TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 36/2023 riunita al 304/2025

CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS
contro
DEBITORE/I ESECUTATO OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FABIO TULONE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Tipologia di immobile (appartamento), ubicazione (Comune di Palermo, via Maurigi,3), dati catastali foglio 51 - Particella 1089 - sub 10



Esperto stimatore: architetto Silvia Scardavi

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 15/06/2023 il Giudice dell'esecuzione dott. GIGI OMAR MODICA nominava la sottoscritta architetto Silvia Scardavi, iscritta all'Albo degli architetti al n.2666 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 17/06/2023 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. Fabio Tulone, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 03/08/2023.

In data 08/10/2024 la sottoscritta arch. Silvia Scardavi è stata informata dallo studio Tulone che il giorno 4 ottobre era stato eseguito l'accesso forzoso presso l'immobile di via Maurigi,3 e quindi si poteva procedere con il sopralluogo

In data 11/10/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente a un delegato del custode giudiziario**.(All.n°.1 verbale di sopralluogo) .**

In data 15/01/2026 il Giudice dell'esecuzione richiamava il CTU e la invitava ad aggiornare la stima alla luce della riunione dei due procedimenti.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile sito a Palermo in via Maurigi,3 .

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Maurigi,3, ubicato al piano 4°, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 51 - Particella 1089 - sub 10 zona censuaria 2,

categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, mq. 131 escluso aree scoperte mq 129, rendita euro 406,71.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità in forza di:

- atto di compravendita in notar „omissis
- atto donazione ….omissis **(All. .2..).**

DALLA RELAZIONE NOTARILE SI EVINCE CHE LA DONAZIONE DEL 10 AGOSTO 2017 E' POTENZIALMENTE OGGETTO DI AZIONE DI RIDUZIONE

- **nomina curatore eredità giacente Avv. Livio Fiorani del foro di Termini Imerese …..omissis**

(All. 2 bis)

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. .3..).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

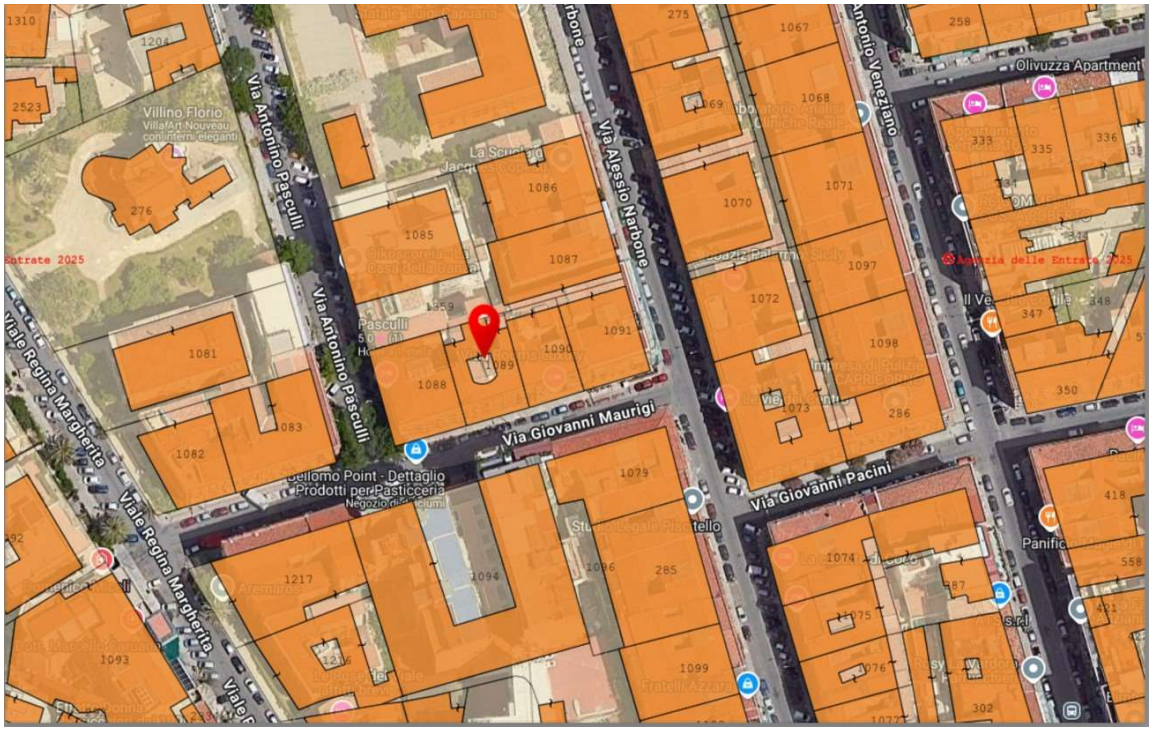
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. .4..),** riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa

catastale tratta da Stimatrix forMaps

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,

Foglio	Particella	sub	zona cens.	categoria	classe	consist.	superficie	rendita
51	1089	10	2	A/2	5	7,5 vani	Totale mq 131 Totale escluse aree scoperte mq 129	€406,71
indirizzo	via Giovanni Maurigi n.3 piano quarto							

DESCRIZIONE

Descrizione generale del quartiere

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato in via Maurigi, una strada che fa parte del quartiere Zisa che è il sesto quartiere di Palermo, compreso nella V Circoscrizione; prende il nome dall'omonimo castello sito al suo interno. La zona risulta ben fornita di servizi.

Descrizione generale dell'edificio

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, oggetto della presente relazione, è costituito da cinque piani fuori terra ed è stato realizzato intorno alla metà degli anni '30. L'accesso su strada è identificato con il numero civico 3 di via Giovanni Maurigi. Presenta due appartamenti per piano serviti da una scala e da un ascensore. L'immobile nel suo complesso si trova in discreto stato di manutenzione.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: via Giovanni Maurigi,3

Accessi: via Giovanni Maurigi,3

Confini: l'appartamento confina con via Maurigi, con corpo scala, con appartamento limitrofo e con interno.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: L'immobile è provvisto di ascensore

Composizione interna: L'appartamento è composto da un ingresso che funge anche da disimpegno per tre camere, una delle quali con balcone su via Maurigi, da un lungo corridoio che disimpegna il bagno, la cucina e una camera a cui sono collegate altre due camere con annesso un terrazzino nel quale si trova un piccolo ripostiglio.

La superfice netta dell'appartamento è di mq.114 interni e mq 7 esterni, l'altezza è di 3,40 m

Per quanto riguarda le finiture interne si precisa che:

Pavimenti: - Gli ambienti risultano essere pavimentati con marmette di cemento (cementine) in tutti gli ambienti tranne che in bagno e in cucina dove sono presenti mattoni in ceramica.

Rivestimenti interni: Gli ambienti presentano, i soffitti e le pareti intonacate e tinteggiate

Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Bagno: presenta lavabo, w.c., bidet e doccia.

Infissi interni: in legno
Infissi esterni: in legno con persiane
l'altezza interna è di 3,40 m.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti
L'appartamento è in mediocre stato di manutenzione. Sono presenti diverse macchie di umidità nei soffitti delle stanze, gli infissi sono molto danneggiati e il balcone che prospetta su via Maurigi risulta ammalorato.

IMPIANTI CONFORMITA' E CERTIFICAZIONI
Impianto elettrico:
L'appartamento è dotato d'impianto elettrico con le seguenti caratteristiche:

Posizione	in parte Sottotraccia
Impianto a norma	No
Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive modifiche	No

Riscaldamento
L'appartamento non è dotato d'impianto di riscaldamento.

Impianto idrico
L'appartamento è dotato d'impianto idrico del tipo con scarichi eseguiti in opera e canalizzati

Posizione	Sottotraccia
Impianto a norma	No
Dichiarazione di conformità D.M. 37/2008 e successive modifiche	No

Impianto di condizionamento sono presenti 2 pompe di calore
COSTI ADEGUAMENTO IMPIANTI

Si predispone una stima base per i costi di adeguamento degli impianti
- impianto elettrico € 2.000,00 - (sostituzione dei cavi interni alle tubazioni, predisposizione di quadro elettrico con salvavita e relativa certificazione)
- impianto idrico € 300,00 (relativa certificazione)
APE Attestato di Prestazione energetica € 200,00

Fotografie dei luoghi (esterni, interni, con relative didascalie – da inserire nel corpo della relazione e da allegare con un file apposito)

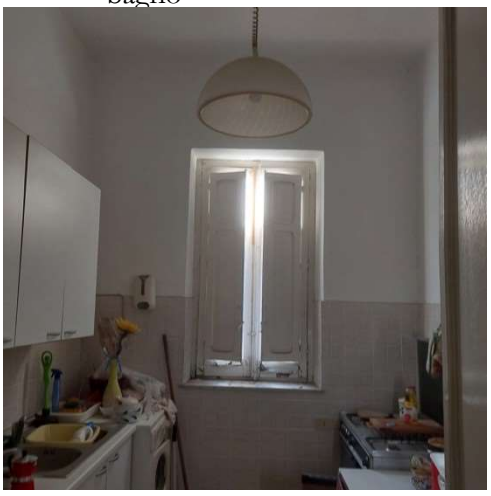

Zona soggiorno macchie di umidità


salotto

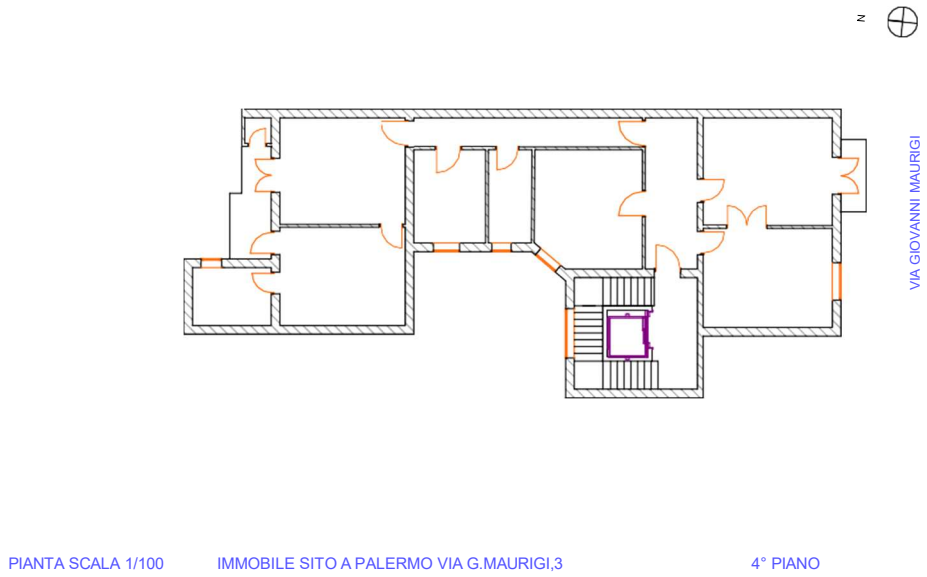

Ingresso


bagno


Camera


Cucina

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



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

Superficie utile interna: La superfice netta dell'appartamento è di mq.114 interni e mq 7 esterni

Superficie commerciale: (*calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12)*

Appartamento interni commerciali mq.129

Balcone e terrazzino mq 7 X 0,30 = mq. 2,33

TOTALE mq. 131,33

Altezza utile interna: 3,40 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo

Foglio	Particella	sub	zona cens.	categoria	classe	consist.	superficie	rendita
51	1089	10	2	A/2	5	7,5 vani	Totale mq 131 Totale escluse aree scoperte mq 129	€406,71
indirizzo	via Giovanni Maurigi n.3 piano quarto							

Le visure catastali attuale e storica coincidono, rivelando conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

omissis

Planimetria catastale: *conforme con lo stato attuale dei luoghi, presentata il 21/12/1939*



Estratto planimetria catastale (All. .6)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO quota di 2/3 di un appartamento, ubicato in Palermo, via Giovanni Maurigi,3 piano quarto, con ascensore, scala unica.

Composto da 6 vani, cucina, bagno e piccolo stanzino nel balcone oltre disimpegno e corridoio.

Confinante a sud con via Maurigi, a nord con interno a est con la particella 1090 e a ovest con appartamento limitrofo.

La superfice netta dell'appartamento è di mq.114 interni e mq 7 esterni

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq131,33

Censito al C.F.

Foglio	Particella	sub	zona cens.	categoria	classe	consist.	superficie	rendita
51	1089	10	2	A/2	5	7,5 vani	Totale mq 131 Totale escluse aree scoperte mq 129	€406,71
indirizzo	via Giovanni Maurigi n.3 piano quarto							

L'immobile è stato costruito antecedente al 1939 , e la planimetria catastale di primo impianto è conforme allo stato dei luoghi quindi risulta regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Da ricerche effettuate al Comune di Palermo non è stata trovata nessuna pratica edilizia inerente l'immobile.

L'appartamento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) *il costo per la sua redazione è pari a € 200,00.*

PREZZO A BASE D'ASTA : Euro € 124.450,00 (centoventiquattromilaquattrocentocinquanta,00)

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

Si riportano le variazioni degli intestatari:
OMISSIS

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

La costruzione è stata realizzata antecedente al 1939 , e la planimetria catastale di primo impianto è conforme allo stato dei luoghi quindi risulta regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio.
Da ricerche effettuate al Comune di Palermo non è stata trovata nessuna pratica edilizia inerente l'immobile. **(All. .7..).**

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 non oltre **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, del Dott. Giovanni Luigi Lunetta, in atti il bene, risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione:

- ipoteca iscritta il 19 novembre 2019 ai nn 51575/6079
- Pignoramento Corte di Appello di Palermo Rep.6841 del 3 gennaio 2023 trascritto il 13 febbraio 2023 nn.6778/5475
- Pignoramento Tribunale di Palermo Rep.7976 del 14 luglio 2025 del 14 luglio 2025 trascritto il 31 luglio 2025 ai nn.39761/31387

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

Nel caso di condominio costituito verificare se esistano pendenze condominiali gravanti sul bene ed indicare l'importo.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano a circa **euro 1.000,00 annue**

Dalla certificazione dell'amministratore di condominio risultano debiti così ripartiti:

- bilancio preventivo **anno 2024** da cui si evince quota a carico di **€ 1.070,90 annuali**;

- bilancio consuntivo **anno 2023** con il debito maturato dalla sig.ra XXXXXX di **€ 24.610,54**;

- prospetto contabile **lavori straordinari** deliberati **nell'anno 2024** da corrispondere **€7.806,62;**

totale al 31/12/2024 di € 33.487,56

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

Criterio di stima

Nel caso in esame il criterio di stima che si è adottato è quello comunemente detto "sintetico – comparativo"; infatti, l'attuale situazione di mercato fa si che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente e quindi si esclude il criterio di stima analitico.

Questo metodo consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco, e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 *(laddove sia possibile, adottare tale criterio per immobili a destinazione ordinaria),* la superficie commerciale dell'immobile è pari a **131,33 mq** così calcolati.

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano quarto - Appartamento	mq 129,00.	interni commerciali
Balcone e terrazzino mq 7 X 0,30 =	mq 2,33	
TOTALE	mq 131,33	

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sui valori tratti e desunti da pubblicazioni di compravendita e si è fatto riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate OMI, Osservatorio del mercato immobiliare.

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €./mq. riguardante l'unità immobiliare consimile a quella in esame in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscillano tra € /mq. 1.000 e € /mq. 1.450

Prezzi unitari

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione ed alle spese da sostenere per adeguare gli impianti), dell'immobile oggetto di stima nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, da ricerche di mercato compiute in loco ed in base alla banca dati dell'Agenzia del Territorio , si ritiene equo applicare un valore unitario pari a 1.000,00 €/mq ,

Pertanto **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro**

- mq 131,33 X 1000 €/mq = € 131.330,00

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

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

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

V= € 131.330,00 – € **200,00** = € 131.130,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 131.130,00 in cifra tonda 131.000,00(centotrentunomila/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:

€131.000,00 – (5%) € 6.550,000 = € 124.450,00

ELENCO ALLEGATI: (inserire tra gli allegati tutta la documentazione fotografica e i grafici riportati nel testo della relazione)

ALLEGATO 1 verbale di sopralluogo

ALLEGATO 2 atto donazione

ALLEGATO 2 bis atto di nomina Curatore eredità

ALLEGATO 3 visure catastali

ALLEGATO 4 ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix for Maps

ALLEGATO 5 planimetria stato di fatto

ALLEGATO 6 planimetria catastale

ALLEGATO 7 lettera comune di Palermo

ALLEGATO 8 certificazione debiti condominiali

ALLEGATO 9 fotografie

Palermo, data 11/02/2026

L'ESPERTO STIMATORE