambiente destinato a zona vendita, n. 1 retronegozio e n. 1 servizio igienico dotato di anti w.c..

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile a destinazione commerciale si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione. I pavimenti di tutti gli ambienti risultano rivestiti con resina epossidica di colore blu, applicata sul pavimento originario in marmettoni pressati di cemento con scaglie di marmo di grande pezzatura.

Fanno eccezione il servizio igienico e il relativo anti-WC, nei quali è mantenuta la pavimentazione originaria in marmettoni pressati di cemento con scaglie di marmo di grande pezzatura.

Nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica esclusivamente sulla parete dove è installato il lavabo, per un'altezza di circa 1,65 m..

L'unità immobiliare presenta un'altezza interna utile pari a 3,10 m.

L'infilso interno è realizzato in legno tamburato e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. L'infilso esterno è costituito da una struttura in ferro e



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

vetro, dotata di saracinesca/serranda a maglia tubolare zincata, con azionamento motorizzato.

L'impianto idrico e quello di scarico risultano regolarmente collegati alle rispettive reti comunali.

Si precisa inoltre che gli impianti elettrico e idrico sono stati adeguati in occasione dei lavori di frazionamento in n. 2 unità immobiliari, eseguiti nell'anno 2021.

Attestato di prestazione energetica: no, costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 200,00.

Fotografie dei luoghi (All. 1)



Foto n. 1 - Edificio condominiale Via De Cosmi angolo Via Sampolo



Foto n. 2 - Prospetto su Via Sampolo



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria



Foto n. 3 - Via Sampolo civ. 288 – locale commerciale



Foto n. 4 - Via Sampolo civ. 288 – locale commerciale



Foto n. 5 - Via Sampolo civ. 288 – interno locale commerciale-zona vendita



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

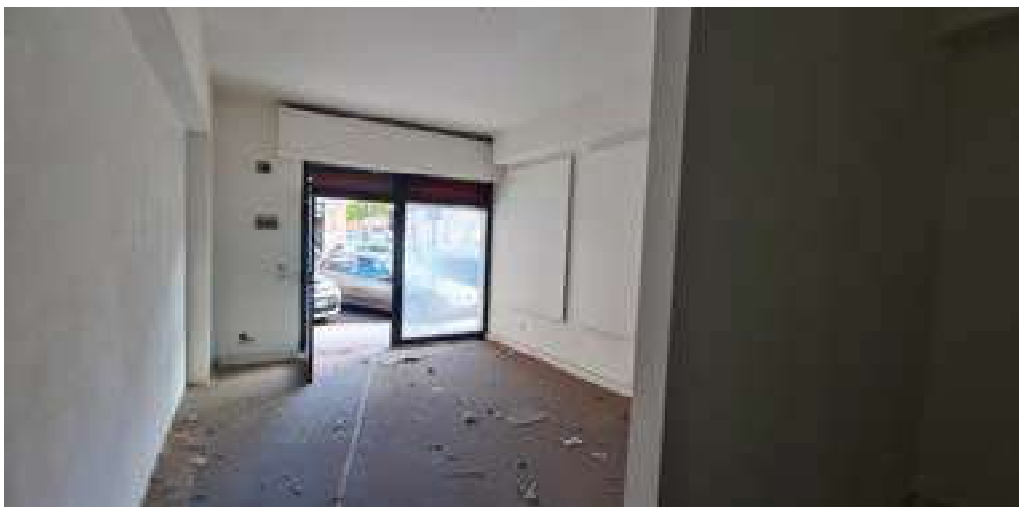


Foto n. 6 - Via Sampolo civ. 288 – interno locale commerciale-zona vendita



Foto n. 7 - Via Sampolo civ. 288 – interno locale commerciale – retro-negozio



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria



Foto n. 8 - Via Sampolo civ. 288 – interno locale commerciale – retro-negozio



Foto n. 8 Antiw.c.

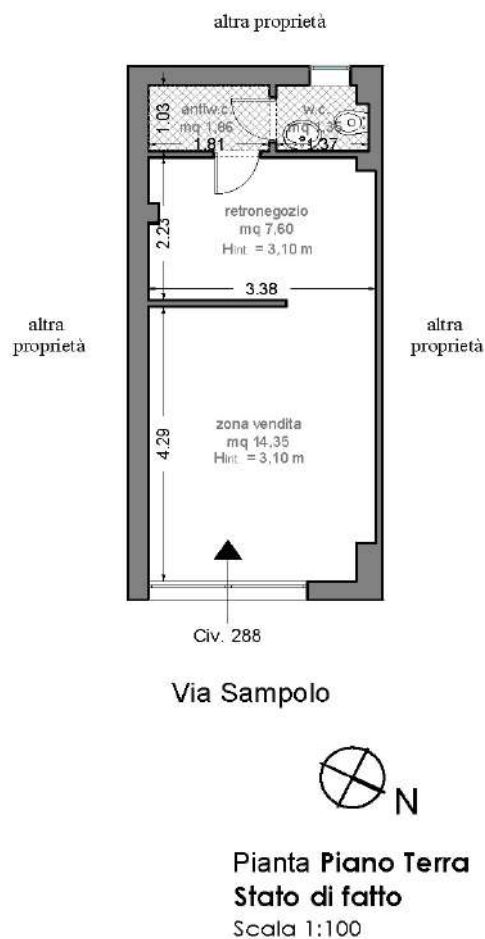


Foto n. 9 Servizio igienico



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 5)

Superficie utile interna: 25,16 mq

Superficie commerciale: 31,62 mq

Altezza utile interna: 3,10 m

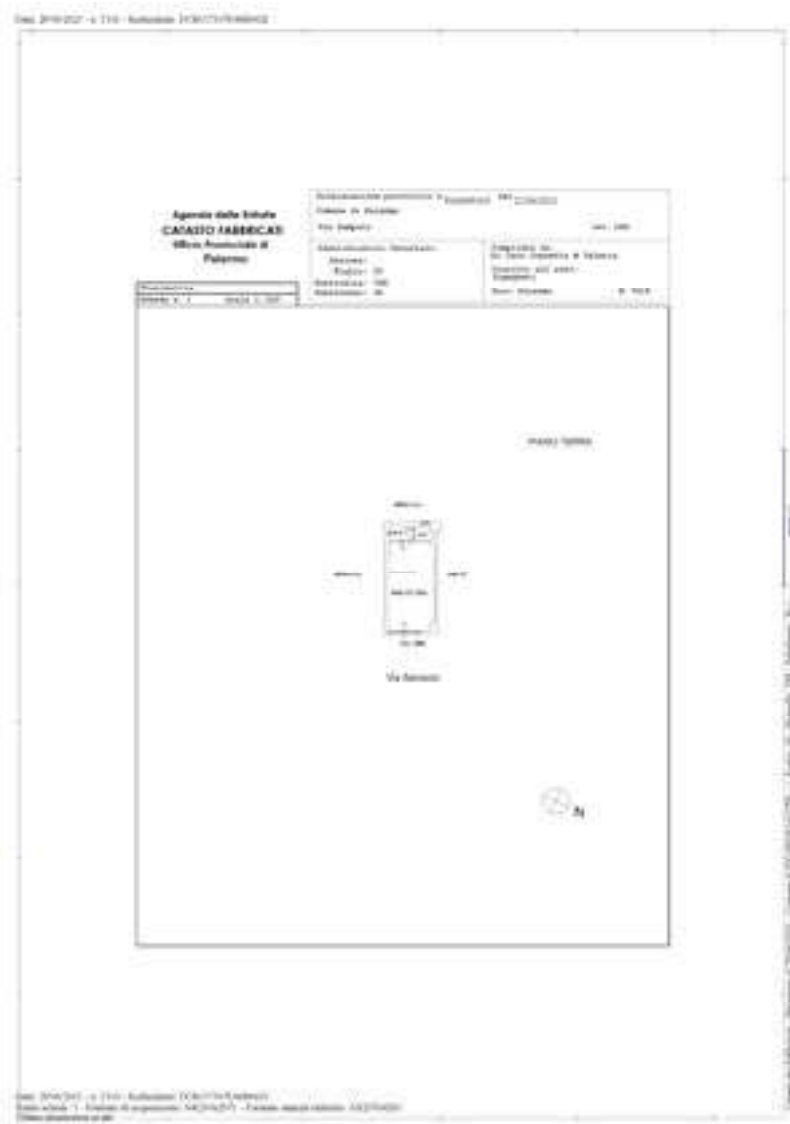
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 33, particella 748, sub. 36, cat. catastale C/1, Classe 11, consistenza 24 mq, superficie catastale 28 mq, rendita € 944,50, piano terra, Via Sampolo civ.288.

Intestatari catastali dell'immobile [REDACTED]

Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 663/2018
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

Planimetria catastale: la planimetria catastale risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi.



Estratto planimetria catastale (All. 6)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile a destinazione commerciale, ubicato in Palermo, Via Sampolo civ. 288, piano terra.

Composto da n. 1 ambiente destinato a zona vendita, n. 1 retronegozio e n. 1 servizio igienico dotato di anti w.c..

Confinante: a Nord-Ovest, a Sud-Ovest e a Sud-Est con unità immobiliari di proprietà aliena e a Nord-Est con la Via Sampolo.

Censito al C.F. di Palermo, al foglio 33, p.lla 748, sub. 36.

L'intero edificio, di cui il bene staggito costituisce parte integrante, è stato realizzato con *Licenza Edile n. 895 del 29.08.1968*.

La suddetta concessione veniva rilasciata dalla Commissione Edile, nella seduta del 17.04.1968, ed aveva espresso *"parere favorevole al progetto per la costruzione di piano scantinato, piano terra, sei piani soprastanti e parziale settimo piano"*.

La *Licenza Edile n. 895 del 29/08/1968* *"ha autorizzato i lavori di costruzione di cui al suddetto progetto a condizione che le certificazioni siano rilasciate dopo che venga realizzato l'impianto di illuminazione pubblica"*.

In data 11.03.1971, la Commissione Edile, ha espresso parere favorevole ad un *progetto di variante* al precedente progetto per una diversa distribuzione interna e modifiche plani volumetriche a condizioni che il locale lavanderia venga aperto da tre lati. Con *Licenza Edile n. 414 del 17/04/1971*, al [REDACTED] *"...sono stati autorizzati i lavori di cui all'anzidetto progetto di variante per una diversa distribuzione interna e modifiche planivolumetriche a condizione che il locale lavanderia venga aperto da tre lati..."*.

Per quanto sopra espresso, constatato che la costruzione in atto risultava conforme ai progetti allegati alle licenze edili sui quali la C.E. ha espresso parere favorevole, è stato possibile concludere l'iter urbanistico dell'intervento, con il rilascio da parte del Sindaco del Municipio di Palermo – Ripartizione di Igiene ed Assistenza Sanitaria - del *Certificato di Abitabilità/Agibilità, prot. n. 9963 del 12.08.1971*.

Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere. In data 27/09/1996 con *prot. n. 10869* è stata inoltrata al Comune di Palermo - Ripartizione Edilizia Privata da parte del [REDACTED] proprietario di n. 2 unità immobiliari limitrofi, site in Palermo, Via Sampolo civv. 288-290, p. terra, giusto atto di compravendita in Notaio [REDACTED] il 15/05/1973, *"Richiesta di autorizzazione, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, per la realizzazione di opere interne consistenti nell'unificazione delle due distinte unità immobiliari, mediante l'apertura di un ampio vano nel muro divisorio"*.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

In seguito, tramite atto di compravendita, rogito in Notaio [REDACTED] di Palermo in data 25.11.1997, Rep. n. 27773, registrato a Palermo in data 15/12/1997 al n. 12356, volume 5, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo, in data 18.12.1997 ai nn. 30171/39869, il sig. [REDACTED] ha acquistato da potere del sig. [REDACTED] la nuda proprietà, pari a $\frac{1}{2}$, di un locale commerciale sito in Palermo, Via Sampolo civv. 288-290, p. terra, composto da n. 2 vani destinati a zona vendita, n. 2 anti w.c. e n. 2 w.c., confinante con la Via Sampolo e con altre unità immobiliari di proprietà aliena. Della restante quota parte, pari ad $\frac{1}{2}$, è divenuta proprietaria la sig.ra [REDACTED], allora coniuge del sig. [REDACTED] nonché, creditore precedente, mentre, l'intero usufrutto era a nome del padre del sig. [REDACTED]. Dopo il decesso, avvenuto a Palermo in data 18.05.2008, del De Cuius sig. [REDACTED], nonché padre dell'esecutato sig. [REDACTED], è stata avviata in data 18.05.2008, prot. n. PA 0201291 in atti dal 02.08.2016 da parte del Notaio [REDACTED] la voltura catastale per il ricongiungimento di usufrutto, essendo i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], già in possesso per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno della nuda proprietà.

A seguito procedura esecutiva [REDACTED] (R.G. N. 663/2018) l'immobile oggetto di pignoramento è stato frazionato in n. 2 unità immobiliari derivate "A" e "B". Tale frazionamento è avvenuto tramite *C.I.L.A. prot. n. 0263267 del 09/04/2021 (All. 12)* inoltrata al Comune di Palermo - Sportello Unico per l'Edilizia e, successiva, *Comunicazione di Fine Lavori prot. n. 0719913 del 08/06/2021*. A seguito frazionamento, i Sigg.ri [REDACTED] sono divenuti proprietari, rispettivamente, il sig. [REDACTED] dell'unità derivata "A", identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 33, P.lla 748, Sub. 36 e la sig.ra [REDACTED] dell'unità derivata "B", identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 33, P.lla 748, Sub. 37. Inoltre, per le unità immobiliari derivate "A" e "B" sono state presentate al Catasto Fabbricati – Direzione Prov.le di Palermo – Ufficio Prov.le – Territorio apposita *Denuncia di Variazione Catastale Prot. n. PA0069163 (pratica DOCEA)* e, successivamente, in data 06/10/2021 è stata inoltrata al Comune di Palermo – Sportello Unico per l'Edilizia *Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) prot. n. 1013216 (All. 13)*.

L'immobile non è provvisto della Certificazione di Conformità Energetica (A.P.E.).



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

Le spese tecniche connesse all'espletamento della redazione dell'A.P.E. sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa **€ 200,00**.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile a destinazione commerciale si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione. I pavimenti di tutti gli ambienti risultano rivestiti con resina epossidica di colore blu, applicata sul pavimento originario in marmettoni pressati di cemento con scaglie di marmo di grande pezzatura.

Fanno eccezione il servizio igienico e il relativo anti-WC, nei quali è mantenuta la pavimentazione originaria in marmettoni pressati di cemento con scaglie di marmo di grande pezzatura.

Nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica esclusivamente sulla parete dove è installato il lavabo, per un'altezza di circa 1,65 m..

L'unità immobiliare presenta un'altezza interna utile pari a 3,10 m..

L'infisso interno è realizzato in legno tamburato e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. L'infisso esterno è costituito da una struttura in ferro e vetro, dotata di saracinesca/serranda a maglia tubolare zincata, con azionamento motorizzato.

L'impianto idrico e quello di scarico risultano regolarmente collegati alle rispettive reti comunali.

Si precisa inoltre che gli impianti elettrico e idrico sono stati adeguati in occasione dei lavori di frazionamento in n. 2 unità immobiliari, eseguiti nell'anno 2021 (**All. 13**).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 38.300,00
(trentottomilatrecentoeuro/00).

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

L'immobile, come già descritto nella precedente perizia di stima del dicembre 2019 è pervenuto all'odierno esecutato, tramite atto di compravendita, rogito in Notaio [REDACTED]



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

Palermo in data 25/11/1997, Rep. n. 27773, registrato a Palermo in data 15/12/1997 al n. 12356, volume 5, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo, in data 18/12/1997 ai nn. 30171/39869 (All. 16).

Con il suddetto atto di compravendita, il sig. [REDACTED], ha acquistato da potere del sig. [REDACTED] la nuda proprietà, pari a $\frac{1}{2}$, di un locale commerciale sito in Palermo, Via Sampolo civv. 288-290, p. terra, composto da n. 2 vani destinati a zona vendita, n. 2 anti w.c. e n. 2 w.c., confinante con Via Sampolo e con altre unità immobiliari di proprietà aliena. Si precisa, inoltre, che la restante quota parte, pari ad $\frac{1}{2}$, è di proprietà della sig.ra [REDACTED], in illo tempore coniuge del sig. [REDACTED], mentre, l'intero usufrutto era a nome del padre del sig. [REDACTED]

Dopo il decesso, avvenuto a Palermo in data 18.05.2008, del [REDACTED] nonché padre dell'esecutato sig. [REDACTED], è stata avviata in data 18.05.2008, prot. n. PA 0201291 in atti dal 02.08.2016 da parte del [REDACTED] Palermo la voltura catastale per il ricongiungimento di usufrutto, essendo i sigg. [REDACTED] [REDACTED], già in possesso per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno della nuda proprietà.

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

L'intero edificio, di cui il bene staggito costituisce parte integrante, è stato realizzato con *Licenza Edile n. 895 del 29.08.1968 (All. 8)*.

La suddetta concessione veniva rilasciata dalla Commissione Edile, nella seduta del 17.04.1968, ed aveva espresso "parere favorevole al progetto per la costruzione di piano scantinato, piano terra, sei piani soprastanti e parziale settimo piano".

La Licenza Edile n. 895 del 29/08/1968 "...ha autorizzato i lavori di costruzione di cui al suddetto progetto a condizione che le certificazioni siano rilasciate dopo che venga realizzato l'impianto di illuminazione pubblica...".

In data 11.03.1971, la Commissione Edile, ha espresso parere favorevole ad un *progetto di variante al precedente progetto* per una diversa distribuzione interna e modifiche plani volumetriche a condizioni che il locale lavanderia venga aperto da tre lati. Con *Licenza Edile n. 414 del 17/04/1971 (All. 9)*, al sig. [REDACTED], "...sono stati autorizzati i lavori di cui



all'anzidetto progetto di variante per una diversa distribuzione interna e modifiche planivolumetriche a condizione che il locale lavanderia venga aperto da tre lati...".

Per quanto sopra espresso, constatato che la costruzione in atto risultava conforme ai progetti allegati alle licenze edili sui quali la C.E. ha espresso parere favorevole, è stato possibile concludere l'iter urbanistico dell'intervento, con il rilascio da parte del Sindaco del Municipio di Palermo – Ripartizione di Igiene ed Assistenza Sanitaria - del *Certificato di Abitabilità/Agibilità*, prot. n. 9963 del 12.08.1971 (**All. 10**).

Successivamente, alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere all'interno delle n. 2 UU.II. prospicienti sulla Via Sampolo civv. 288-290. In data 27/09/1996, con prot. n. 10869 (**All. 11**), è stata inoltrata al Comune di Palermo - Ripartizione Edilizia Privata da parte del sig. [REDACTED], proprietario di n. 2 unità immobiliari limitrofi, site in Palermo con accesso dalla Via Sampolo civv. 288-290, giusto atto di compravendita in Notaio [REDACTED] del 15/05/1973, "Richiesta di autorizzazione, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, per la realizzazione di opere interne consistenti nell'unificazione delle due distinte unità immobiliari, mediante l'apertura di un ampio vano nel muro divisorio".

In seguito, tramite atto di compravendita, rogito in Notaio [REDACTED] Palermo in data 25.11.1997, Rep. n. 27773, registrato a Palermo in data 15/12/1997 al n. 12356, volume 5, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo, in data 18.12.1997 ai nn. 30171/39869 (**All. 16**), il sig. [REDACTED], ha acquistato da potere del sig. [REDACTED] la nuda proprietà, pari a 1/2, di un locale commerciale sito in Palermo, Via Sampolo civv. 288-290, p. terra, composto da n. 2 vani destinati a zona vendita, n. 2 anti w.c. e n. 2 w.c., confinante con Via Sampolo e con altre unità immobiliari di proprietà aliena. Della restante quota parte, pari ad 1/2, è divenuta proprietaria la sig.ra [REDACTED], allora coniugata col sig. [REDACTED] [REDACTED], mentre, l'intero usufrutto era a nome del padre del sig. [REDACTED].

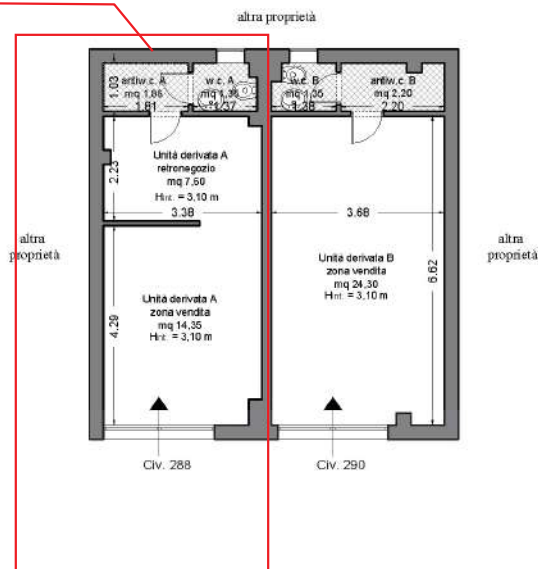
Dopo il decesso, avvenuto a Palermo in data 18.05.2008, del De Cuius sig. [REDACTED], nonché padre dell'esecutato sig. [REDACTED], è stata avviata in data 18.05.2008, prot. n. PA 0201291 in atti dal 02.08.2016 da parte del Notaio [REDACTED] di Palermo la voltura catastale per il ricongiungimento di usufrutto, essendo i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], già in possesso per la quota pari a 1/2 ciascuno della nuda proprietà.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

A seguito procedura esecutiva “**[REDACTED]**” (R.G. N. 663/2018) l’immobile oggetto di pignoramento è stato *frazionato in n. 2 unità immobiliari derivate “A” e “B”*. Tale frazionamento è avvenuto tramite *C.I.L.A. prot. n. 0263267 del 09/04/2021 (All. 12)* inoltrata al Comune di Palermo - Sportello Unico per l’Edilizia e, successiva, *Comunicazione di Fine Lavori prot. n. 0719913 del 08/06/2021*. Di conseguenza i coniugi separati **[REDACTED]** sono divenuti proprietari, rispettivamente, dell’unità derivata “A”, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 33, P.lla 748, Sub. 36 il sig. **[REDACTED]** e dell’unità derivata “B”, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 33, P.lla 748, Sub. 37, la sig.ra **[REDACTED]**. Inoltre, per le unità immobiliari derivate “A” e “B” sono state presentate al Catasto Fabbricati – Direzione Prov.le di Palermo – Ufficio Prov.le – Territorio apposita Denuncia di Variazione Catastale Prot. n. PA0069163 (pratica DOCFA) e, successivamente, in data 06/10/2021 è stata inoltrata al Comune di Palermo – Sportello Unico per l’Edilizia *Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) prot. n. 1013216 del 06/10/2021 (All. 13)*.

U.I. di proprietà del Sig. **[REDACTED]**



Via Sampolo



Pianta Piano Terra
Stato di progetto
Scala 1:100

Estratto grafico del progetto autorizzato (All. 13)

Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 663/2018
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

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

L'immobile è attualmente libero.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a: **euro 200,00.**

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 dalla scrivente esperto in data **20/11/2025 (All. 15)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici;

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 25/11/1989 - Registro Particolare 37289
 Registro Generale 48288
 SOGGETTO ACQUIRENTE
 Nota disponibile in formato immagine
- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 18/12/1997 - Registro Particolare 30171
 Registro Generale 39869
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 27773 del 25/11/1997
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in PALERMO(PA)
 SOGGETTO ACQUIRENTE
 Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 14/09/2009 - Registro Particolare 50620
 Registro Generale 70319
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/251 del
 05/01/2006
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
 SUCCESSIONE



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

Immobili siti in PALERMO(PA)

Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 12/10/2009 - Registro Particolare 56361
Registro Generale 77373

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 18/424 del
17/03/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Immobili siti in CARINI(PA), PALERMO(PA)

Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 16/11/2018 - Registro Particolare 33484
Registro Generale 44248

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1796 del 09/10/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PALERMO(PA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5747 del 13/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 30/07/2019 - Registro Particolare 4029
Registro Generale 34336

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3730 del 06/12/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in CARINI(PA), PALERMO(PA), PIANA DEGLI
ALBANESI(PA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 25/07/2022 - Registro Particolare 29022
Registro Generale 36698

Pubblico ufficiale PALERMO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio
280137/88888 del 19/07/2022



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE**

Immobili siti in PALERMO(PA)

- **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 30/09/2022 - Registro
Particolare 37016 Registro Generale 46580
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 663/2018 del
25/08/2022

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE

Immobili siti in PALERMO(PA)

Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 02/10/2023 - Registro Particolare 37051
Registro Generale 47982
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2687/1965 del
26/09/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- Immobili siti in PALERMO(PA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

**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**

Esiste un condominio costituito, denominato "Condominio di Via De Cosmi civ. 32", con Amministratore di Condominio. L'importo annuo delle spese fisse di gestione (spese condominiali gestione ordinaria) è pari a circa € 240,00 (Euro duecentoquaranta/00).



Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 663/2018
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

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

Criterio di stima

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo facendo riferimento sia ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sia ai dati delle agenzie immobiliari (**All. 17**).

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 **31,62 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

- Superficie coperta con metà dei muri di confine = **31,62 mq**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da determinazione dei valori di mercato, come atti di compravendita, dati forniti da agenzie immobiliari, quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Borsino, Agenzia delle Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari, i valori di mercato unitari per la *zona Semicentrale "Imp.Re Federico-Autonomia Siciliana-Cantieri-Acquasanta"*, Codice zona C3, in cui ricade il compendio immobiliare oggetto del presente aggiornamento della perizia di stima, riferiti al I Semestre dell'anno 2025, per negozi in normale stato conservativo (qual è quello oggetto della presente perizia), come sopra detto, fornisce valori unitari (a mq) compresi tra un *minimo di 900,00 – 970,00 €/mq* ed un *massimo di 1.600,00 - 1.650,00 €/mq*. Considerando il *valore di mercato unitario medio pari a € 1.280,00/mq* si ottiene che **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 40.473,60.**

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

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



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 200,00**

$$V = € 40.473,60 - € 200,00 = \mathbf{€ 40.273,60}.$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 40.273,60 (quarantamiladuecentosettantreeuro/60)**.

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:

$$€ 40.273,60 - 5\% \text{ di } € 40.273,60 = \mathbf{€ 38.259,92} \text{ (che si arrotondano in } \mathbf{€ 38.300,00}).$$

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

Il prezzo a base d'asta della **quota pignorata indivisa** è pari a **euro 38.300,00 (trentottomilatrecentoeuro/00)**.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 2 ORTOFOTO ATTUALE

ALLEGATO 3 ESTRATTO DI MAPPA

ALLEGATO 4 RAFFRONTI TRA ORTOFOTO E MAPPA

ALLEGATO 5 PLANIMETRIA STATO ATTUALE

ALLEGATO 6 PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 7 PLANIMETRIA DI PROGETTO ALLEGATA ALLA C.I.L.A. PROT. N. 0263267
DEL 09/04/2021

ALLEGATO 8 LICENZA EDILE N. 895 DEL 29.08.1968

ALLEGATO 9 LICENZA EDILE N. 414 DEL 17/04/1971 PER VARIANTE

ALLEGATO 10 CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ, PROT. N. 9963 DEL 12.08.1971



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 663/2018
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria

ALLEGATO 11 COMUNICAZIONE OPERE INTERNE PROT. N. 10869 DEL 27/09/1996, AI
SENSI DELL'ART. 9 DELLA L. 37/85

ALLEGATO 12 C.I.L.A. PROT. N. 0263267 DEL 09/04/2021

ALLEGATO 13 SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' (S.C.A.) PROT. N. 1013216
DEL 06/10/2021

ALLEGATO 14 VISURA CATASTALE STORICA

ALLEGATO 15 VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA

ALLEGATO 16 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL

██
██
██;

ALLEGATO 17 QUOTAZIONI IMMOBILIARI E PUBBLICAZIONI DI VENDITE AGENZIE

Palermo, 18/11/2025

L'ESPERTO STIMATORE
(Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro)

Concetta Maria Valeria Di Caro