

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 139/2024**

**CREDITORE PROCEDENTE: UNIPOLSAI S.P.A.**  
**contro**  
**DEBITORE ESECUTATO: XXXXXX**

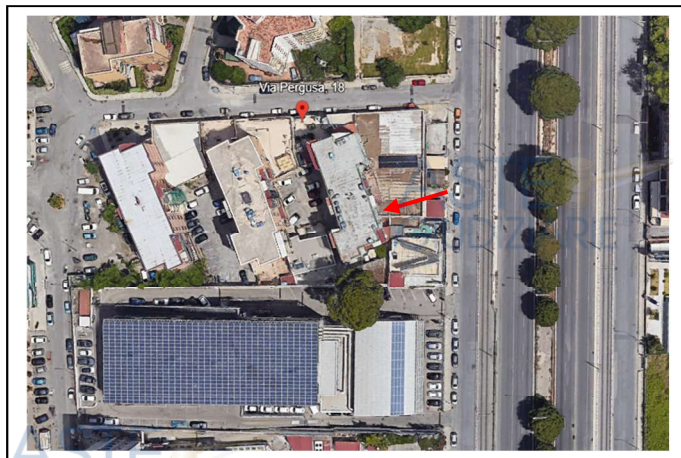
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LAURA GALASSO

ESPERTO STIMATORE: ARCH. ALESSANDRA GAMBINO

**PERIZIA PER PUBBLICITA'**  
**LOTTO UNICO**

Appartamento sito in Palermo, Via Pergusa n. 18,  
dati catastali: individuato al NCEU al fg. 53, p.lla 1854 sub 22



**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**

**INDICE**

PREMESSA.....	3
QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	5
QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE.....	7
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	18
QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRIPTIVO DEL LOTTO .....	21
QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO .....	23
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO .....	23
QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	27
QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	27
QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE .....	28
QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	28
QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	28
QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	29
QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA .....	37
CONCLUSIONI.....	37

## PREMESSA

Con provvedimento del 23/05/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott Gigi Omar Modica nominava la sottoscritta Architetto Alessandra Gambino, iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3538 quale Esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 26/05/2024 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. Laura Galasso alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 03/07/2024, con esito DOCUMENTAZIONE COMPLETA.

Tuttavia il Sig. Giudice, esaminata la documentazione depositata a corredo dell'istanza di vendita, atteso che il creditore pignorava un bene in comunione legale e considerato che costituisce *ius receptum* il principio per cui *"la natura di comunione senza quote della comunione legale dei coniugi comporta che l'espropriazione, per crediti personali di uno solo dei coniugi, di un bene (o di più beni) in comunione, abbia ad oggetto il bene nella sua interezza e non per la metà, con scioglimento della comunione legale limitatamente al bene staggito all'atto della sua vendita od assegnazione e diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso o del valore di questo, in caso di assegnazione"* (Cass. civ. n. 6575/2013), per questo motivo in data 30/07/2024 assegnava al creditore precedente termine ex art. 567 c.p.c. di 45 giorni ai fini della verifica circa il rispetto della notificazione del pignoramento al coniuge della persona esegutata; trascrizione del detto pignoramento a carico del coniuge; eventuale avviso ai creditori iscritti personali di costui ex art. 498 c.p.c.; deposito della documentazione cd. ipotecaria almeno ventennale a lui relativa.

Il creditore precedente ottemperava a quanto richiesto in data 02/10/2024 (considerata la sospensione feriale dei termini e i tempi prorogati per il perfezionamento della notifica), per cui in data 18/10/2024 il Sig. Giudice disponeva che gli ausiliari giudiziari proseguissero nell'adempimento dei propri incarichi integrando il modulo dei controlli già depositato.

In data 18/11/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

## NOTE INERENTI AGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare metricamente la sola consistenza fisica dell'immobile oggetto d'esecuzione.

4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss. codice civile) per cui l'acquisto avviene *visto e piaciuto* senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
- Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

#### FORMAZIONE DI LOTTI PER LA VENDITA

In relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta sulla scorta del sopralluogo, e delle peculiarità del bene, individua un solo lotto per la vendita.



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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un solo immobile per la quota dell'intera proprietà.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento: intera proprietà in comunione legale dei beni, appartamento sito in Palermo alla Via Pergusa n. 18, int. 15, piano 4°, individuato al NCEU di Palermo al fg. 53, p.lla 1854 sub 22, rendita € 251,14- z.cens. 2, cat. A72, cl. 5, vani 5 mq 78.

Tale immobile è in comproprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno tra il sig. XXXXXX, nato a Palermo il 11/05/1961 cod. fisc. \*\*\*\* – debitore esecutato, - e la di lui moglie Sig.ra YYYYYY, nata a Palermo il 03/09/1966, cod. fisc. \*\*\*\*.

### **Diritti reali:**

Il diritto reale dell'esecutato per la quota di possesso di  $\frac{1}{2}$  sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di: atto di compravendita del 07/02/1992 in notaio Thea Pagliuso, in Palermo Rep. 16846/3241 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 25/02/1992 ai nn. 9848/7080 da potere di ZZZZ (Reitano 12/02/1954 c.f. \*\*\*\*\*) e WWW (Palermo 07/09/1955 c.f. \*\*\*\*\* **(All. 02)**).

### **Dati catastali:**

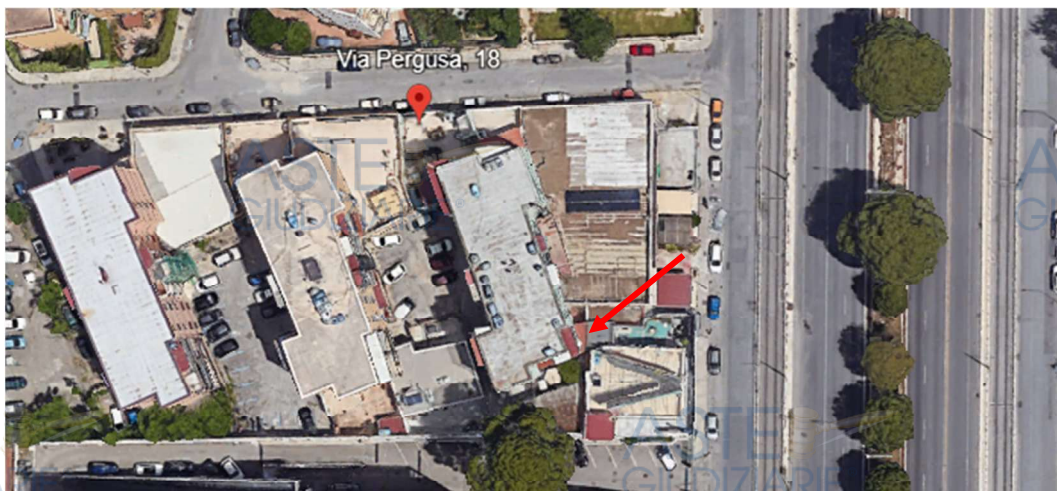
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali, tuttavia il catasto fabbricati non risulta ancora allineato con il catasto terreni.

L'edificio su cui insiste l'immobile, insieme ad altri due edifici edificati congiuntamente denominati in fase di realizzazione rispettivamente lotto A, B e C, ricadono nelle particelle di terreno n. 219, 220, 221, 224, 1799, 1800, 3209, 3210, 3211, 3212, 3269, 3364, 3365, 3717 del foglio 53.

Dalle visure catastali si evince che il sub 22 è stato costituito il 01/06/2000 per duplicazione del sub 11. **(All. 03)**.

### **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.05)**, riscontrando la corrispondenza parziale tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi: come rappresentato, infatti, manca l'allineamento tra il catasto fabbricati e il catasto terreni, per cui l'edificio dove insiste l'immobile non risulta riportato in mappa.

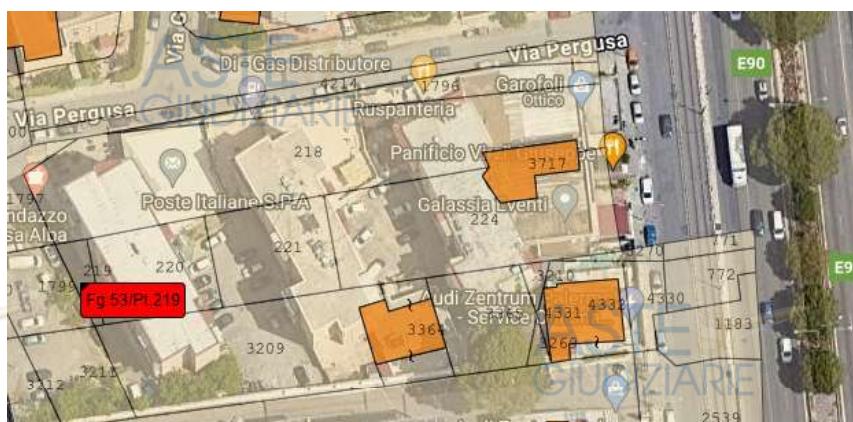


Ortofoto attuale (da Google Earth)



Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di PALERMO (G273) (PA)  
Foglio 53 Particella 219  
Foglio 53 Particella 220  
Foglio 53 Particella 221  
Foglio 53 Particella 224  
Foglio 53 Particella 1799  
Foglio 53 Particella 1800  
Foglio 53 Particella 3209  
Foglio 53 Particella 3210  
Foglio 53 Particella 3211  
Foglio 53 Particella 3212  
Foglio 53 Particella 3269  
Foglio 53 Particella 3364  
Foglio 53 Particella 3365  
Foglio 53 Particella 3717

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

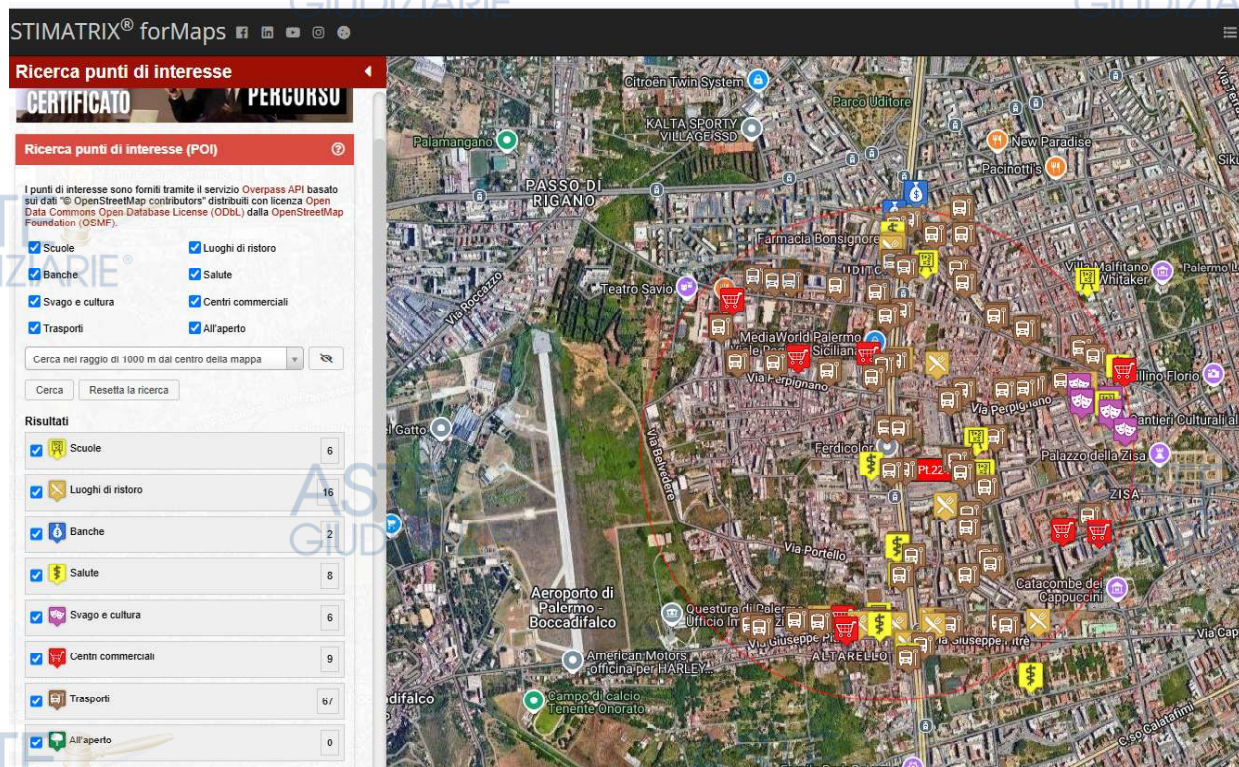
Il lotto unico è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 53, p.lla 1854, sub. 22, cat. catastale A2, superficie catastale mq 78, classe 5, consistenza 5 vani, r.c. €271,14.

L'edificio su cui insiste l'immobile pignorato presenta 5 elevazioni fuori terra (4 piani), dove si trovano quattro appartamenti per piano. Non vi è presenza di ascensore.

**Tipologia:** appartamento

**Ubicazione:** Via Pergusa n. 18, piano 4° int. 15

**Caratteristiche e destinazione della zona:** l'immobile è situato in una zona Altarelli- Viale Regione Siciliana. La zona seppur non centrale è ben dotata dei servizi primari e ben collegata; nel quartiere sono presenti differenti scuole pubbliche, supermercati, bar e punti gastronomici. Le fermate dell'autobus e del tram in loco collegano la zona con la città.



**Caratteristiche strutturali:** l'edificio è con struttura portante intelaiata in c.a., solai latero cementizi e scala di collegamento ai piani in cemento armato. La copertura dell'edificio è con tetto piano non calpestabile.

**Accessi:** dal civico 18, da un cancello carrabile si accede ad una corte interna tra palazzi. L'accesso al corpo ove insiste l'immobile avviene da portoncino in fondo a sin rispetto il cancello carrabile.

**Confini:** a nord con vano scala, ad est prospetta sul Viale della Regione Siciliana, a sud verso area condominiale scoperta e ad ovest con appartamento complanare.

**Pertinenze:** non vi sono pertinenze. Il condominio è dotato esclusivamente di un atrio condominiale adibito a parcheggio auto ma senza posti assegnati, il cui accesso avviene attraverso un cancello automatico posto sulla Via Pergusa.

**Dotazioni condominiali:** vi è condominio costituito. Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

Il condominio è sprovvisto di impianto di ascensore e di impianto autoclave e non vi è servizio di portierato.

**Composizione interna:** l'appartamento ha finiture non di pregio; è costituito da 5 vani catastali è situato al primo quarto a sinistra salendo la scala, interno 15; è composto da ingresso, a destra un soggiorno, una piccola cucina con collegamento diretto alla veranda, proseguendo nel corridoio si trova la zona notte a destra la camera matrimoniale, di fronte una cameretta con affaccio su balcone dove si trova lateralmente una veranda adibita a ripostiglio, un w.c. con vasca.

Il soffitto di una porzione di corridoio è stato ribassato, ed è stato ottenuto un ripostiglio accessibile dalla camera matrimoniale tramite sportelli posti in alto.

È esposto a nord est, gli affacci sono prospicienti il Viale della Regione Siciliana.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres di colore chiaro, il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica a tutta altezza; presenta tutti i pezzi sanitari e la vasca, il lavabo è in muratura. Anche la cucina è in muratura rivestita con piastrelle 10x10.

La porta di ingresso è corazzata. Le porte interne sono in tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili e vetro camera.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** l'immobile è in discrete condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico non è provvisto di certificazione, pertanto per la verifica dell'impianto esistente e il rilascio della certificazione si stimano c.ca € 800,00 da detrarre dal valore di stima.

Sia il riscaldamento che la produzione di acqua calda avvengono tramite caldaia a metano, che viene utilizzato anche per la cottura.

L'impianto idrico è sottotraccia e l'impianto di scarico confluisce nella rete condominiale.

L'approvvigionamento idrico avviene con acqua dell'acquedotto comunale diretta con contatore a scarica personale.

Sono presenti delle pompe di calore a split per il raffrescamento in soggiorno e nelle due camere da letto.

**Attestato di prestazione energetica:** Non è provvisto di APE (**AII.06**); il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è pari ad € 150,00.



## Fotografie dei luoghi



Foto. 1 vista del prospetto dal viale della Regione Siciliana

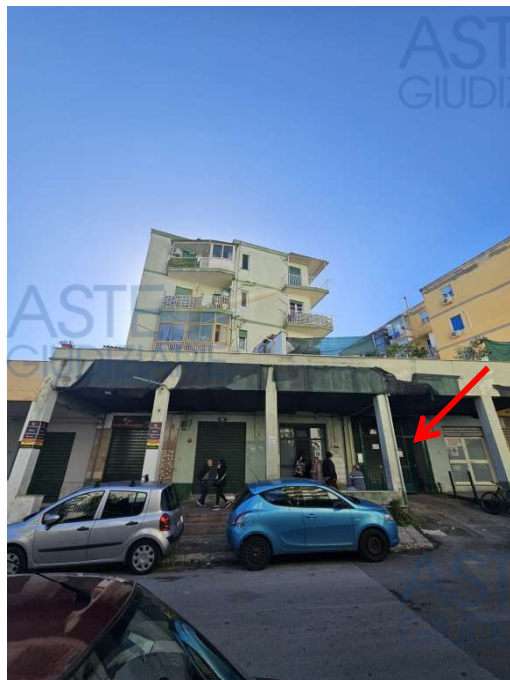


Foto. 2 vista del prospetto da via Pergusa, con la freccia il civ. 18 di con il cancello carrabile di accesso al cortile dove prospetta l'edificio



Foto. 3-4 vista del cortile, con la freccia rossa l'accesso dalla via Pergusa, con la freccia gialla l'accesso all'edificio ove insiste l'immobile





Foto.5-6 androne condominiale



Foto.7 ingresso



Foto.8 soggiorno





Foto.9 soggiorno e vista della cucina



Foto.10 cucina



Foto.11-12 veranda adiacente la cucina



Accesso al ribassamento del corridoio



Foto.13-14 camera matrimoniale



Foto.15-16 camera





Foto.17 balcone adiacente alla camera



Foto.18 veranda/ripostiglio



Foto.19 w.c. con vasca



Foto.20 disimpegno



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



**Superficie utile interna:**

Piano quarto			
SUPERFICIE UTILE STATO DI FATTO*			
ingresso	4,30	mq	
soggiorno	13,1	mq	
cucina	5,20	mq	
disimpegno	7,34	mq	
camera 1	13,00	mq	
camera 2	11,80	mq	
w.c.	4,35	mq	
TOT. SUP. COPERTA	59,09	mq	
articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre (...)			

**Superficie commerciale** La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondarie. Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL) (come da definizione del “Codice delle valutazioni Immobiliari”, edito da Tecnoborsa) le superfici accessorie sono valutate secondo il DPR 138/98 che definisce l’incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione). La superficie complessiva è data dalla somma della superficie esterna lorda – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100%, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri e le colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.), e della superficie scoperta e del corpo accessorio computata in percentuale secondo la tipologia: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, vani accessori non comunicanti o comunicanti, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{coperta lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots K_N \cdot S_N$$

dove

$S_{\text{comm}}$  = Superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$  = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$  = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$  = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale dell'immobile del 4° piano int. 15 è pari a complessivi mq 74,88, calcolata al lordo dei muri perimetrali inclusa l'incidenza della superficie scoperte ed accessorie (balconi di pertinenza).

SUPERFICIE PRINCIPALE	consistenza	indice	commerciale
PIANO quarto	71,58	1,00	71,58 mq
balconi mq(7,30+3,70)	11,00	0,30	3,30 mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			74,88 mq

**Altezza utile interna:** ml 3,10 – una porzione di corridoio è stata ribassata per realizzare un ripostiglio accessibile dalla camera da letto. l'altezza utile al di sotto del corridoio è pari a ml 2,25.

### QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 53, particella 1854, sub. 22, via Pergusa n.18, piano quarto, int. 15, cat. A/2, vani catastali 5, superficie catastale escluso aree scoperte 75mq, classe 5, rendita catastale € 271,14

Le visure catastali attuale e storica (**Ail. 3**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

#### Intestatari catastali dell'immobile:

1. YYYYYY (CF \*\*\*), nata a PALERMO (PA) il 03/09/1966,  
Diritto di: Proprietà per  $\frac{1}{2}$
2. XXXXXX (CF \*\*\*\*), nato a PALERMO (PA) il 11/05/1961,  
Diritto di: Proprietà per  $\frac{1}{2}$

**Planimetria catastale:** lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale attuale. Le difformità riscontrate, come verrà relazionato nell'apposito paragrafo in risposta al quesito 6, dovranno essere in parte regolarizzate con Cila tardiva, in parte ripristinate.

Pertanto si ritiene di dovere provvedere alla redazione di una nuova planimetria catastale, con la redazione di un DOCFA da parte di un tecnico abilitato, il cui costo stimato in c.ca € 600,00, oltre € 70,00 per diritti, verrà detratto dal valore di stima.

Si rileva in oltre che la particella urbana n. 1854 non risulta correttamente inserita in mappa. Occorrerà procedere pertanto ad una rettifica con un atto di aggiornamento catastale per allineare il catasto terreni al catasto urbano, il cui costo verrà suddiviso coinvolgendo tutti gli immobili presenti nella particella.

**Estratto planimetria catastale (All. 03)**  
Presentazione del 03/04/1984

Data presentazione: 03/04/1984 - Data: 27/05/2024 - n. T11 - Richiedente: GMBLSN72H59G273U

MODULARIO  
F. - C. n. 1 - 111


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1968, N. 40)

Met. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Palermo Via Pargassa 18 int. 18  
Ditta Amato Francesco s.n.c. Corsi il 16-1-1979 e Rodolfo Angelo s.n.c. Corsi il 20-1-1980 - prop. ff. c. a. m. -  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo

Subdopo 185400

Pianta Quarto Piano int. 18  
h. 2.20



0841672

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 3 APR. 1984  
PROT. N° 2302

PARTITA 153332  
FOGLIO 53  
MUTUALE 1854  
SUBALTERNATO 22

Completata dal 9600  
Inscritta all'Albo dei Periti  
della Provincia di Palermo  
DATA 1-3-84  
Firma: lady

Ultima planimetria originaria

Data presentazione: 03/04/1984 - Data: 27/05/2024 - n. T11 - Richiedente: GMBLSN72H59G273U  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricato - Situazione al 27/05/2024 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 53 - Particella 1854 - Subalterno 22 >  
VIA PERGUSA n. 18 Interno 15 Piano 4



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 04)



#### **QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO: pignoramento dell'intero** di un appartamento, ubicato in Palermo, via Pergusa n. 18, piano 4°, senza ascensore, interno 15.

Composto da 5 vani catastali per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 74,88.

Composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina in muratura, veranda adiacente, corridoio/disimpegno due camere da letto di cui una con balcone e w.c. con vasca.

Confinante a nord con vano scala, ad est prospetta sul Viale della Regione Siciliana, a sud verso area condominiale scoperta e ad ovest con appartamento complanare

Censito al C.F. al foglio 53, p.lla 1854, sub. 22.

L'immobile è dotato di Licenza n. 1761 del 29/12/1958, n. 752 del 06/06/1961 e n. 29 del 10/01/1964 (in varianti) e del Certificato di abitabilità rilasciato dal *Municipio* di Palermo, Ufficio di Igiene in data 2 maggio 1959.

E' stata riscontrata una diversa distribuzione interna realizzata senza titolo abilitativo, ma regolarizzabile con CILA tardiva ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/2001 e articolo 3 della L.R. n.16/2016 e ss.mm.e ii.

*I costi per la regolarizzazione delle opere realizzate ammontano a:*

- € 1.000,00 sanzione per opere di manutenzione straordinaria realizzate senza comunicazione;

- € 150,00 per diritti di istruttoria Cila tardiva;

- € 1.000,00 oltre oneri e iva per complessivi € 1260,00, per spese tecniche per la redazione e presentazione telematica della pratica da parte di un tecnico abilitato; pari a complessivi € 2.410,00.

E' stato realizzato in oltre un ribassamento nel corridoio accessibile dalla camera da letto, realizzato presumibilmente con soletta portante che ha portato l'altezza utile netta del corridoio a ml 2,25, inferiore a quanto prescritto dal regolamento Regolamento Tipo Edilizio Unico (Art.2 legge regionale 10 agosto 2016 n.16 e s.m.i. - Art.29 legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e s.m.i.), prevede per locali accessori un'altezza utile minima pari a m 2,40; pertanto andrà ripristinato lo stato dei luoghi,

*I costi per la dismissione del ribassamento e il ripristino dei luoghi ammontano a c.ca € 2.000,00.*

Le altre difformità riscontrate riguardano la veranda con tettoia realizzata nel balcone afferente alla cucina e a questo direttamente collegata mediante l'eliminazione dell'infisso, ove trova posto un lavello in muratura, la lavatrice e il frigorifero, configurandosi di fatto come un ampliamento del vano cucina stesso, e la tettoia realizzata nell'altro balcone e l'annessa veranda adibita a ripostiglio.

Tali manufatti non sono regolarizzabili poiché alla luce della normativa vigente, gli interventi eseguiti non sono conformi ai requisiti dell'art. 20 della L.R. 4/2003.

*I costi per la dismissione di verande e tettoie e il ripristino dei luoghi ammontano a c.ca € 2.000,00.*

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per la sua redazione pari a € 150,00.



**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 82.286,00**  
**(ottantaduemiladuecentoottantasei/00)**



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

Al debitore esecutato la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 07/02/1992 in notaio Thea Pagliuso di Palermo, REP. 16846/3241, trascritto il 25.02.1992 ai nr. 9848/7080, in favore dei signori XXXXXX e YYYYYY per  $\frac{1}{2}$  ciascuno, coniugi in regime di comunione legale dei beni e contro ZZZZZ (c.f. \*\*\*\*) e WWWW (c.f. \*\*\*\*\*) (**AII.02**)

Ai danti causa ZZZZZ e WWWW l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 17/05/1984, in Notaio A. Schifani di Palermo, rep. 68837/3216, trascritto il 21/05/1984 ai nn. 20921/17416, da potere di MMM e NNN.

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

La costruzione è stata realizzata in forza di Licenze edilizie n. 1761 del 29/12/1958, n. 752 del 06/06/1961 e n. 29 del 10/01/1964 (in varianti) (**AII.07**), rilasciate per la costruzione di tre corpi di fabbrica a 4 elevazioni fuori terra identificati come Lotto A, B e C; l'immobile pignorato appartiene al lotto A.

L'edificio del Lotto A, dove insiste l'immobile è provvisto di certificato di abitabilità, rilasciato dal *Municipio* di Palermo, Ufficio di Igiene in data 2 maggio 1959 (**AII.08**).

All'interno del fascicolo visionato presso il SACE di Palermo, si sono individuate, oltre ai su menzionati documenti, anche le planimetrie generali di progetto, ma non i progetti di dettaglio delle singole unità abitative.

Pertanto, sulla scorta della descrizione contenuta nell'agibilità e della planimetria catastale (presentata in data 03/04/1984), si è riscontrato che successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate delle opere interne per diversa distribuzione interna consistenti nell'eliminazione della porta che separava l'ingresso dal corridoio e di un tramezzo tra corridoio e soggiorno, l'allargamento del vano porta tra soggiorno e cucina, con l'eliminazione della porta, la realizzazione di una porta per separare la zona giorno con la zona notte e l'ampliamento sul disimpegno del w.c, oltre ad un ribassamento del soffitto di una porzione di corridoio, utilizzato come ripostiglio con accesso dalla camera da letto, realizzato presumibilmente con una soletta rinforzata.

Sono state in oltre realizzate una veranda e tettoia nel terrazzino afferente alla cucina e una tettoia con una piccola porzione verandata nell'altro balcone (**AII. 04**)

Per le su menzionate opere non risultano presentate pratiche o rilasciati titoli edilizi.

**Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale**



Per quanto alle difformità riscontrate, le opere interne che riguardano una diversa distribuzione dei locali, l'apertura e chiusura di porte interne e lo spostamento di tramezzi, senza configurare aumento della superficie utile e della volumetria originaria dell'immobile, possono essere regolarizzate facendo ricorso alla Cila tardiva ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/2001 e articolo 3 della L.R. n.16/2016 e ss.mm.e ii.

I costi per la regolarizzazione delle opere realizzate ammontano a:

- € 1.000,00 sanzione per opere di manutenzione straordinaria realizzate senza comunicazione;
- € 150,00 per diritti di istruttoria Cila tardiva;
- € 1.000,00 oltre oneri e iva per un totale di € 1.260,00, per spese tecniche per la redazione e presentazione telematica della pratica da parte di un tecnico abilitato; pari a complessivi €2.410,00.



Per quanto riguarda il ribassamento nel corridoio, considerato che l'altezza utile risultante al di sotto di esso è pari a 2,25 m, anche questo andrà dismesso e ripristinato lo stato dei luoghi, in quanto l'altezza minima utile nei corridoi e locali accessori prevista dal Regolamento Tipo Edilizio Unico (Art.2 legge regionale 10 agosto 2016 n.16 e s.m.i. - Art.29 legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e s.m.i.), è pari a ml 2,40.

Le altre difformità riscontrate riguardano la veranda con tettoia realizzata nel balcone afferente alla cucina e a questo direttamente collegata mediante l'eliminazione dell'infisso che portava al balcone, ove trova posto un lavello in muratura, la lavatrice e il frigorifero configurandosi di fatto come un ampliamento del vano cucina stesso, e la tettoia realizzata nell'altro balcone e l'annessa veranda adibita a ripostiglio.

Tali manufatti non sono regolarizzabili poiché alla luce della normativa vigente, gli interventi eseguiti non sono conformi ai requisiti dell'art. 20 della L.R. 4/2003 poiché non ricadono su un'area privata ma le verande e le tettoie insistono su una superficie prospiciente una pubblica via, in oltre poiché la veranda della cucina si configura appunto come un ampliamento della stessa, rappresentando di fatto un aumento della superficie utile, pertanto, non può essere considerata legittimabile attraverso le disposizioni previste per le opere precarie.

Pertanto, si procederà alla dismissione delle stesse e al ripristino dello stato dei luoghi in edilizia libera, facendo un'opportuna comunicazione ai vigili urbani per la produzione degli sfabbricidi ed il conferimento a discarica.

I costi indicativi per il ripristino delle difformità rilevate riguardano:

*- dismissione del ribassamento del corridoio e ripristino dei luoghi:*

Per la dismissione del ribassamento del corridoio, la demolizione del massetto, il conferimento a discarica ed il ripristino della muratura e delle pareti si stima un costo pari a c.ca **€ 2.000,00;**

*- dismissione verande e tettoie e ripristino infisso esterno della cucina*

per la dismissione degli infissi delle verande e delle tettoie ed il conferimento a discarica differenziata per i vari materiali si stima un costo pari a c.ca **€ 1.200,00**

per il ripristino dell'infisso della cucina si stima un costo pari ad **€ 800,00**

I costi complessivi come sopra determinati in c.ca € 2.410,00 per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, e di € 4.000,00 per dismissioni e ripristino saranno detratti dal valore di stima.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in ZTO (zona territoriale omogenea) B4b (art. 7 commi 1 e 2 e 10-delle NTA); il manufatto è classificato come *netto storico* (artt. 20-2-25-23bis-27 delle NTA)

*Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq.*

Gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.



**B4b** Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50.

Stralcio Prg tav. 5010 (quadranti S-10)

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato e dalla moglie sig. YYYYYY.

#### **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 6.410,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 670,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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 21/03/2025 e in data 29/03/2025 (**All. 10**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 25/02/1992 - Registro Particolare 7080 Registro Generale 9848 notaio Thea Pagliuso in Palermo, Repertorio 16846/3241- atto di compravendita
- TRASCRIZIONE del 19/01/2024 - Registro Particolare 2659 Registro Generale 3242  
In dipendenza del verbale di pignoramento emesso dall'UNEP presso la Corte d'Appello di Palermo in data 18/12/2023, rep. 6530, a favore della UNIPOLSAI Assicurazioni, contro il sig. XXXXXX, in detta nota l'immobile è stato erroneamente identificato con il subalterno 2 della particella 1854 e non con il corretto subalterno 22;
- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 2385 Registro Generale 23691 CANCELLAZIONE della Trascrizione Registro Particolare 2659 del 19/01/2024 a favore della UNIPOLSAI Assicurazioni, contro il sig. XXXXXX
- TRASCRIZIONE del 04/04/2024 - Registro Particolare 13324 Registro Generale 16715, in dipendenza del verbale di pignoramento emesso dall'UNEP presso la Corte d'Appello di Palermo in data 05/03/2024, rep. 2773, a favore della UNIPOLSAI Assicurazioni, contro il sig. XXXXXX (trascritto sull'intera proprietà, nonostante il sg. XXXXXX sia proprietario del 50%)
- TRASCRIZIONE del 10/10/2024 - Registro Particolare 38869 Registro Generale 47966, in dipendenza del verbale di pignoramento emesso dall'UNEP presso la Corte d'Appello di Palermo in data 23/09/2024, rep. 12431, a favore della UNIPOLSAI Assicurazioni, contro la

sig.ra YYYYYY. Nelle annotazioni viene riportato: *SI PROCEDE CONTRO YYYYYY COME SOPRA INDICATA, CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO SIG.XXXXXX, N. A PALERMO 11.5.1961 (C.F. \*\*\*), COMPROPRIETARIA DELLO STESSO BENE AD INTEGRAZIONE DEL PIGNOR AMENTO TRASCRITTO AI RR.II. DI PALERMO AI NN. 16715/13324 IL 4.4.2024 A FAVORE DI UNIPOLSAI S.P.A. E CONTRO XXXXXX, IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI.*

**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 il cui regolamento si trova all'allegato 11.

Per quanto attiene alle spese per la contabilità condominiale viene adottato il sistema di rate bimestrali a preventivo che ammontano ad **euro 46,01**.

La situazione rateale aggiornata relativa alla posizione del signor XXXXXX riporta un debito complessivo nei confronti del condominio dal febbraio 2024 al febbraio 2025 pari ad € 951,58.

Gli oneri condominiali insoluti NON saranno essere decurtati dal valore di mercato stimato.

Si segnala che l'acquirente sarà obbligato in solido con il condomino/debitore esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.);

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.



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

### Criterio di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *"più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata"* nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### *Basi del valore*

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

*METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)*

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparimetriche in base agli IVS (International . Valuation Standards)

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie oppure tramite confronto supponendo di utilizzare *prezzi offerta* anziché i dati di compravendita;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

#### *Valore di mercato attribuito*

Si ritiene che la destinazione attuale del bene pignorato, considerata la localizzazione e la tipologia dello stesso, sia la più naturale economicamente e la più ordinaria.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di vendita o di offerta per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";

con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.)
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

la **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con "**segmento di mercato**" viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la localizzazione
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con "**rapporto mercantile**" viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:

- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i "prezzi marginali".

Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari dal sito *immobiliare.it*.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene *non* è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per MCA occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo



compravendita secondo un *rapporto strumentale di allineamento* che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato.

Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori intorno a 0.9.

*Secondo l'indagine condotta presso un campione di 1.488 agenti immobiliari dal 7 gennaio al 6 febbraio del 2025, nel IV trimestre del 2024 si sono rafforzati i segnali di rialzo dei prezzi delle abitazioni pur restando prevalenti i giudizi di stabilità. La quota di operatori che hanno venduto almeno un'abitazione nel trimestre è la più elevata dall'inizio della serie storica. Il numero di transazioni intermedie è aumentato rispetto al periodo corrispondente del 2023. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto vicino ai minimi storici e i tempi di vendita si confermano molto contenuti.*

*Alle pressioni al rialzo sui prezzi ha contribuito principalmente la ripresa della domanda: i giudizi sul numero dei potenziali acquirenti sono significativamente migliorati rispetto allo scorso anno. Per contro, l'offerta rimane debole. A sostenere la domanda ha contribuito un migliore accesso al credito: la quota di operatori che segnalano difficoltà nell'ottenimento del mutuo tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere si è ridotta per il quinto trimestre consecutivo.*

*I giudizi sui canoni di locazione sono sui livelli massimi dall'avvio dell'indagine: le pressioni al rialzo sui canoni sono sostenute da una domanda robusta a fronte di un'offerta di immobili che rimane bassa, anche per la preferenza dei proprietari per le locazioni brevi (con durata inferiore a 30 giorni). Secondo le valutazioni degli agenti, tale preferenza influenzerebbe anche le compravendite.*

*Le attese sul mercato nazionale e su quello proprio di riferimento, sia per il trimestre in cui si è svolta la rilevazione sia su un orizzonte biennale, sono nuovamente migliorate rispetto al periodo corrispondente del 2023. Per quanto riguarda le prospettive sui prezzi nel trimestre in corso, il saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione" è ulteriormente aumentato*

(Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2024)

Secondo il sondaggio della Banca d'Italia, il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari al 9,8%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è pari a 0,903.

Nella stima si terrà conto dell'unico dato certo comune a tutti gli immobili che è dato dalla superficie commerciale, avendo già ricercato immobili di uguale consistenza e dello stato d'uso, verificata dalle immagini e dalle descrizioni pubblicate. Si è ritenuto trascurabile considerare il livello di piano. Altri

fattori considerati riguardano la quantità dei bagni presenti, la presenza di riscaldamento autonomo e il grado di manutenzione dell'immobile.

Nel segmento di mercato sono stati rilevati 3 immobili simili per tipologia e ubicazione e di cui sono noti i prezzi di vendita, desunti dal sito immobiliare.it, dove è possibile rilevare i prezzi di immobili in vendita nelle varie zone e la data di pubblicazione dell'annuncio

### 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 **74,88 mq** così calcolati:

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)			
Palermo, Via Pergusa 18		piano 1	
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)			
Calcolo della superficie commerciale secondo DPR 138/98			
			
SUPERFICIE PRINCIPALE		consistenza	indice commerciale
PIANO quarto		71,58	1,00
balconi mq(7,30+3,70)		11,00	0,30
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			74,88 mq

### Determinazione della scala dei prezzi noti

<b>COMPARABILE 1</b>		
Via Pergusa 1		
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT		
data: 12/02/2025		
FONTE: Immobiliare.it		
DISCRETO STATO		
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	80,00 mq	
livello di piano	4°	
offerta	€ 80.000,00	
coefficiente allineamento (1)	0,902	
reale	€ 72.160,00	
* le superfici sono state ragguagliate		
<b>COMPARABILE 2</b>		
Viale della Reg. Siciliana NO n. 1598		
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT		
data: 23/04/2024		
FONTE: Immobiliare.it		
DA RISTRUTTURARE		
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	90,00 mq	
livello di piano	3°	
offerta	€ 95.000,00	
coefficiente allineamento (1)	0,902	
reale	€ 85.690,00	
* le superfici sono state ragguagliate		
<b>COMPARABILE 3</b>		
Via Termini Imerese		
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT		
data: 25/03/2025		
FONTE: Immobiliare.it		
DA RISTRUTTURARE		
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	104,00 mq	
livello di piano	3°	
offerta	€ 108.000,00	
coefficiente allineamento (1)	0,902	
reale	€ 97.416,00	
* le superfici sono state ragguagliate		
1) Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore		
Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2024		



BENE COMPARABILE	COMUNE DI PALERMO	APPARTAMENTO		
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SOGGETTO 1
UBICAZIONE	Via Pergusa 1	Viale della Reg. Siciliana NO n. 1598	Via Termini Imerese	Palermo, Via Pergusa 18
livello di piano	4°	3°	3°	4°
PREZZO	€ 72.160,00	€ 85.690,00	€ 97.416,00	
superficie commerciale	80,00	90,00	104,00	74,88
stato di manutenzione	2	1	1	2

**Data (DAT)** : il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali (il saggio annuale è calcolato sulle quotazioni del mercato locale) saggio annuo 3,65% (fonte formaps.it)

C1 (DAT)	€ 72.160,00	X	0,0365 / 12 =	219,49 €/mese
C2 (DAT)	€ 85.690,00	X	0,0365 / 12 =	260,64 €/mese
C3 (DAT)	€ 97.416,00		0,0365 / 12 =	296,31 €/mese

#### ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

**Superficie principale (S1):** il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale:

C1 (S1)	€ 902,00								
C2 (S1)	€ 952,11								
C3 (S1)	€ 936,69								

prezzo marginale\* € 902,00

\*pari al minimo dei prezzi medi

#### \* STATO DI MANUTENZIONE

1 MEDIOCRE			
2 DISCRETO			
3 BUONO			
4 OTTIMO			

#### IMPORTO LAVORI COSTO INTERVENTO:

1-PER PASSARE DA UNO STATO DI  
MANUTENZIONE ALL'ALTRO  
(media € 400,00/mq))

2- costo medio di un bagno nuovo € 6.000,00

3- costo medio di un impianto di riscaldamento € 2.500,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA				ASKING PRICE						Appartamento	
				COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		SOGGETTO 1	
PREZZO TOTALE				€	72.160,00	€	85.690,00	€	97.416,00		
SUPERFICIE COMMERCIALE				80,00	-€ 4.618,24	90,00	-€ 13.638,24	104,00	-€ 26.266,24	74,88	
BAGNO				1	€ -	1	€ -	1	€ -	1	
RISCALDAMENTO				SI	€ -	NO	-€ 2.500,00	NO	-€ 2.500,00	SI	
STATO DI MANUTENZIONE				2	€ -	1	€ 36.000,00	1	€ 41.600,00	2	
PREZZO CORRETTO				€	67.541,76	€	105.551,87	€	110.249,76		
VALORE MEDIO con MCA										€	94.447,80

Sulla base dei dati reperiti dal sito *immobiliare.it* ove si sono rinvenuti i *comparabili* con i prezzi di vendita noti, opportunamente ragguagliati il **più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 94.447,80 per l'intera proprietà.**

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

A	Valore di Stima	€	94.447,80
A DETRARRE	revisione e certificazione impianto elettrico	€	800,00
	APE	€	150,00
	diritti per presentazione Cila tardiva	€	150,00
	sanzione per presentazione Cila tardiva	€	1.000,00
	spese per compensi tecnico abilitato	€	1.000,00
	dismissioni e ripristini	€	4.000,00
	DOCFA per nuova configurazione locali	€	670,00
	<b>B A DETRARRE SOMMANO COMPLESSIVI</b>	<b>€</b>	<b>7.770,00</b>
	Valore di stima al netto delle detrazioni	€	86.677,80
	Riduzione rispetto al valore di mercato 5% (A+B)	€	4.391,85
	<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>€</b>	<b>82.285,95</b>

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 7.770,00**

$$V = € 94.447,80 - € 7.770,00 = € 86.677,80$$

Pertanto, il **più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 86.677,80 (ottantaseimilaseicentosessantasette/80 euro).**

#### **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:  
 $\text{€ } 86.677,80 - 5\% \text{ di € } 4.391,85 = \text{€ } 82.285,95$  (che si arrotondano in **€ 82.286,00**)

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

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

#### **CONCLUSIONI**

La presente relazione si compone di 37 pagine, oltre allegati.

La sottoscritta Esperto incaricato ritiene con la presente Relazione di Stima di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

#### **ELENCO ALLEGATI:**

All\_01 \_verbale del 18/11/2025  
All\_02 \_titolo di proprietà  
All\_03 \_documentazione catastale  
All\_04 \_elaborati grafici  
All\_05 \_allegati fotografici  
All\_06 \_ricerca APE  
All\_07 \_licenze edilizie  
All\_08 \_abitabilità  
All\_09 \_planimetria generale di progetto  
All\_10 \_ispezioni ipotecarie  
All\_11 \_Regolamento di condominio  
All\_12 CME opere di ripristino  
All\_12 \_Situazione rateale condominio  
All\_13 \_comparabili  
Palermo, data 29/03/202

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Alessandra Gambino