TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 55/2019

CREDITORE PROCEDENTE

(A)

contro

DEBITORE ESECUTATO (B)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LORENZO LO VERSO

RELAZIONE TECNICA DI AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

Aggiornamento della stima del valore di mercato dell'immobile sito in Villabate, Via Generale Di Gregorio n.10, piano secondo, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate al foglio 3 particella 1430 subalterno 4.



Esperto stimatore: arch. Anna Lia Morici

PREMESSA E INCARICO

Con provvedimento del 16.8.2026 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli disponeva il richiamo della sottoscritta arch. Anna Lia Morici, nominata esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe, *"affinché provveda entro trenta giorni, previo accesso al bene, all'aggiornamento della stima del valore di mercato dello stesso, alla luce del lungo lasso di tempo intercorso rispetto all'originaria relazione"*.
In data 10.9.2026 la scrivente, congiuntamente al nominato custode giudiziario avv. Lorenzo Lo Verso, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione al fine di riscontrare lo stato di fatto attuale e aggiornare la stima del valore di mercato determinato nell'originario elaborato peritale depositato in data 12.9.2020.

OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento di civile abitazione sito in Villabate, Via Generale Di Gregorio n.10, piano secondo, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate al foglio 3 particella 1430 subalterno 4 **(All.1)**.
Al fine di verificare l'eventuale persistenza delle condizioni descritte nella relazione originaria e riesaminare le valutazioni sullo stato d'uso già espresse nel precedente elaborato, la scrivente ha effettuato una nuova ricognizione visiva dello stato conservativo dell'immobile, con riscontri metrici e una dettagliata documentazione fotografica per verificare se siano intercorsi, nel lungo lasso di tempo trascorso rispetto all'originaria relazione, interventi edilizi, modifiche distributive, ovvero eventi di degrado o interventi di manutenzione straordinaria ed ha inoltre acquisito informazioni in merito a eventuali regolarizzazioni delle difformità urbanistiche.
In relazione a quanto sopra, sulla base del sopralluogo effettuato, la scrivente ha rilevato che la consistenza dell'immobile risulta invariata e che lo stato di conservazione attuale risulta simile a quello riscontrato e descritto nella precedente relazione di stima.

Raffronto tra fotografie dei luoghi scattate nel 2019 e fotografie attuali scattate nel 2026



Foto 2019 porta d'ingresso



Foto 2019 camera da pranzo



Foto 2019 camera da letto



Foto 2026 porta d'ingresso



Foto 2026 camera da pranzo



Foto 2026 camera da letto



Foto 2019 w.c. bagno



Foto 2019 cucina-soggiorno

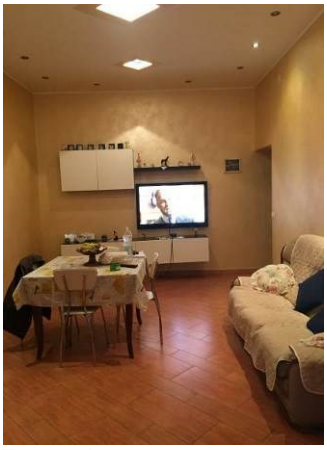


Foto 2019 cucina-soggiorno



Foto 2026 w.c. bagno



Foto 2026 cucina-soggiorno



Foto 2026 cucina-soggiorno



Foto 2019 veranda



Foto 2019 veranda



Foto 2019 balcone



Foto 2026 veranda



Foto 2026 veranda



Foto 2026 balcone

In riferimento alla conformità urbanistica e catastale si sono rilevate le medesime difformità riscontrate in data 11 novembre 2019 che non risultano regolarizzate.

STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato con l'ausilio del custode giudiziario è emerso che l'immobile è tuttora utilizzato *sine titulo* come abitazione dal signor (C) , il quale ha dichiarato che l'utilizzo dell'appartamento gli è ancora concesso a titolo gratuito, senza la stipula di alcun contratto di locazione, dalla nipote esecutata (B) (*verbale di accesso del 10.9.2026 del custode giudiziario*).

AGGIORNAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

In ordine alla determinazione dell'attuale valore locativo dell'immobile in oggetto, sono state compiute nuove ricerche di mercato in merito ai valori di mercato della zona nell'anno 2026, consultando agenzie immobiliari, e si sono confrontati detti valori con le quotazioni *dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate*, relative al secondo semestre 2025, che indica per Fascia/zona periferica/zone di sviluppo del centro storico per tipologia relativa a abitazioni civili prezzi oscillanti tra un minimo di € 2,3/mq ed un massimo di € 3,1/mq mensili e le quotazioni del Borsino Immobiliare che indica, per via Generale Di Gregorio, Zone di sviluppo del centro storico, per tipologia relativa a abitazioni civili di qualità nella media della zona prezzi oscillanti tra un minimo di € 2,17/mq ed un massimo di € 2,93/mq mensili.

Tenuto conto delle caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui si trova l'immobile, della sua ubicazione ed accessibilità, delle caratteristiche tipologiche e dei requisiti di efficienza energetica e di comfort abitativo, nonché dei fattori legati alla procedura di espropriazione, si conferma il valore medio locativo unitario mensile a metro quadrato di superficie pari a € 3,00 già individuato nel elaborato peritale depositato in data 12.9.2020.

Pertanto, richiamando i dati metrici di superficie già indicati nel precedente elaborato peritale e moltiplicando la superficie convenzionale dell'immobile pari a mq 70,20 per il valore locativo mensile, per unità di superficie, si ha:

Canone locativo mensile dell'immobile mq 70,20 x € 3,00/mq = € 210,60 in cifra tonda **€ 210,00**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente gli oneri, già individuati in risposta al Quesito n.6 del precedente elaborato peritale e sotto richiamati, ammontanti a € 4.092,07:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica*:* euro 1.686,25 + euro 705,82
- Costi per regolarizzazione catastale*:* € 500,00 circa
- Costi per adeguamento impianto elettrico alla normativa vigente: € 1.000,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Si precisa che tali costi sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Dalla **ispezione ipotecaria aggiornata** estratta dalla scrivente in data 18.9.2026 **(All.2)** si è desunto che, dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 18.2.2019 ad oggi, sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. TRASCRIZIONE del 29/04/2005 - Registro Particolare 13065 Registro Generale 21776 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 12720 del 20/04/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
   Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 29/04/2005 - Registro Particolare 13066 Registro Generale 21777 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 12720 del 20/04/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
   Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 29/04/2005 - Registro Particolare 13067 Registro Generale 21778 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 12720 del 20/04/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 29/04/2005 - Registro Particolare 6480 Registro Generale 21779 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 12721 del 20/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 4365 del 24/10/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2008.
- Cancellazione totale eseguita in data 25/10/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE del 11/04/2008 - Registro Particolare 13446 Registro Generale 20213 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 51187/6414 del 09/04/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 11/04/2008 - Registro Particolare 4045 Registro Generale 20214 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 51188/6415 del 09/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 18/02/2019 - Registro Particolare 4617 Registro Generale 6178 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 421/2019 del 04/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Criterio di stima

Per pervenire al giudizio di stima attuale dell'immobile in oggetto si applica il metodo di valutazione di tipo sintetico-comparativo, mettendo in comparazione il bene da valutare con altri beni aventi analoghe caratteristiche e per i quali sono risultati riscontrabili prezzi di compravendite recenti, utilizzando come parametro di raffronto il valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per arrivare al giudizio di stima, in considerazione del fatto che le condizioni intrinseche dell'immobile, ad oggi riscontrate, risultano assimilabili alla media delle condizioni caratterizzanti gli immobili rilevati nella zona di riferimento, è possibile utilizzare i valori medi reperiti nella zona di riferimento.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal D.P.R. 138/1998, e tenuto conto di quanto esposto in risposta al Quesito n.6 del precedente elaborato peritale in merito alla regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio e urbanistico e individuando, pertanto, come consistenza effettiva quella conseguente alla regolarizzazione della superficie a veranda, si richiama la superficie commerciale dell'immobile già determinata nella precedente relazione pari a **81,91 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie lorda abitabile	Mq 78,11	1	Mq 78,11
Superficie balcone	Mq 5,78	30%	Mq 1,73
Superficie non residenziale veranda	Mq 3,45	60%	Mq 2,07
		Superficie Totale	**Mq 81,91**

Al fine di determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto dell'evoluzione del mercato immobiliare nella specifica zona di riferimento nel corso degli anni trascorsi dal deposito dell'elaborato peritale del 12.9.2020 ad oggi. Pertanto, sono state compiute nuove ricerche di mercato comparative nella medesima zona OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) del Comune di Villabate e analizzati i prezzi effettivi di compravendita di immobili con caratteristiche analoghe recentemente transatti.

Sulla base dei dati reperiti da:

- le quotazioni *dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, relative al secondo semestre 2025, che indica per Fascia/zona periferica/zone di sviluppo del centro storico per tipologia relativa a abitazioni civili prezzi oscillanti tra un minimo di € 950,00/mq ed un massimo di € 1.300,00/mq;
- le quotazioni del *Borsino Immobiliare*, che indica per via Generale Di Gregorio Zone di sviluppo del centro storico, per tipologia relativa a abitazioni civili di qualità nella media di zona, prezzi oscillanti tra un minimo di € 858,00/mq ed un massimo di € 1.162,00/mq;
- offerte di vendita presso agenzie immobiliari on-line (case.trovit.it, tecnocasa.it, immobiliare.it);
- annunci di vendite all'asta, relative a beni comparabili, presso il portale di Astegiudiziarie.it.

Dalle fonti sopra citate in merito ai valori di mercato della zona, per immobili in buono stato, si è dedotto un valore medio unitario del metro quadrato di superficie commerciale, rilevato all'attualità, pari a € 900,00/mq, da cui si ricava che:

il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 73.719,00

Dal valore di stima dell'immobile devono essere detratte le spese finalizzate alla regolarizzazione urbanistica e catastale, determinate in risposta al Quesito n.6 del precedente elaborato peritale e sotto richiamate, ammontanti a € 4.092,07, così distinte:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica*:* euro 1.686,25 + euro 705,82
- Costi per regolarizzazione catastale*:* € 500,00 circa
- Costi per adeguamento impianto elettrico alla normativa vigente: € 1.000,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

da cui si ricava:

V= € 73.719,00 – € 4.092,07 = € 69.626,93 in cifra tonda **€ 70.000,00**

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, stimato nella precedente relazione del 12.9.2020 in euro 65.531,43, viene aggiornato, a seguito della variazione dei parametri di mercato, e rideterminato in **euro 70.000,00 (settantamilaeuro)**.

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 una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%.**

Pertanto si ha: € 70.000,00 – 5% di € 70.000,00 = **€ 66.500,00**

ALLEGATI

ALLEGATO 1 visura catastale attuale immobile pignorato
ALLEGATO 2 ispezione ipotecaria del 14.1.2026 sull'immobile pignorato

Palermo, 22.9.2026

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Anna Lia Morici