

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 373/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 373/2024

SAVINO DEL BENE SPA

contro

"..."

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARZIA RIZZO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

Quota indivisa pari ad 1/12 dell'abitazione in villino sita n Palermo, via Lewis Carroll n. 6 piano T,
I°, II° ed S1, identificata con il foglio 14 p.lla 1423 subb. 2-4-6 (graffati).



Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

PREMESSA

Con provvedimento del **31.1.2025** il Giudice dell'esecuzione dott. Gianfranco Pignataro nominava il sottoscritto Arch. Massimiliano Bottone, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3640 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data **5.2.2025** il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Marzia Rizzo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data **5.3.2025**.

In data **13.5.2024** si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda due immobili.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto 1 di vendita che comprende l'immobile pignorato denominato A.

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

- ***A) unità immobiliare di civile abitazione sita in Palermo, Via Lewis Carroll n. 6, piano terra, primo e secondo, distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 14, particella 1423, subalterni graffiati 2 - 4- 6, via Lewis Carroll n. 6, piano T-1-2, zona censuaria 5, categoria A/7, classe 4, consistenza 18,5 vani, superficie catastale totale 580 mq., totale escluse aree scoperte 570 mq., rendita catastale Euro 1.003,22 - diritto di proprietà quota 1/12***

Diritti reali:

Il diritto reale in testa a parte esecutata sull'immobile (quota indivisa pari ad 1/12 della piena proprietà), riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:



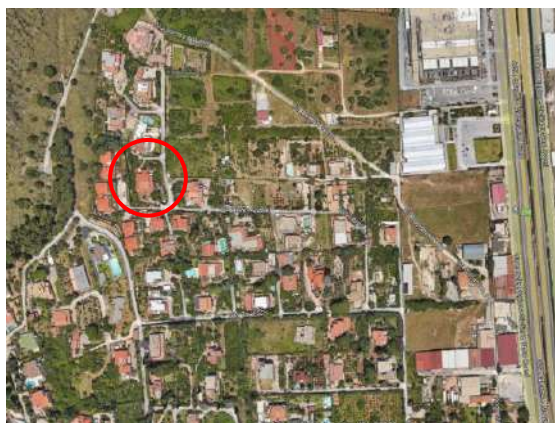
Denuncia di successione del Sig. "..." del 28.12.2012, registrata presso l'ufficio di Palermo 1 in data 19.12.2013 al volume 9990 e trascritta a Palermo in data 18.12.2014 ai nn. 53115/39374 (All. 1)

Dati catastali:

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

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale (All. 3) e la mappa catastale (All. 4) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 5), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



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



Estratto di mappa catastale (All. 4)





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

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 14, p.la 1423, sub. 2 – 4 – 6 (graffati), cat. catastale A/7 (abitazioni in villino), classe 4, consistenza 18,5 vani superficie catastale mq 580, totale escluse aree scoperte 570, rendita catastale 1.003,22 (All. 2):

Tipologia: porzione di villa bifamiliare

Ubicazione: Palermo, via Lewis Carroll n. 6 piano T-1-2 – S1.

Caratteristiche strutturali: Struttura in c.a. – solai in latero-cemento - copertura a tetto.

Accessi: Il cancello di ingresso alla villa attesta su strada (via Lewis Carroll n. 6), si perviene così nel giardino di proprietà esclusiva dell'immobile ove attestano gli accessi al bene.

Confini: (All. 4)

Nord: con la p.la 1952

Est: con la p.la 1422

Sud: con le p.lle 2849 e 2837

Ovest: con la p.la 1424

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: a piano terra da salone, soggiorno cucina e w.c., a piano primo da un ampio pianerottolo di arrivo, un corridoio, quattro vani, due w.c. e due balconi, a



piano secondo da un ballatoio due vani ed un w.c., **a piano S1** da un soggiorno, una cucina (tale consistenza verrà ridotta per la regolarizzazione urbanistica del bene) **(All. 6)**

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile versa in discreto stato di manutenzione e conservazione, presenta impianto di riscaldamento autonomo con piastre radianti.

In taluni vani si rileva la presenza di pregresse tracce di umidità concretizzabili nello sfogliamento degli intonaci

Relativamente agli impianti, lo scrivente non ha rilevato la presenza della certificazione di conformità

Attestato di prestazione energetica: non fornito

Fotografie dei luoghi (All. 7)



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 373/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9

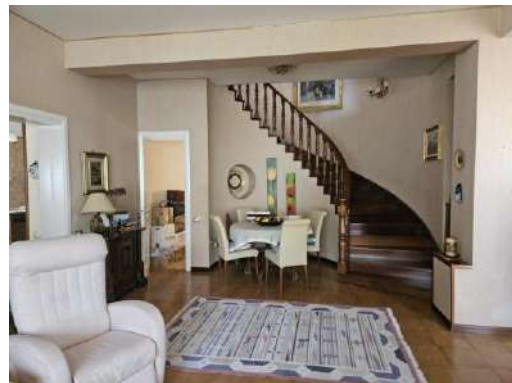


Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 373/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n. 20



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 373/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone



Foto n. 21



Foto n. 22



Foto n. 23



Foto n. 24



Foto n. 25

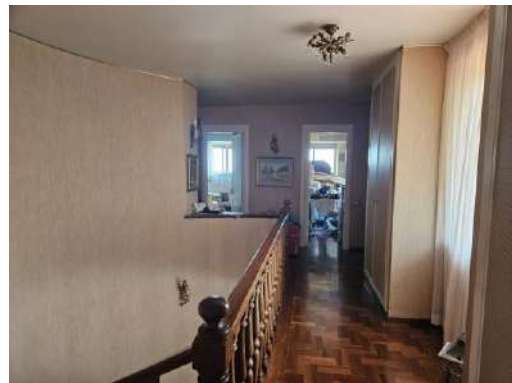


Foto n. 26



Foto n. 27



Foto n. 28



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 373/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone



Foto n. 29



Foto n. 30



Foto n. 31



Foto n. 32

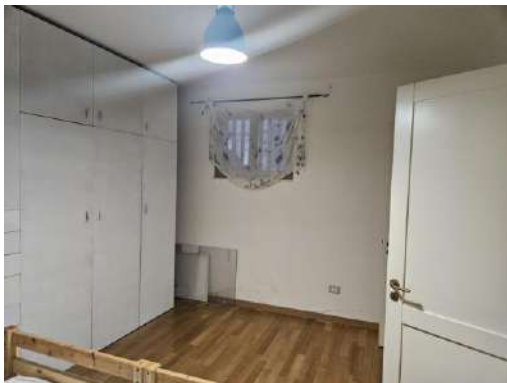


Foto n. 33



Foto n. 34



Foto n. 35



Foto n. 36



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 373/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone



Foto n. 37



Foto n. 38



Foto n. 39

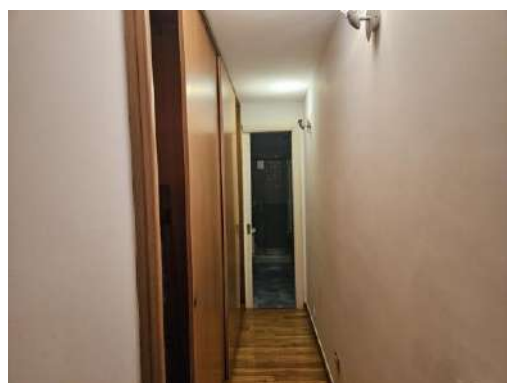


Foto n. 40

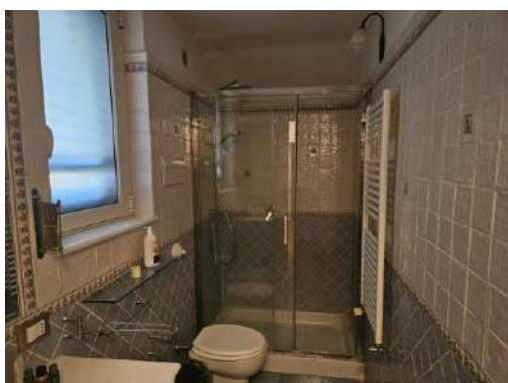


Foto n. 41



Foto n. 42



Foto n. 43



Foto n. 44



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 373/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone



Foto n. 45



Foto n. 46

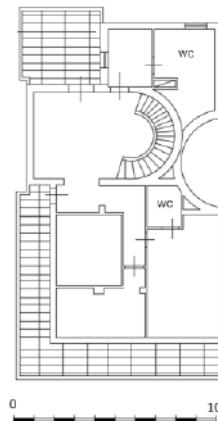
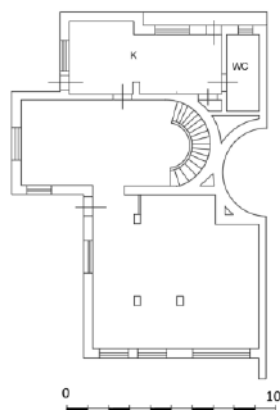


Foto n. 47



Foto n. 48

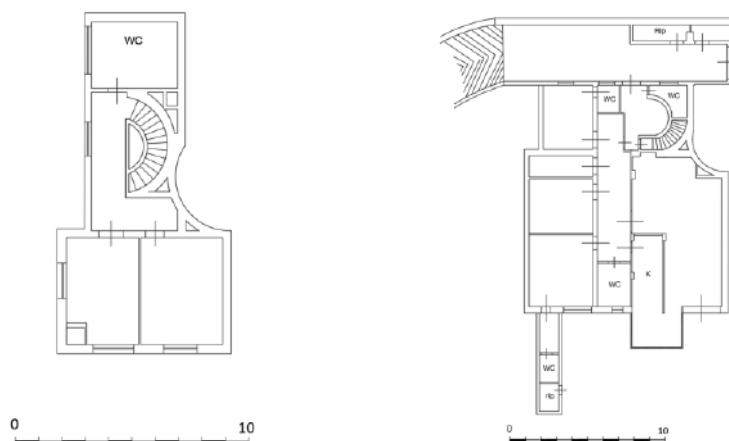
Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 6)



Rilievo dello stato dei luoghi piano terra e piano primo (All. 6)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 373/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone



Rilievo dello stato dei luoghi piano secondo ed S1 (All. 6)

L'odierna consistenza dell'immobile andrà ridotta per riportare il tutto alla consistenza indicata nelle tavole progettuali allegate all'istanza di sanatoria

Superfici odierne

Superficie commerciale: 480 mq

Superfici dopo gli interventi di ripristino

Superficie commerciale: 463 mq

Altezza utile:

Piano terra H 3,04 m

Piano primo H 3,05 m

Piano secondo Hmax 2,55 m Hmin 1,31 m

Piano S1 H 2,64 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 14, p.lla 1423, sub. 2 – 4 - 6 (graffati), cat. catastale A/7 (abitazioni in villino), classe 4, consistenza 18,5 vani superficie catastale mq 580, totale escluse aree scoperte 570, rendita catastale 1.003,22

La visura catastale attuale (**All. 2**) e quella storica (**All. 8**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Dalla consultazione della visura catastale storica si evince che l'immobile ha subito le seguenti variazioni:



FOGLIO 14, P.LLA 1423, SUB. 2 – 4 - 6 (GRAFFATI)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/02/2015

Dati identificativi

Foglio 14, p.lla 1423, sub. 2 – 4 - 6 (graffati)

Dati classamento

Categoria A/7 Classe 4 consistenza 18,5 vani superficie catastale Totale: 580 m² Totale:
escluse aree scoperte 570 m², rendita € 1.003,22.

Indirizzo: via Lewis Carroll n. 6 piano T-1-2

Dati derivanti da

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2015 Pratica n. PA0065012 in atti dal
04/02/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 44198.1/2015).

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/2014

Dati identificativi

Foglio 14, p.lla 1423, sub. 2 – 4 - 6 (graffati)

Dati classamento

Categoria A/7 Classe 4 consistenza 18,5 vani superficie catastale Totale: 580 m² Totale:
escluse aree scoperte 570 m², rendita € 1.003,22.

Indirizzo: via Lewis Carroll n. 6 piano T-1-2

Dati derivanti da

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2014 Pratica n. PA0057576 in atti dal
20/02/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21412.1/2014).

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Dati identificativi

Foglio 14, p.lla 1423, sub. 2 – 4 - 6 (graffati)

Dati classamento

Categoria A/7 Classe 4 consistenza 18,5 vani superficie catastale Totale: 580 m² Totale:
escluse aree scoperte 570 m², rendita € 1.003,22.

Indirizzo: via TS 19 n. 6 Piano T - 1 - 2

Dati derivanti da

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/07/1988



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 373/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone

Dati identificativi

Foglio 14, p.lla 1423, sub. 2 – 4 - 6 (graffati)

Dati classamento

Categoria A/7 Classe 4 consistenza 18,5 vani superficie catastale Totale: 580 m² Totale: escluse aree scoperte 570 m², rendita € 1.003,22.

Indirizzo: via TS 19 n. 6 Piano T - 1 - 2

Dati derivanti da

VARIAZIONE del 23/07/1988 in atti dal 07/12/1999 AMPLIAMENTO (n. 2214/1988)

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/03/2009

- "... Proprieta' 4/6
- "... Proprieta' 1/6
- "... Proprieta' 1/6

Dati derivanti da

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2009 Sede TXZ
Registrazione Volume 88888 n. 583354 registrato in data 17/11/2021 - SUCC. DI LA
BARBERA ADRIANA Voltura n. 42247.2/2022 - Pratica n. PA0172026 in atti dal
30/11/2022

Situazione degli intestati dal 23/07/1988

- "... Da verificare e fino al 30/03/2009
- "... Da verificare e fino al 30/03/2009
- "... Da verificare coniugi in comunione dei beni fino al 30/03/2009
- "... Da verificare coniugi in comunione di beni fino al 30/03/2009

Dati derivanti da

VARIAZIONE del 23/07/1988 in atti dal 07/12/1999 AMPLIAMENTO (n. 2214/1988)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/02/1986

Dati identificativi

Foglio 14, p.lla 1423, sub. 2 – 4 (graffati)

Dati classamento

Zona censuaria 5

Indirizzo: via TS 19 interno sx Piano T - 1 – 2 - s1

Dati derivanti da



COSTITUZIONE del 15/02/1986 in atti dal 03/12/1999 MANCATA ACQUISIZIONE IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 40464/1986)

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/02/1986

- "... " Da verificare e fino al 30/03/2009
- "... " Da verificare e fino al 30/03/2009
- "... " Da verificare coniugi in comunione dei beni fino al 30/03/2009
- "... " Da verificare coniugi in comunione di beni fino al 30/03/2009

L'intestazione catastale non mostra conformità con le risultanze degli atti di provenienza, si dovrà procedere alla rettifica della stessa.

Da conteggi effettuati in fogli separati si considererà un importo di **€ 900,00** per **l'effettuazione delle citate vulture catastali**

Dalla consultazione della succitata visura si evince altresì la particella catastale ai terreni su cui risulta realizzato il fabbricato:

Mappali terreni correlati Comune G273 – foglio 14 p.la 1423

Planimetria catastale: lo stato dei luoghi (**All. 6**) non corrisponde alla planimetria catastale (**All. 9**) per le seguenti difformità:

A piano S1 si è rilevata una diversa distribuzione interna degli spazi interni, l'ampliamento della cubatura e della superficie e la realizzazione di una veranda in struttura precaria.

Come già precedentemente accennato tali interventi non risultano essere sanati vista anche la presenza di una istanza di sanatoria pendente ed ancora non definita.

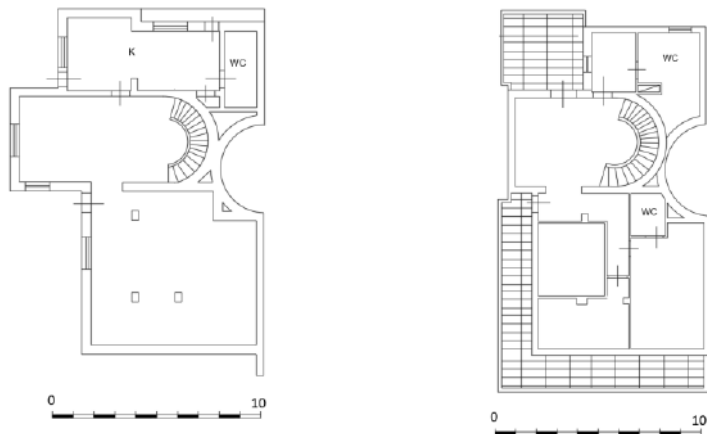
Si dovrà procedere quindi al ripristino dello stato dei luoghi sulla scorta sia delle tavole allegate alla citata istanza di sanatoria e alle planimetrie catastali.

Lo scrivente altresì ha rilevato talune imprecisioni grafiche nelle planimetrie catastali concretizzabili in finestre e/o vani porta non disegnati, si dovranno quindi presentare le nuove planimetrie catastali dell'immobile per migliore esposizione grafica.

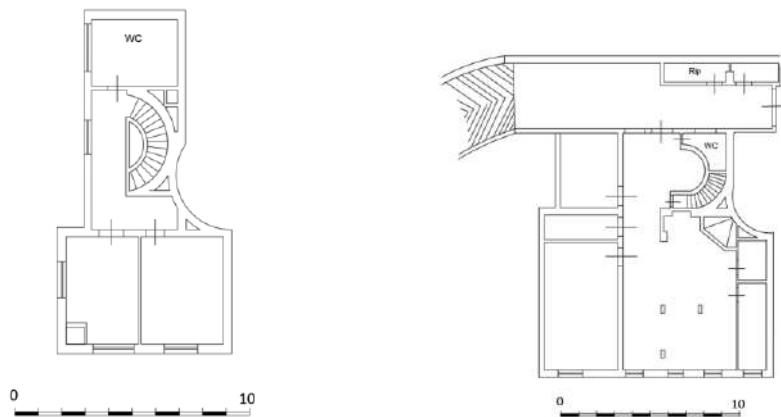
Per la presentazione delle nuove planimetrie catastali dell'immobile, si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenete la nuova planimetria dell'immobile. I costi ammontano ad **€ 670,00**



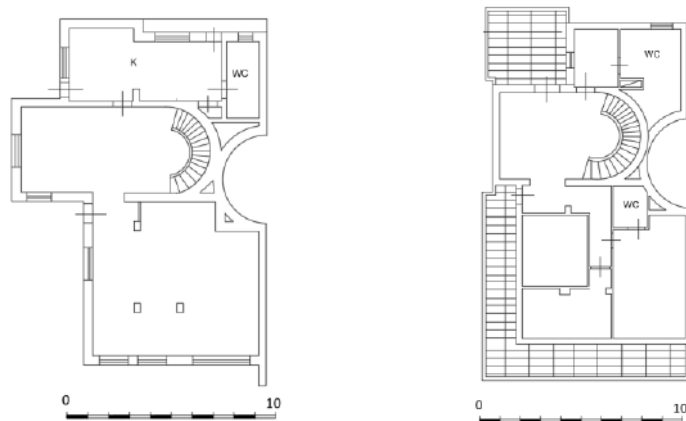
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 373/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone



Ricostruzione planimetria catastale piano terra e piano primo (All. 9)

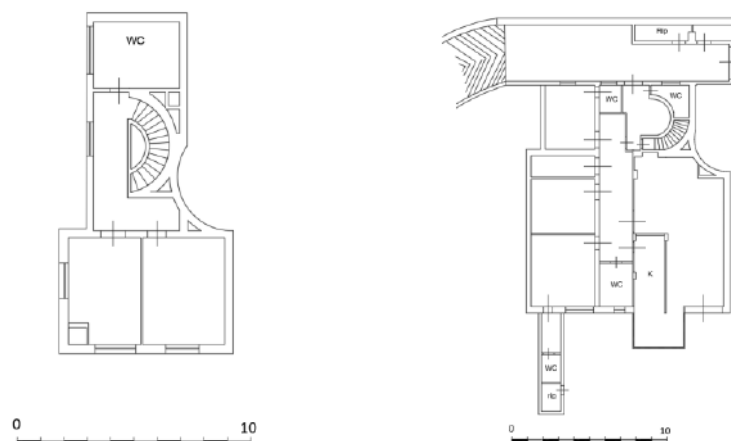


Ricostruzione planimetria catastale piano secondo ed S1 (All. 9)



Rilievo dello stato dei luoghi piano terra e piano primo (All. 6)





Rilievo dello stato dei luoghi piano secondo ed S1 (All. 6)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1:

Quota indivisa pari ad 1/12 dell'abitazione in villino sita n Palermo, via Lewis Carroll n. 6 piano T, I°, II° ed S1, identificata con il foglio 14 p.lla 1423 subb. 2-4-6 (graffati).

Composto da: **a piano terra** da salone, soggiorno cucina e w.c., **a piano primo** da un ampio pianerottolo di arrivo, un corridoio, quattro vani, due w.c. e due balconi, **a piano secondo** da un ballatoio due vani ed un w.c., **a piano S1** da un soggiorno, una cucina (tale consistenza verrà ridotta per la regolarizzazione urbanistica del bene) **(All. 6)**

Confinante con.

Nord: con la p.lla 1952

Est: con la p.lla 1422

Sud: con le p.lle 2849 e 2837

Ovest: con la p.lla 1424

Censito al C.F. al **foglio 14, p.lla 1423, sub. 2 – 4 - 6 (graffati)**

Per la costruzione dell'intero fabbricato costituito dal presente immobile unitamente all'immobile attiguo rientrante anch'esso nella procedura di cui in oggetto ed indicato come lotto 2, è stata rilasciata concessione edilizia numero 2177 del 29/7/1978 giusto progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 26/7/1978 relativo alla realizzazione di una porzione dell'attuale piano rialzato **(All. 11)**.



Successivamente per le opere abusive realizzate ossia l'ampliamento del piano rialzato, l'utilizzazione del piano seminterrato e la sopraelevazione del piano primo e della mansarda, è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e della L.R. 37/85 per entrambi gli immobili.

Per le succitate opere, abusivamente realizzate è stata richiesta concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L. R. 37/85 con istanza prot. 5371 del 26.3.86.

Si precisa che tale sanatoria risulta essere ancora pendente e non definitiva

Si dovrà quindi procedere alla definizione dell'istanza di sanatoria, vincolata al rilascio del parere positivo da parte di enti preposti (genio civile) vista la presenza dei vincoli presenti e rilevati dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica.

Dal raffronto tra le tavole allegate all'istanza di sanatoria e lo stato dei luoghi lo scrivente ha rilevato la seguente difformità

Nel piano S1 originariamente destinato a superficie non residenziale, oggi risulta essere stata ricavata un'unità abitativa costituita da un soggiorno, 3 stanze una cucina, due bagni ed un ripostiglio ampliandone di fatto anche la superficie originaria realizzando nuovi corpi e costruendo veranda realizzata con struttura precaria.

Tali interventi realizzati su un'immobile su cui è ancora pendente un'istanza di sanatoria non definitiva non risultano essere regolarizzabili

Si dovrà procedere quindi alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi così come da tavole allegate all'istanza di sanatoria.

Per la rettifica della planimetria catastale si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenente la nuova planimetria dell'immobile, nonché si dovrà procedere alla rettifica dell'intestazione catastale dell'immobile

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO € 687.500,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/12 € 57.500,00

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

Dalla consultazione della relazione notarile (**Att. 10**) in atti si evince che la quota indivisa dell'immobile è pervenuta a parte eseguita nella persona del Sig. "... " giusto denuncia di successione del padre Sig. "... " del 28.12.2012, registrata presso l'ufficio di Palermo 1 in



data 19.12.2013 al volume 9990 e trascritta a Palermo in data 18.12.2014 ai nn. 53115/39374 (**Ail. 1**).

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

Lo scrivente ha effettuato lunghe e diverse ricerche al fine verificare la regolarità edilizia dell'immobile i cui estremi non vengono citati nella documentazione in possesso del sottoscritto, lo steso quindi si è dovuto recare diverse volte presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo al fine di cercare, richiedere ed entrare in possesso della documentazione tecnica utile all'espletamento del mandato conferito, dall'esame di tale documentazione si evince quanto segue:

Per la costruzione dell'intero fabbricato costituito dal presente immobile unitamente all'immobile attiguo rientrante anch'esso nella procedura di cui in oggetto ed indicato come lotto 2, è stata rilasciata concessione edilizia numero 2177 del 29/7/1978 giusto progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 26/7/1978 relativo alla realizzazione di una porzione dell'attuale piano rialzato (**Ail. 11**).

Successivamente per le opere abusive realizzate ossia l'ampliamento del piano rialzato, l'utilizzazione del piano seminterrato e la sopraelevazione del piano primo e della mansarda, è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e della L.R. 37/85.

Per le succitate opere, abusivamente realizzate è stata richiesta concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L. R. 37/85 con istanza prot. 5371 del 26.3.86 (**Ail. 12**).

Si precisa che tale sanatoria risulta essere ancora pendente e non definita

Si dovrà quindi procedere alla definizione dell'istanza di sanatoria, vincolata al rilascio del parere positivo da parte di enti preposti (genio civile) vista la presenza dei nuovi vincoli presenti e rilevati dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica.

Da conteggi effettuati in fogli separati, detratte le somme già versate sulla scorta delle attestazioni di versamento allegate al fascicolo edile, si evince che gli oneri ancora da versare oltre gli interessi nonché per spese tecniche da corrispondere a tecnici abilitati per la predisposizione e la presentazione della documentazione ancora da integrare ammontano ad € 7.000,00. Tale importo si riferisce al completamento dell'istanza di sanatoria che si ricorda ha per oggetto l'interno fabbricato di cui fanno parte i due immobili oggetto di



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 373/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone

procedura. Si dovrà suddividere tale importo tra le due unità immobiliari componenti il fabbricato

Sia avrà quindi € 7.000,00 : 2 = **€ 3.500,00**

Dal raffronto tra le tavole allegate all'istanza di sanatoria (**All. 12**) e lo stato dei luoghi (**All. 6**) lo scrivente ha rilevato la seguente difformità

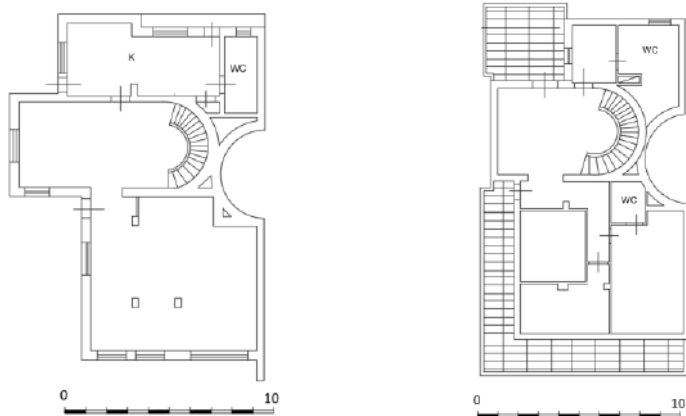
Nel piano S1 originariamente destinato a superficie non residenziale, oggi risulta essere stata ricavata un'unità abitativa costituita da un soggiorno, 3 stanze una cucina, un soggiorno, due bagni ed un ripostiglio ampliandone di fatto anche la superficie originaria con la realizzazione di nuovi volumi e costruendo una veranda realizzata con struttura precaria.

Tali interventi realizzati su un'immobile su cui è ancora pendere un'istanza di sanatoria ancora non definita non risultano essere regolarizzabili

Si dovrà procedere quindi alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi così come da tavole allegate all'istanza di sanatoria.

Sulla scorta di conteggi effettuati in fogli separati

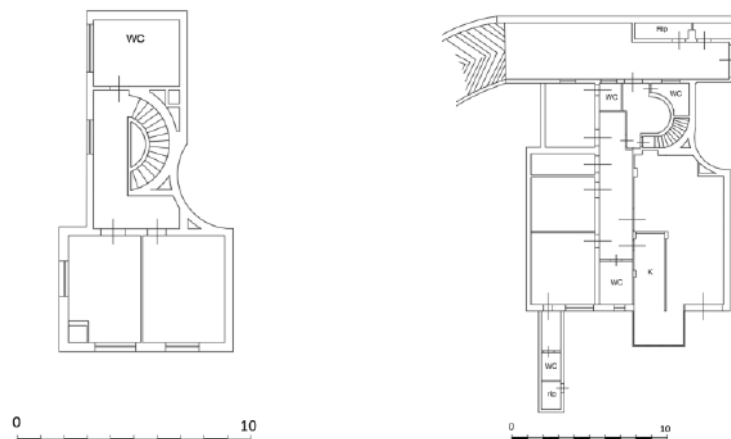
Da conteggi effettuati in fogli separati i costi per il superiore ripristino dello stato dei luoghi ammontano ad **€ 12.000,00**



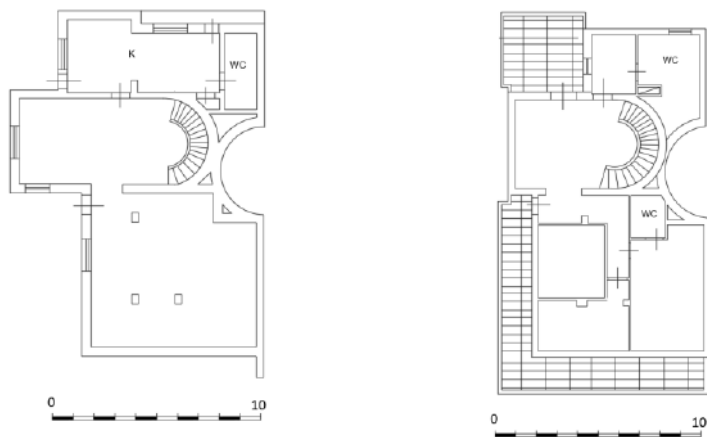
Planimetria di rilievo attuale piano terra e piano primo (All. 6)



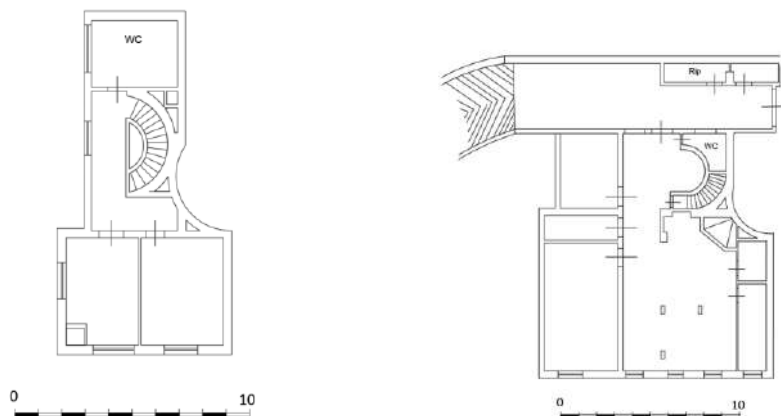
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 373/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone



Planimetria di rilievo attuale piano secondo ed S1 (All. 6)



Planimetria dello stato futuro piano terra e piano primo (All. 9)



Planimetria dello stato futuro piano secondo ed S1 (All. 9)

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



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

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra "... " comproprietaria dell'immobile.

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:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 15.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- correzione dell'intestazione catastale **euro 900,00**
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 670,00.** come determinato in risposta al quesito 3.
- Redazione dell'attestato di prestazione energetica **€ 250,00**

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **5.9.2025 (All. 13)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. TRASCRIZIONE del 31/12/2007 - Registro Particolare 52714 Registro Generale 83306

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3083/2007 del 24/11/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2438 del 26/05/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. Annotazione n. 3237 del 27/07/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI) (All. 13.1)

3. ISCRIZIONE del 11/05/2016 - Registro Particolare 2240 Registro Generale 17948

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 24860/2014 del 09/05/2016



IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 3243 del 27/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) (All. 13.2)*

4. *TRASCRIZIONE del 05/11/2018 - Registro Particolare 31986 Registro Generale 42263*
Pubblico ufficiale UNEP C/O C.A. DI PALERMO Repertorio 5760 del 24/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI (All. 13.3)

5. *ISCRIZIONE del 07/06/2022 - Registro Particolare 2989 Registro Generale 28119*
Pubblico ufficiale ROCCA CLAUDIO Repertorio 12096/5736 del 01/06/2022
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
(All. 13.4)

7. *TRASCRIZIONE del 07/02/2024 - Registro Particolare 5155 Registro Generale 6466*
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PALERMO Repertorio 6280 del
27/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI (All. 13.5)

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc. **(All. 14)**)

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. **(All. 14)**

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



L'immobile non risulta fare parte di alcun condominio

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

Criterio di stima

Sintetico comparativo,

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **463 mq** così calcolati:

		Superficie lorda in m ² (a)	Calcolo della superficie catastale	
ambien ti	Descrizione degli ambienti		Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	368	1,00	368,00
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	167	0,50	83,50
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	8	0,25	2,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	46	0,30	9,60
			0,10	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uil trattata. Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "D1"	1123	0,10	0,00
			0,02	
Superficie catastale finale (correttamente) - le misure fra i due risultati				463

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare **il più probabile valore unitario dell'immobile è di euro 1.600,00 €/mq (All. 15)**

Si avrà quindi €/mq 1.600,00 x 463,00 = € 740.800,00

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 15.500,00
- Correzione dell'intestazione catastale € 900,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 670,00
- Redazione dell'attestato di prestazione energetica € 250,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di € 17.320,00**



$V = € 740.800,00 - € 17.320,00 = € 723.480,00$

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:

$€ 723.480,00 - 5\% = € 723.480,00 - € 36.174,00 = € 687.306,00$

In cifra tonda € 687.500,00

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 57.291,67

In cifra tonda € 57.500,00

Lo scrivente non ritiene comodamente divisibile l'immobile visti gli accessi e il posizionamento della scala di collegamento ai vari piani

ELENCO ALLEGATI:

1. Dichiarazione di successione
2. Visura catastale attuale
3. Riprese satellitari
4. Stralcio del foglio di mappa catastale
5. Sovrapposizione grafica Stimatrix forMaps
6. Planimetria dello stato dei luoghi
7. Documentazione fotografica
8. Visura catastale storica
9. Planimetria catastale
10. Relazione notarile
11. Concessione edilizia con tavole
12. Istanza di sanatoria
13. Ispezione ipotecaria
14. Certificato di destinazione urbanistica
15. Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 373/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Massimiliano Bottone

Palermo, data 8.9.2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Massimiliano Bottone

