

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 498/2024
LOTTO N. UNICO
Esperto stimatore: Dott.ssa Geom. Antonella Bertuglia

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 498/2024

CREDITORE PROCEDENTE



contro

DEBITORE ESECUTATO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARINA GORGONE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Immobile sito nel Comune di Palermo (PA) Corso Calatafimi n. 31
identificato al Catasto Fabbricati al foglio 56 particella 684 subalterno 8



Esperto stimatore: Dott.ssa Geom. Antonella Bertuglia

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 27/10/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.Fabrizio Minutoli nominava quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe, la sottoscritta Dott.ssa Antonella Bertuglia, iscritta all'Albo del Collegio dei Geometri e G.L. della provincia di Palermo al n. 3838, perito certificato Cepas 01/146.

- In data 29/10/2025 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Marina Gorgone, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 15/11/2025.
- In data 15/04/2025 acquisiva telematicamente la planimetria attuale;
- In data 05/11/2025 acquisiva telematicamente la visura storica catastale;
- In data 20/01/2026 acquisiva gli atti di provenienza dell'immobile presso il notaio Mario Marino;
- In data 16/01/2026, acquisiva telematicamente le planimetrie catastali precedenti all'attuale;
- In data 17/01/2026 la sottoscritta faceva richiesta della documentazione urbanistica presentata agli atti del Comune di Palermo acquisendo la relativa documentazione;
- In data 11/12/2025, (verb. All. 1) effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione congiuntamente al custode giudiziario.

Tenuto conto di quanto è emerso nel corso delle operazioni peritali, in riferimento alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal Giudice, la scrivente ritiene di riassumere di seguito quanto emerso dalle verifiche effettuate.



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

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

- Piena proprietà di un immobile censito al C.F. del Comune di Palermo, foglio 56 - particella 684 - subalterno 8, categoria catastale C/1 – Cl. 11 - Cons. 44 m² - superficie catastale 65 m² - R.C. € 1.731,58.

Diritti reali:

I diritti reali degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- Atto di compravendita del 30/07/2007 notaio Mario Marino Rep. 43552/10678 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 02/08/2007 ai nn. 58321/36566 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono perfettamente a quelli attuali riportati nella visura catastale (All. 3, 4).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

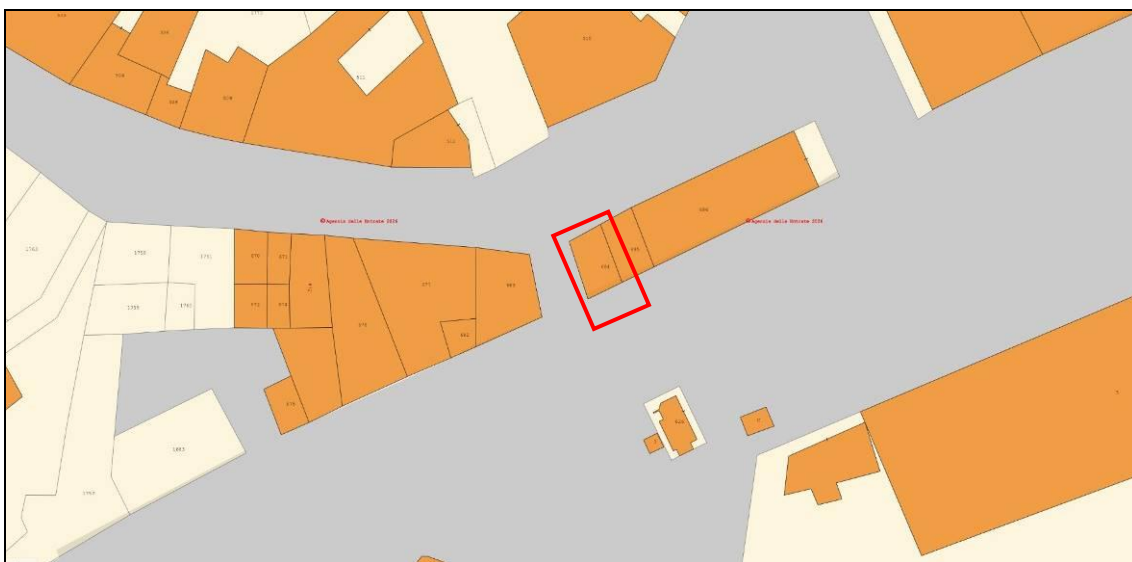
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare, la mappa catastale e l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 6), si è riscontrata la corrispondenza catastale fra l'immobile pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 498/2024
LOTTO N. UNICO
Esperto stimatore: Dott.ssa Geom. Antonella Bertuglia



Ortofoto (tratta da Stimatrix forMaps)



Estratto di mappa catastale (tratta da Stimatrix forMaps)





**Sovrapposizione ortofoto e mappa catastale
(tratta da Stimatrix forMaps All. 6)**

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

Il lotto è costituito da una porzione di fabbricato censito al C.F. del Comune di Palermo, foglio 56 - particella 684 - subalterno 8, categoria catastale C/1 – Cl. 11 - Cons. 44 m² - superficie catastale 65 m² - R.C. € 1.731,58.

Tipologia: Fabbricato in linea a 2 elevazioni fuori terra, tipiche del tessuto urbano dei centri storici.

Ubicazione: Corso Calatafimi, 31 Piano terra e primo

Caratteristiche strutturali: fabbricato realizzato con struttura portante in muratura a 2 elevazioni fuori terra costruito in data antecedente al 1939.

Accessi: L'immobile ha un unico accesso dal civico 31 al quale si accede al piano terra, l'accesso al piano primo si ha tramite una scala interna.

Confini:

- Nord con via Colonna Rotta;
- Est con particella 685 (catasto terreni)



- Sud Corso Calatafimi;
- Ovest gradinata che collega corso Calatafimi con via Colonna Rotta;

Pertinenze: Nessuna

Dotazioni condominiali: Nessuna

Composizione interna: composto da un unico vano al piano terra dove insiste un forno per la cottura del pane, attraverso una scala si accede al piano primo il quale è costituito da un unico vano, da un w.c. con antiw.c.;

Tutto l'immobile è pavimentato con piastrelle in gres, come anche i rivestimenti delle pareti del w.c.. Le porte interne sono in legno come gli infissi con persiane, la porta d'ingresso è in metallo. (All. 2)

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: i locali si trovano nel complesso in discreto stato di conservazione (All.2) L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento ed inoltre non è stato possibile verificare la rispondenza dell'impianto elettrico alla vigente normativa.

Attestato di prestazione energetica: I locali non possiedono la certificazione energetica A.P.E., il costo per il suo rilascio da detrarre al valore di stima: è di € 150,00.



Fotografie dei luoghi



Foto 1 – Prospetto Immobile

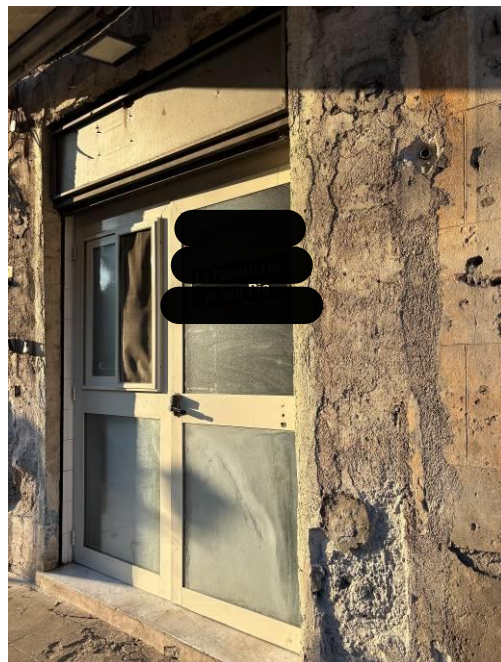


Foto 2 - Ingresso piano terra civ 31



Foto 3 – Laboratorio piano terra

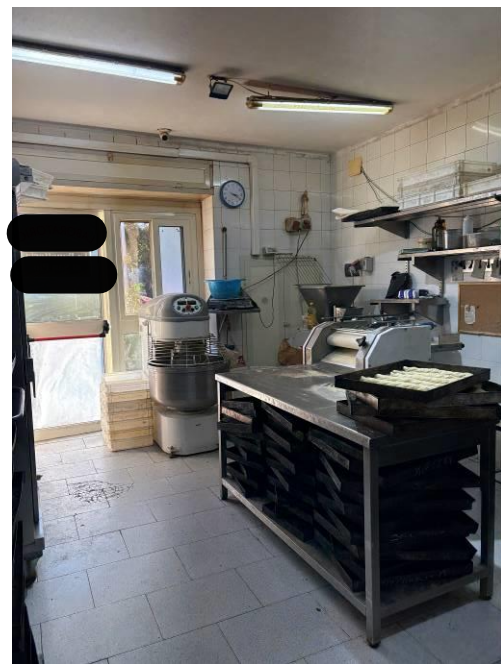


Foto 4 - Laboratorio piano terra





Foto 5 - Deposito piano terra



Foto 6 - Deposito piano terra

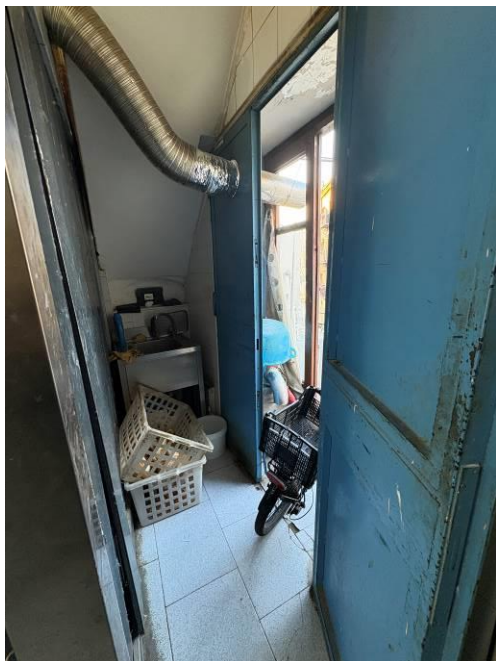


Foto 7 - Balcone piano terra.



Foto 8 - Balcone piano terra



Foto 9 – Rampa di scala di piano terra per accedere al piano ammezzato



Foto 10 – Rampa d'arrivo al piano ammezzato



Foto 11 – Armadio in muratura piano primo



Foto 12 – Laboratorio piano primo





Foto 13 – Laboratorio piano primo



Foto 14 – Laboratorio piano primo



Foto 15 – Laboratorio piano primo

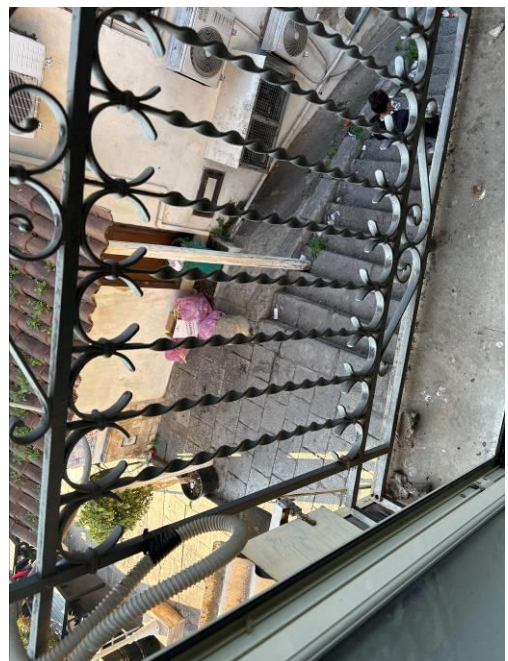


Foto 16 – Balcone piano primo





Foto 17 – Ingresso Anti-W.C. piano primo



Foto 18 – Anti-W.C. piano primo



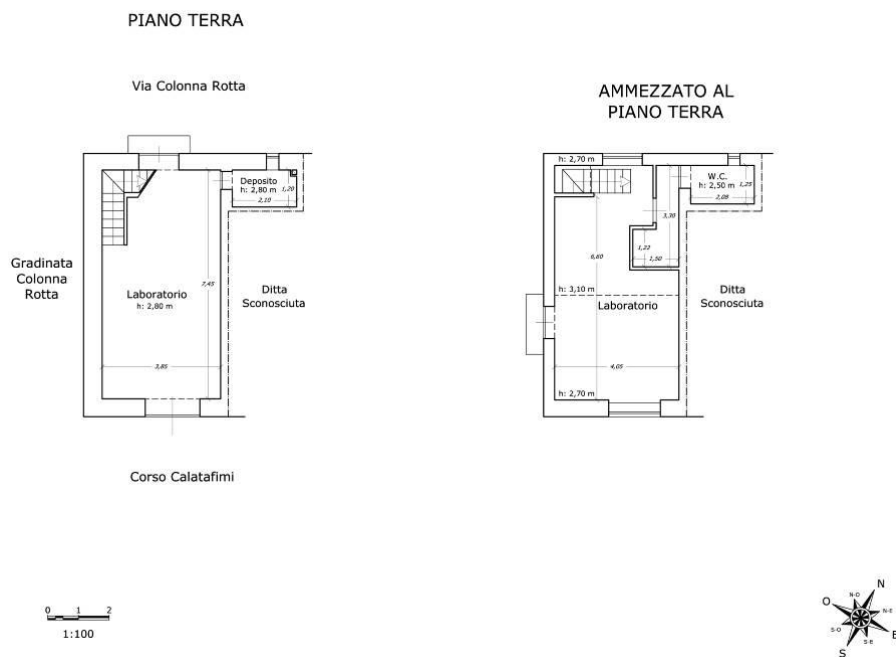
Foto 19 – ingresso W.C piano primo



Foto 20 – W.C piano primo



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 498/2024
LOTTO N. UNICO
Esperto stimatore: Dott.ssa Geom. Antonella Bertuglia



Planimetria rilievo stato dei luoghi (All. 8)

Nella tabella sottostante sono riportate le consistenze dimensionali relative alle parti legittimate dal punto di vista urbanistico (utili ai fini del calcolo della superficie)

Calcolo della superficie commerciale:

DATI METRICI					
Destinazione	Superficie Interna Netta (S.I.N.) mq	Superficie Lorda (S.E.L.) mq	H media	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (S.E.L.) mq
Piano Terra	30,23	44,95		1,00	44,95
Balcone		1,15		0,25	0,29
Piano Primo	30,51	44,44	“	1,00	44,44
Balcone	1,12			0,25	0,28
					89,95

Altezza media utile interna: 2,80 mt.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato C.F. del Comune di Palermo, al foglio 56 - particella 684 - subalterno 8, categoria catastale C/1, Cl 11, Cons. 44 m², superficie catastale 65 m², escluse aree scoperte m² 143, R.C. 207,36.

La visura catastale attuale (All. 3) e storica (All. 4), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

[REDACTED]

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Planimetria catastale: In occasione del sopralluogo effettuato il 11/12/2025 e dal confronto tra planimetria catastale attuale (All. 5) e lo stato dei luoghi si sono riscontrate delle differenze grafiche derivanti dalla non corretta rappresentazione (il tutto meglio evidenziato nella planimetria sottostante.

Per una diversa distribuzione interna è stata presentata la CILA in data 16/10/2020 prot. N. 090006636/2020.



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO): piena proprietà di un immobile, ubicato in Palermo (PA) in corso Calatafimi, n. 31 composto al piano terra da un unico vano, al piano primo da un vano, antibagno e w.c.

Confini:

- Nord con via Colonna Rotta;
- Est con particella 685 (catasto terreni)
- Sud Corso Calatafimi;
- Ovest gradinata che collega corso Calatafimi con via Colonna Rotta.

Pertinenze: Nessuna

L'immobile non è dotato di Licenza/concessione edilizia in quanto risulta realizzato in data antecedente al 1939.

Rispetto alle planimetrie catastali attuali e d'impianto, risulta che sono state realizzate delle opere riguardanti la diversa disposizione della scala di collegamento con il piano superiore e la demolizione del muro di spina in entrambi i piani. Per tali opere manca il titolo edilizio e dovevano essere realizzate con un permesso di costruire. Per essere regolarizzate tali opere si deve richiedere un permesso di costruire in sanatoria i cui costi di ripristino ammontano a circa € 7.500,00 che saranno detratti al valore di stima.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e per la sua redazione il costo da detrarre al valore della stima è pari ad € 150,00.

PREZZO A BASE D'ASTA : Euro. 93.000,00 (novantatremila/00)

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

Relativamente alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione della stessa si ha:

Data trascrizione pignoramento: 12/12/2024

Ventennio in esame : 12/12/2024 12/12/2004



5.1 Attuali Proprietari

in regime di separazione dei beni;

- in forza dell’ atto di compravendita del 30/07/2007 notaio Mario Marino Rep. 43552/10678 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 02/08/2007 ai nn. 58321/36566;

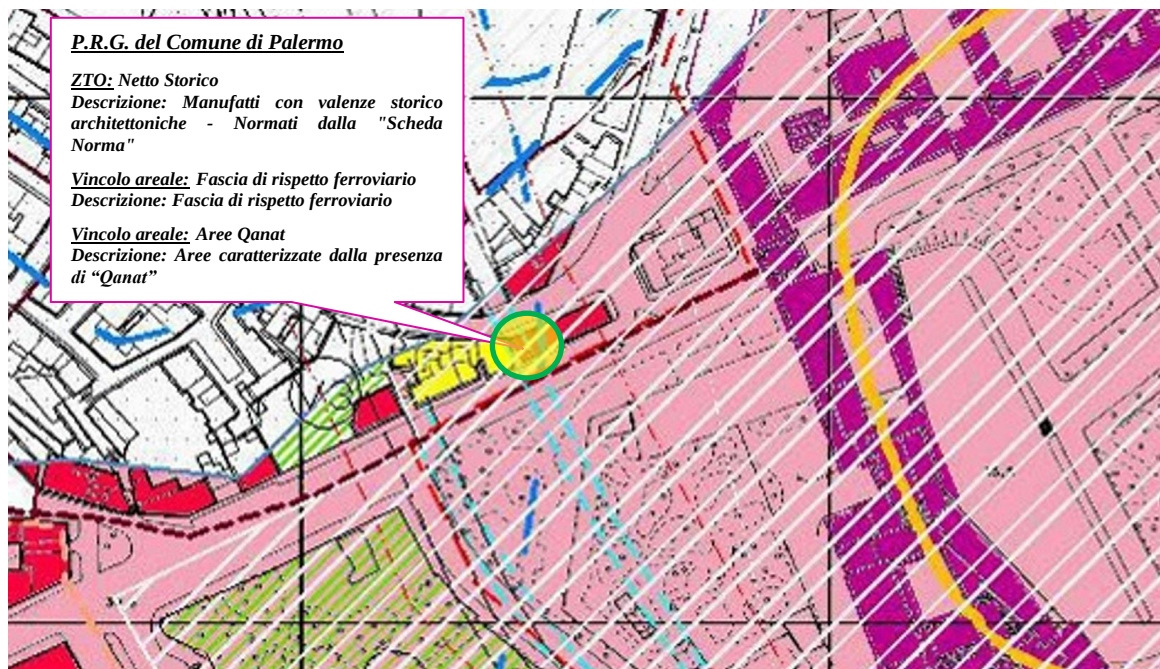
5.2 Precedenti Proprietari

[REDACTED] a lei
pervenuto per atto di compravendita del 09/07/1999 a rogito Notaio Mario Marino
rep.27726/4752 sede Carini (PA) trascritto il 29/07/1999 ai nn. 30225/21905 da potere
di [REDACTED].

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

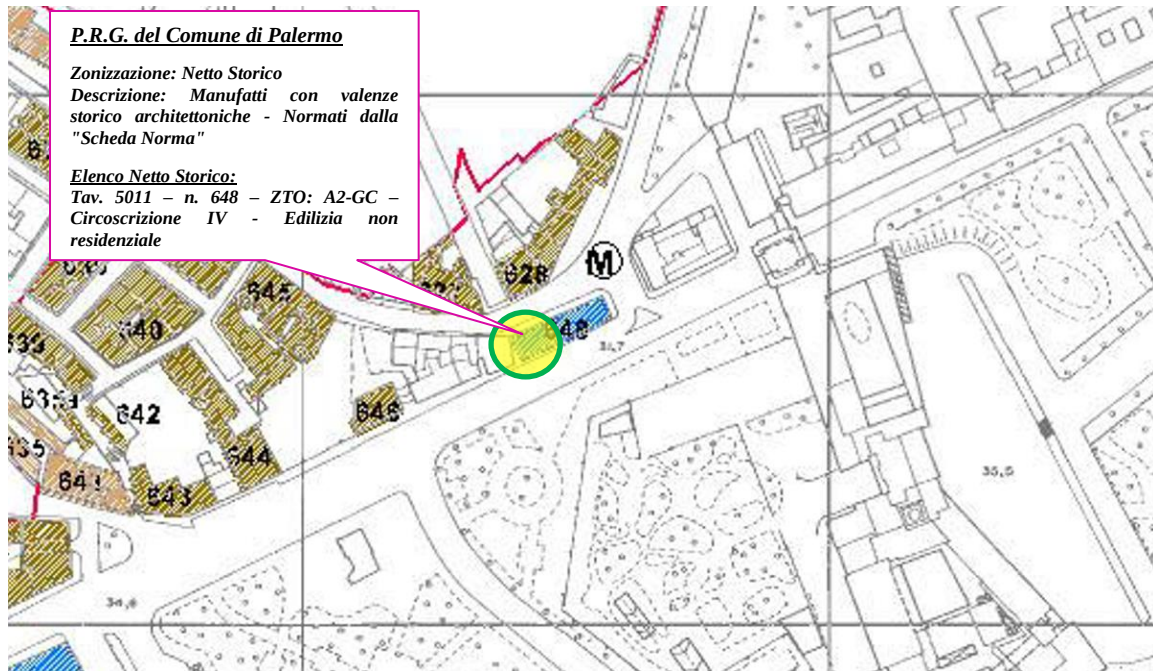
6.1 – Strumenti Urbanistici

L'immobile dalla consultazione del P.R.G. del Comune di Palermo ricade urbanisticamente in zona "A2"



Estratto dalla Tav. P2a – 5011 – P.R.G.





Estratto dalla Tav. P2b – 5011 – Scheda Norma - P.R.G.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Palermo è stata presentata la seguente documentazione:

- Cila per diversa distribuzione degli spazi interni presentata alla data del 16/10/2020 prot. AREG/0906636/2020 ed un fine lavori presentato alla data del 24/05/2021 prot. AREG/0686254/2021.
- Segnalazione certificata di Agibilità (SCA) presentata alla data del 11/06/2021 prot. AREG/0729961/2021 (All. 13).

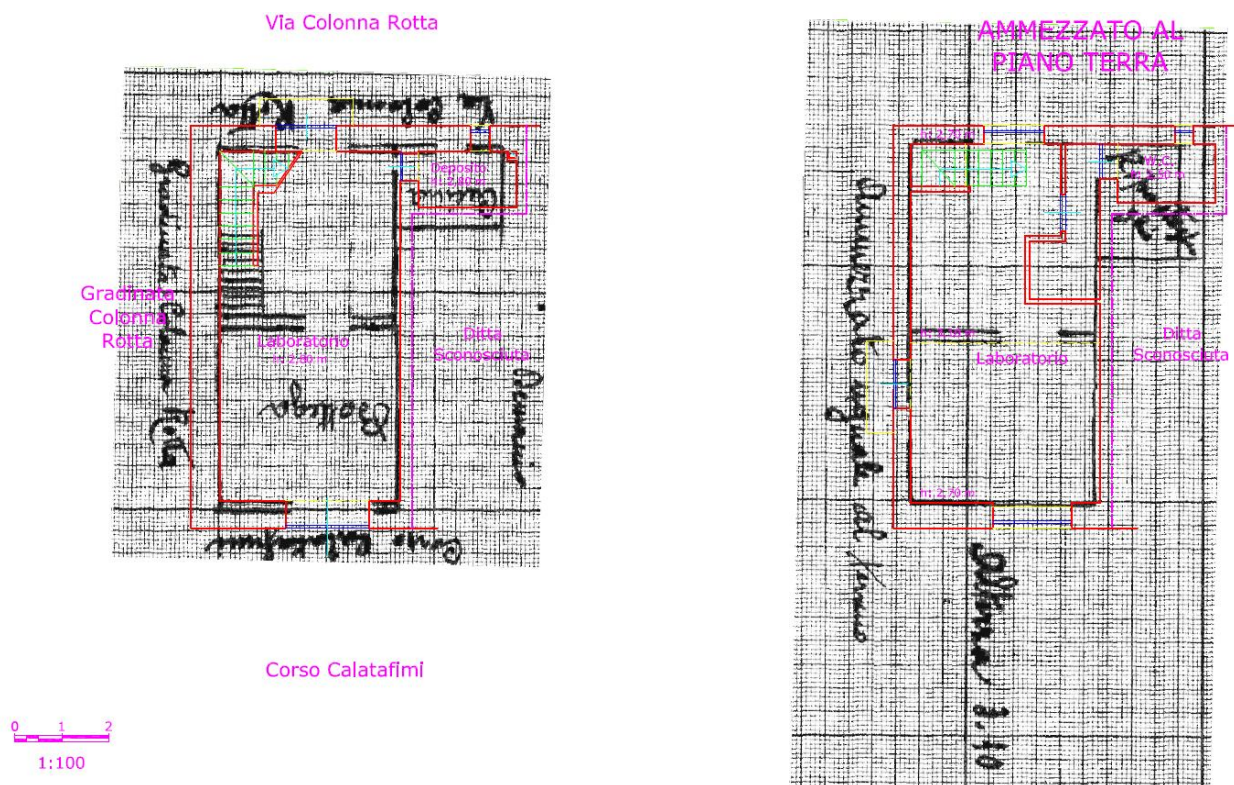
Non sono presenti altri titoli autorizzativi.

A seguito delle indagini effettuate, dovendo risalire all'epoca di realizzazione si è acquisita la planimetria catastale d'impianto, e dalla consultazione del piano regolatore generale si evince che l'immobile risulta classificato nella tav. 5011 al n. 648 - ZTO A/2, si può senz'altro confermare che il fabbricato alla data del 20/10/1939 (data di presentazione della planimetria d'impianto) era esistente.

Tuttavia dal confronto con la planimetria catastale di impianto e quella attuale, si sono riscontrate delle difformità:

Descrizione delle difformità riscontrate sui luoghi:

- 1) Sia al piano terra che al piano primo nella planimetria catastale era presente un muro di spina, oggi non più presente;
- 2) la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo presenta una diversa conformazione. Per la regolarizzazione dell'immobile si deve presentare come detto precedentemente un permesso di costruire in sanatoria i cui costi ammontano ad € 7.500,00 che saranno detratti al valore di stima.



Planimetria di rilievo dei luoghi con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale d'impianto (All. 10)

contro [REDACTED]
[REDACTED]

capitale €11.023,09 Totale € 22.046,18;

- **Iscrizione nn. 48817/3980 del 04/11/2013 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 16/02/2012 n.rep. 604/2012 emesso da TRIBUNALE DI PALERMO sez distaccata di Monreale sede Monreale a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]

capitale €17.887,96 Totale € 35.775,92;

- **Iscrizione nn. 48817/3981 del 04/11/2013 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 04/10/2012 n.rep. 3209/2012 emesso da TRIBUNALE DI PALERMO sez di Palermo a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]

capitale €17.363,80 Totale € 34.727,60;

- **TRASCRIZIONE NN. 60472/49035 del 12/12/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili del 22/10/2024 n.13944 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI PALERMO sese PALERMO a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]

- Da informazioni assunte presso la cancelleria del Tribunale: nulla da riferire



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

Non ci sono spese di gestione non essendo l'unità immobiliare facente parte di un complesso costituito in condominio.

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

Criterio di stima

Ai fini della valutazione del bene, si adopererà il criterio di stima "Market Comparison Approach (MCA) che consiste in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, Comparabile 3). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

La procedura si articola in diverse fasi che sono: analisi di mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, rivelazione dei dati immobiliari, scelta delle caratteristiche immobiliari, compilazione della tabella dati, analisi dei prezzi marginali e sintesi valutativa.



Il criterio di stima “Market Comparison Approach” (MCA) sopra descritto si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni, nel caso in cui non ci siano in un periodo recente sufficienti transazioni la norma UNI 11612:2015, in via residuale prevede che possano essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*askingprice*).

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni, la sottoscritta ha individuato due comparabili che appartengono allo stesso segmento di mercato, simili per tipologia di cui è noto il prezzo ed un annuncio immobiliare che appartiene allo stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare, opportunamente decurtato di una quota percentuale che tiene conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione che si considera pari a circa il 10%. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili. (All. 16)

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 **mq 89,95** così calcolati:

DATI METRICI					
Destinazione	Superficie Interna Netta (S.I.N.) mq	Superficie Lorda (S.E.L.) mq	H media	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (S.E.L.) mq
Piano Terra	30,23	44,95		1,00	44,95
Balcone		1,15		0,25	0,29
Piano Primo	30,51	44,44	“	1,00	44,44
Balcone	1,12			0,25	0,28
					89,95

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da atti di compravendita e da dati forniti dalle agenzie immobiliari,, **il più probabile valore di stima dell’immobile è di euro 105.000,00.**



(allegato 16 tabella di calcolo MCA e comparabili)

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 7.500,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 7.650,00.**

$$V = € 105.000,00 - € 7.650,00 = € 97.350,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 97.350,00 (novantasettemilatrecentocinquanta/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:

$$€ 97.350,00 - 5\% = € 92.482,50 \text{ (che si arrotondano in € 93.000,00)}$$

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

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà



ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Verbale di sopralluogo
ALLEGATO 2	Documentazione Fotografica
ALLEGATO 3	Visura Catastale attuale
ALLEGATO 4	Visure attuali storiche
ALLEGATO 5	Planimetrie catastali attuali e d'impianto
ALLEGATO 6	Sovrapposizione ortofoto e mappa catastale
ALLEGATO 7	Elaborati in atti al comune
ALLEGATO 8	Planimetria stato dei luoghi
ALLEGATO 9	Planimetria con difformità rispetto alla planimetria catastale attuale
ALLEGATO 10	Planimetria con difformità rispetto alla planimetria d'impianto
ALLEGATO 11	Visure Ipotecarie
ALLEGATO 12	Atti di compravendita
ALLEGATO 13	Istanze e comunicazioni con il comune
ALLEGATO 14	Calcolo MCA e comparabili da atto e da annuncio
ALLEGATO 15	Contratto di locazione
ALLEGATO 16	Avvisi alle parti

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, e ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami si rassegna la presente relazione restando a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti o integrazioni che si ritengono necessari.

Palermo, 22/04/2026

CON PERFETTA OSSERVANZA

L'ESPERTO STIMATORE
DOTT.SSA ANTONELLA BERTUGLIA
GEOMETRA

