

Arch. Lucia Accardi

mail: luciaaccardi@aruba.it pec: luciaaccardi@arubapec.it

cell. 328 3628538



PERIZIA

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio



Tribunale di Palermo

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva n. 15/2023 R.G. Es.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI



CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DAVIDE GARRETTO



ESPERTO STIMATORE: ARCH. LUCIA ACCARDI



1. INTRODUZIONE	pag. 3
2. PREMESSA	pag. 3
3. MANDATO DI CONSULENZA.....	pag. 4
4. OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag. 5
5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	pag. 6
6. CONCLUSIONE.....	pag. 46

Allegati

Allegato 1 - Elaborati grafici.

Allegato 2 - Rilievo fotografico e immagini reperite sul web.

Allegato 3 - Dati OMI e annunci di altri immobili simili proposti in vendita nella medesima zona.

Allegato 4 - Visura e planimetria catastale, altro.



1. INTRODUZIONE

La presente relazione è redatta dalla sottoscritta, arch. Lucia Accardi, nata a Palermo il 3 luglio 1976, cod. fiscale CCRLCU76L43G273K, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Palermo al n. 5958, nella qualità di esperto stimatore, nominato dal Tribunale di Palermo, a seguito dell'atto di pignoramento promosso da XXXXXXXXXXXX, creditore procedente, con sede legale a XXXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXX n. X, CF: XXXXXXXX, rappresentata e difesa dagli avvocati XXXX XXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - FAX XXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXX XXXX XXXX XXXX - FAX XXXXXXXX) che dichiarano di voler ricevere le comunicazioni e le notificazioni al suddetto indirizzo di posta elettronica certificata, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. XXXXXXX XXXXXXX (C.F. XXX XXXX XXXX XXXX - FAX XXXXXXXX), in Via XXXXXXXXXXX, Palermo, relativo all'immobile ubicato al settimo piano, di un fabbricato sito a Palermo in via Belgio n. 2, scala C, interno 10, accampionato al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 29, part. 356, sub. 68, cat. A2, cl. 10, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 159 mq, superficie escluse aree scoperte 150 mq, rendita 888,31.

2. PREMESSA

La superiore procedura esecutiva pende innanzi al Tribunale di Palermo al numero di Ruolo Generale 15/2023. Come risulta dai documenti in atti, in Notaio dott. Fogazza Dario fu stipulato un atto di mutuo in data 04/01/2011, contraddistinto con il numero di Repertorio XXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Stante l'inadempienza dei debitori, ad oggi la parte creditrice procede ad esecuzione forzata sull'immobile di cui nella parte introduttiva, ipotecato a garanzia del mutuo sopra detto.



Il pignoramento risulta trascritto in data 18/01/2023 ai nn. 2560 R. gen. - 2043 R. part. in favore di XXXXXXXXXXXX
XXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'Ill.mo Giudice della Sesta Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, dott.ssa Grazia
Giuffrida, ha conferito alla scrivente, architetto Lucia Accardi, l'incarico di esperto stimatore, e all'avvocato
Davide Garretto, l'incarico di custode giudiziario dell'immobile pignorato, onerando l'esperto di depositare la
presente perizia unitamente agli allegati per via telematica e di trasmettere copia del file denominato "Perizia"
al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta
elettronica (preferibilmente PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno), specificando che nel caso di invio
tramite posta elettronica alla parte esegutata non costituita, l'esperto dovrà documentare (ad es. nel verbale di
sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione.

3. MANDATO DI CONSULENZA

Il Giudice ha dato incarico alla scrivente di verificare preliminarmente, in collaborazione con il custode giudiziario,
la completezza della documentazione in atti depositata dalla parte creditrice e di rispondere successivamente
ai quesiti di seguito elencati:

1. identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
2. elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ogni lotto;
3. procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;
4. procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;



5. procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
6. verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
7. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
8. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
9. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
10. verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
11. fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
12. procedere alla valutazione dei beni;
13. procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

4. OPERAZIONI DI CONSULENZA

Compilazione dell'Allegato 2.

La compilazione dell'Allegato 2, come da disposizioni di cui al decreto di nomina, avente ad oggetto la verifica della completezza dei documenti in atti depositati dal creditore procedente, è stata eseguita dalla scrivente congiuntamente al custode giudiziario avv. Davide Garretto.

L'immobile suddetto è di proprietà dei debitori in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno.

Sopralluogo.



In data 9 luglio 2025 alle ore 17.00 la scrivente ha eseguito un sopralluogo presso il fabbricato sito a Palermo, in via Belgio civ. 2, ove si trova l'immobile oggetto unico del pignoramento.

Erano altresì presenti l'avvocato Davide Garretto e la signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, figlia dei debitori esecutati che sono residenti in tale immobile.

In tale occasione sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici (con l'ausilio di misuratore elettronico Leica DISTO TM, modello D2, e con rotella metrica) e sono state prese annotazioni e informazioni utili all'espletamento del mandato ricevuto.

Ricerche presso pubblici uffici.

L'attività svolta è stata inoltre comprensiva di acquisizione della visura storica catastale, della planimetria catastale, della presentazione di istanza per l'accesso agli atti relativi all'immobile pignorato, finalizzata alla verificare della sussistenza o meno dei titoli edilizi e ad accertare la regolarità urbanistica dello stesso presso il Polo Tecnico del Comune di Palermo.

I documenti sopra citati e/o le copie acquisite si allegano alla presente perizia unitamente alle ricevute dei relativi oneri versati.

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In merito ai diritti reali pignorati, si fa presente che i debitori sono proprietari dell'immobile oggetto del pignoramento in ragione di ½ indiviso ciascuno in regime di comunione dei beni.



In merito ai beni pignorati, come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare, il creditore procedente dichiara di sottoporre ad esecuzione immobiliare forzata contro la predetta parte debitrice il bene immobile suddetto.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato ove si trova ubicato l'immobile oggetto della presente procedura è stato eseguito il raffronto tra le foto satellitari reperite sul web e la mappa catastale, e la loro successiva sovrapposizione che si riporta di seguito.

Il confronto tra la mappa catastale e l'immagine satellitare mostra che la particella 356 risultante dal Catasto coincide con l'area di sedime del fabbricato.

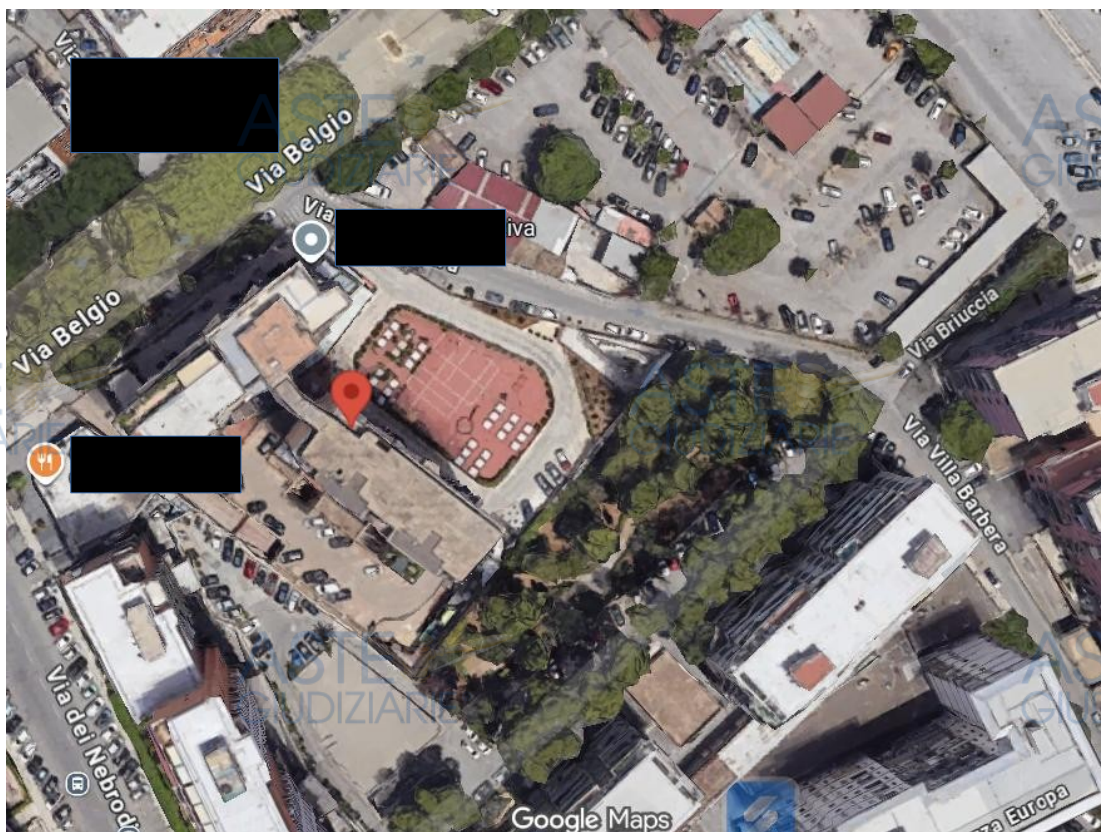


Immagine satellitare da Google Maps



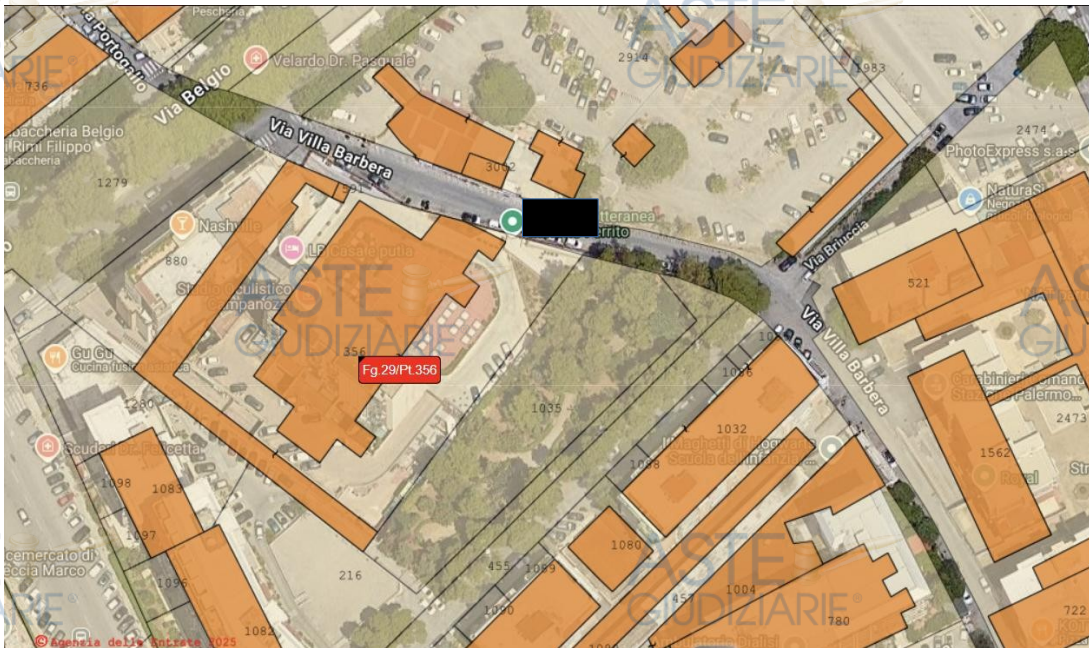


Immagine reperita su Formaps - Sovrapposizione dell'immagine satellitare alla mappa

Si individua **un lotto unico**.

In merito ai confini, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento confina a nord con via Villa Barbera, a sud con pianerottolo e vano scala condominiale, ad est e a d ovest con altre proprietà.

Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ogni lotto.

Oggetto della procedura esecutiva è l'unità immobiliare di cui sopra che costituisce **lotto unico** del pignoramento. La superficie commerciale dell'immobile di seguito descritto è stata calcolata sommando la *superficie coperta lorda* (intesa come superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e la superficie *scoperta* (intesa come superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento quali terrazze, balconi, patii, giardini e/o di servizio quali cantine, posti auto coperti/ scoperti, box, etc.), arrotondata al metro quadro, con riferimento al

D.P.R. 138/1998 e al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In particolare l'immobile in questione è un'abitazione ubicata al settimo piano del sopradetto fabbricato, con accesso dal civico 2 della via Belgio a Palermo. E' presente ascensore. L'appartamento è caratterizzato da una zona d'ingresso che disimpegna cucina, salotto - pranzo, camere, due bagni, ripostiglio.

In base alle informazioni assunte in sede di sopralluogo si è appreso che l'immobile **non** è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), per la redazione del quale si stima una spesa approssimativa di euro

150,00 oltre oneri di legge; risulta inoltre assente la certificazione e/o dichiarazione di rispondenza degli impianti relativa alla loro realizzazione secondo la regola dell'arte.

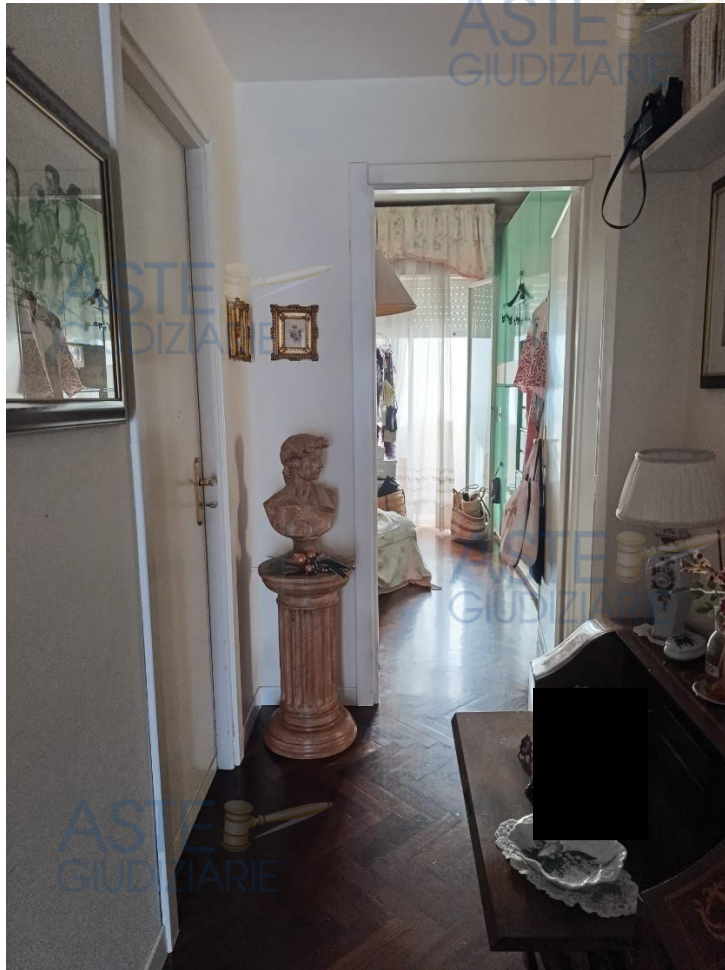
Stato conservativo dell'immobile.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.



Ingresso





Disimpegno



Bagno





Camera da letto



Disimpegno





Ampliamento realizzato sulla terrazza



Bagno





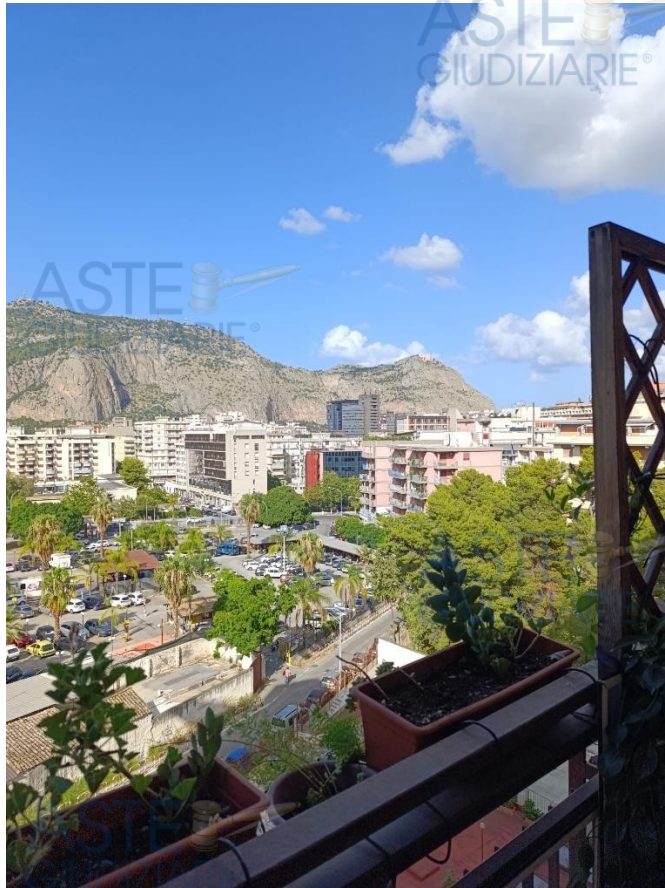
Cucina



Ripostiglio



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Veduta dal balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

14

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUCIA ACCARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 668b7936c19305ee



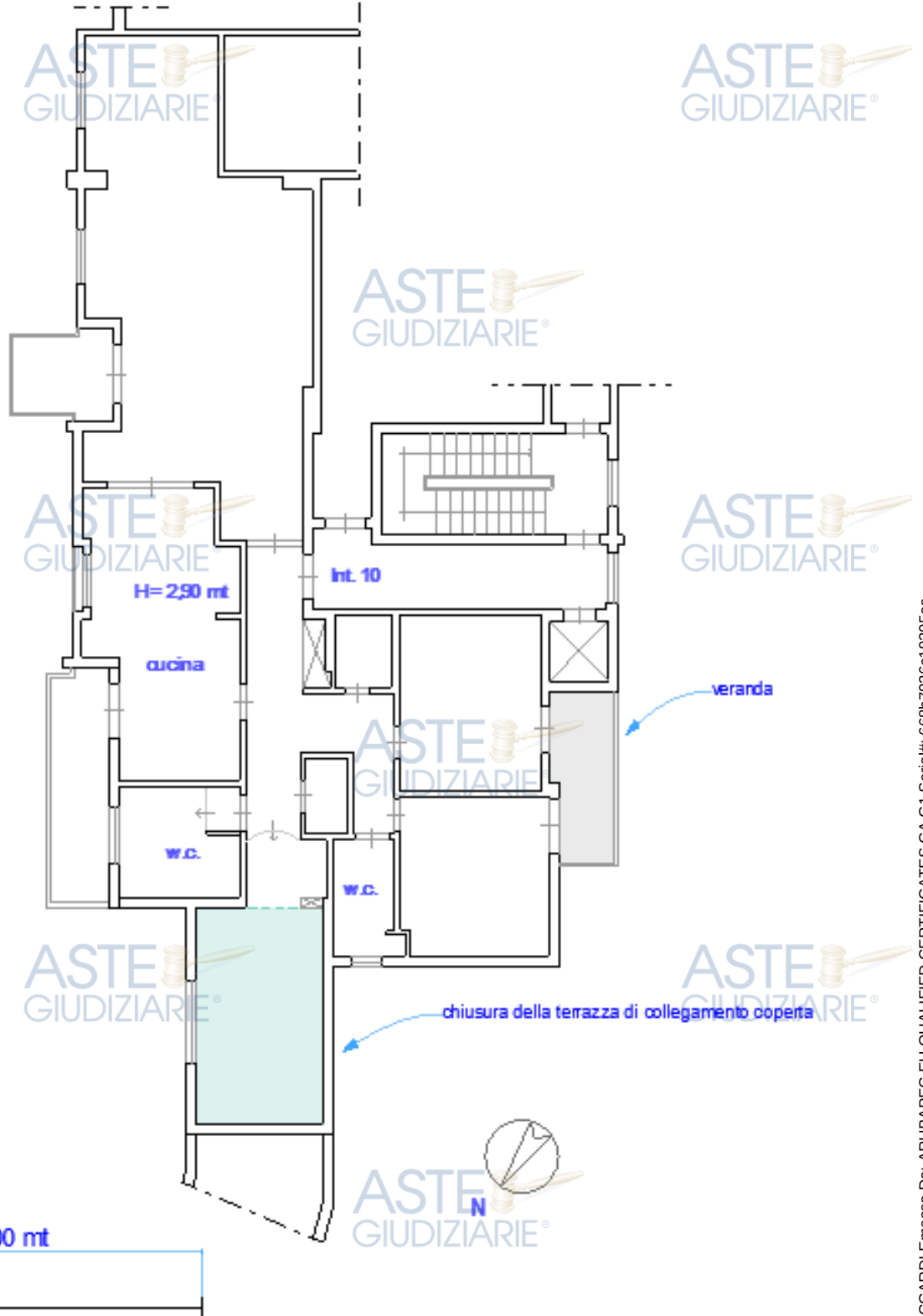


Salotto – Soggiorno



Immobile sito a Palermo in via Belgio civ. 2
Piano 7° - interno 10

Via Villa Barbera



Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile oggetto del pignoramento è identificato al N.C.E.U. di Palermo come nella parte introduttiva.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale rivela parziali difformità, in particolare si osserva un ampliamento consistente nella trasformazione della terrazza in ambiente studio, modifiche a carico del muro

perimetrale che si apre sulla suddetta terrazza e sulle pareti laterali che risultano chiuse, quella a sud con

muratura e quella a nord con la realizzazione di una finestra, una diversa distribuzione degli spazi interni.

Con particolare riferimento al suddetto ampliamento, realizzato in corrispondenza della terrazza coperta di collegamento, ad oggi non è stata rinvenuta alcuna documentazione che lo legittimi e pertanto, in questa sede

e salvo diverso parere dell'ufficio tecnico competente, si ipotizza, ai fini della stima dell'immobile, il ripristino

dello status quo ante l'ampliamento come rappresentato nella planimetria d'impianto e una spesa complessiva

pari a circa € 5.000,00 IVA inclusa.

Per la regolarizzazione delle opere interne si considerano le spese necessarie per l'istruzione di una pratica

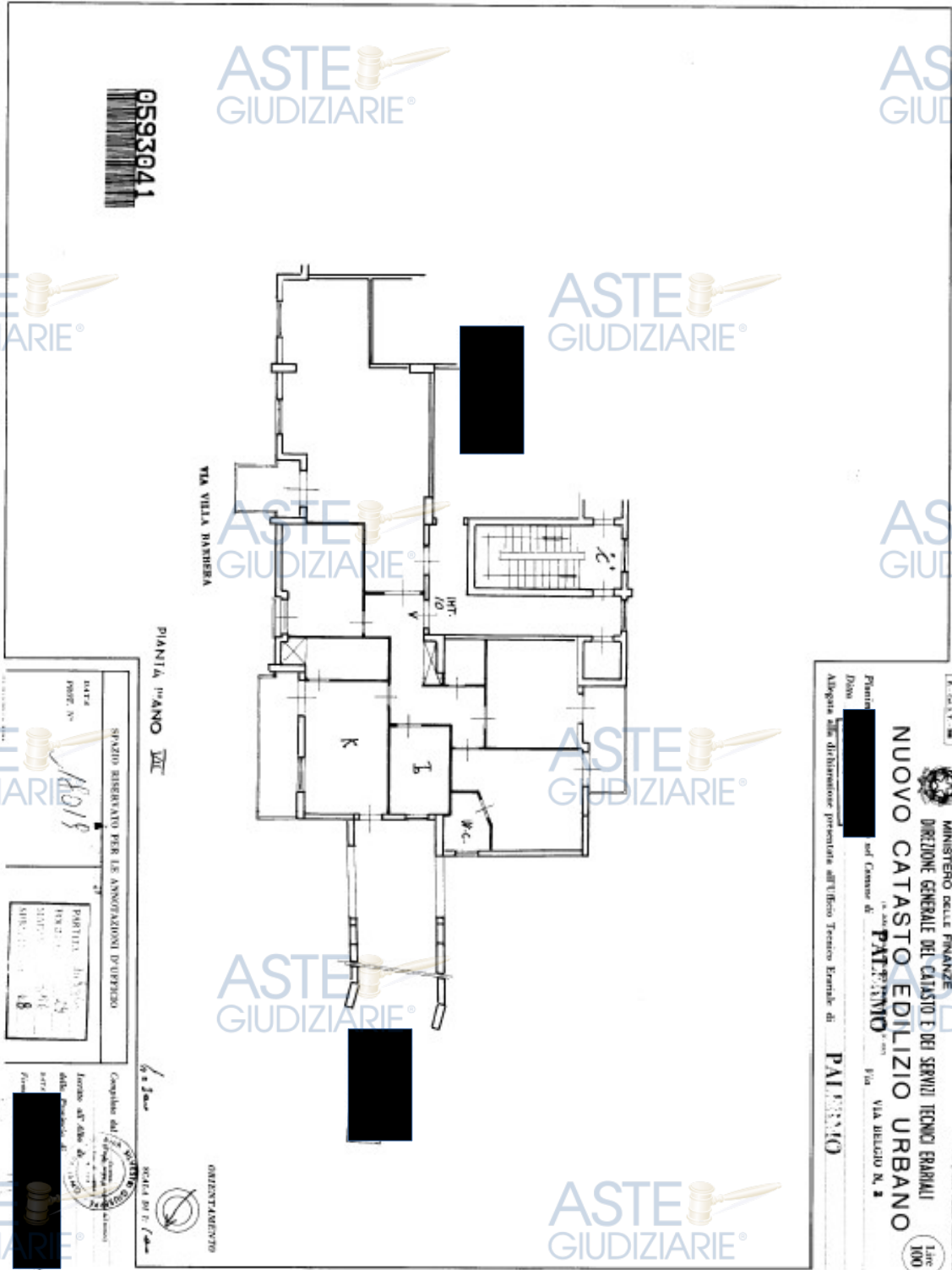
CILA tardiva computate in € 1.150,00 oltre le spese per il tecnico incaricato.

Per la regolarizzazione della veranda realizzata in corrispondenza del balcone si considera la spesa necessaria

per l'istruzione della pratica (art. 20 della L.R. n.4/2003) computata in € 299,50 oltre la spesa per il tecnico

incaricato di predisporre la pratica.





SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DIVERSE

DATA PROT. N° 61019

Partita in duplo

COMPILATO DAL

ORIENTAMENTO

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

del Comune di PALERMO

VIA BELGIO N. 2

Palermo

Allegata alla distribuzione presentata all'Ufficio Tecnico Tronzo di PALERMO

Scale 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/12/2025 - Comune di PALERMO (0273) - < Foglio 29 - Particella 356 - Subalfermo 08 >
 VIA BELGIO n. 2 - Scala C Interno 10 Piano 7

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 04/12/1980 - Data: 08/12/2025 - n. T10698 - Richiedente: CCRLCU76L43G273K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (384X505) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo di ciascun lotto.

Il lotto unico individuato è sinteticamente descritto come di seguito.

Interessante immobile ad uso abitazione ubicato al piano settimo e composto da ingresso su disimpegno, due camere, una cucina e due bagni, ripostiglio, salotto – soggiorno e dotato di balconi. E' presente ascensore.

Contesto elegante. Vi è impianto di riscaldamento. L'immobile è luminoso, rifinito e in buono stato di

manutenzione. Superficie commerciale stimata 159 mq. Prezzo base d'asta € 380.620,00.

Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile allegata agli atti, l'intera piena proprietà del bene è

pervenuta ai debitori eseguiti in ragione della quota pari di 1/2 indiviso ciascuno in regime di comunione legale

dei beni giusta atto di compravendita del 23/12/1994 ai rogiti del Notaio Giuseppe Randisi rep. n. xxxxx trascritto

il 24/12/1994 ai nn. xxxxxxxxxxxx da potere di xxxxxx xxxxxxxxxxxx nata a Palermo (PA) il xxxxxxxxxxxx

(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxx xxxxxxxx nato a Palermo il xxx/x/xxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) coniugi in

regime di comunione legale dei beni.

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso gli uffici dell' Edilizia Privata del Comune di Palermo

al fine di accertare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato risulta costruito in forza degli atti di concessione edilizia n. 551 del 24 agosto 1977 (progetto

originario) e n. 700 del 1 settembre 1980 (variante al progetto originario consistente in diversa distribuzione

interna ai vari piani) ed è dotato di certificato di agibilità/abitabilità.



Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dai debitori che lo abitano.

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rinvenuta dalla scrivente non

sono emersi vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene e non risultano altre procedure esecutive se non quella

a favore del creditore procedente.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non vi sono, per quanto a conoscenza della scrivente, oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

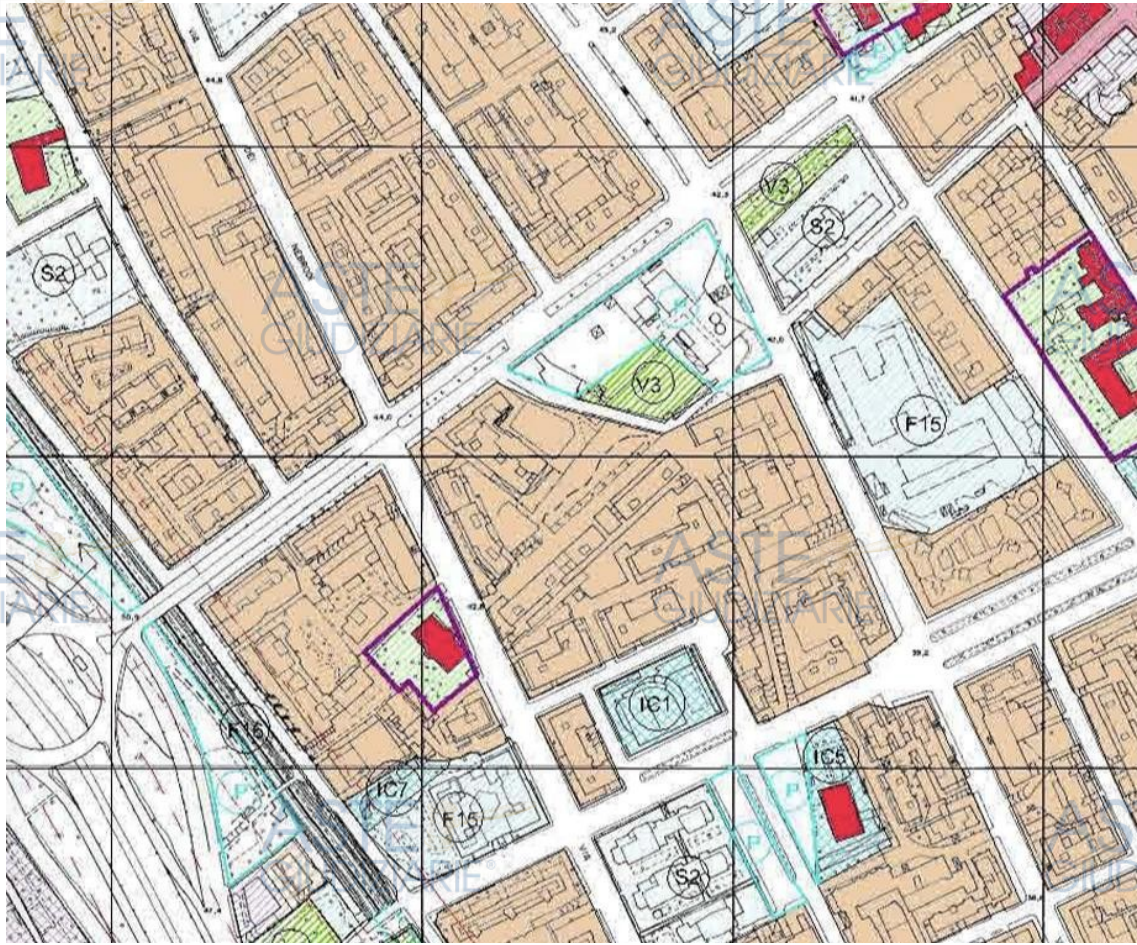
Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Sulla base della documentazione in atti esaminata non risultano altri creditori intervenuti oltre al procedente.

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

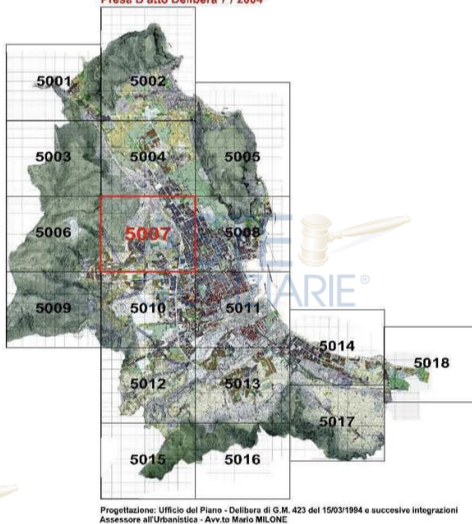
Sulla base della documentazione esaminata e delle informazioni raccolte il bene oggetto del pignoramento non risulta ricadere su suolo demaniale.





VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana
Tav. P2a - 5007
Zonizzazione e vincoli sul territorio
 Adeguati ai D. Dir. 558 e 124/DRU02 di approvazione
 Palermo - Luglio 2003
 Presa D'atto Delibera 7 / 2004



Progettazione: Ufficio del Piano - Delibera di G.M. 423 del 15/03/1994 e successive integrazioni
 Assessore all'Urbanistica - Avv.to Mario MILONE

ZONIZZAZIONE

Zone "A"

- A1** Monumenti storici e resti preistorici e fonti di rilevante pregio storico ed ambientale.
- A2** Tessuti urbani storici

Zone "B"

- B0a** Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo
- B0b** Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate
- B1** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con spoglia e casa unifamiliare
- B2** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq.
- B3** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq.
- B4a** Parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni 50.
- B4b** Parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50.
- B5** Parti di territorio agricolo che hanno subito massiccia edificazione -

Zone "C"

- Ca** Aree di nuova edificazione

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non si rilevano pesi ovvero oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Sulla base delle informazioni raccolte le spese condominiali mensili sono di circa 200,00 euro.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La stima dei beni sopra citati è stata eseguita con riferimento al valore venale di tale immobile e ha comportato

la ricerca di dati riferiti al suo attuale valore di mercato. In particolare la suddetta ricerca è stata condotta dalla

scrivente consultando la Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo,

essendo disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al

1° semestre 2025. Ulteriori informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare, con riferimento al

periodo attuale, sono state ottenute consultando l'osservatorio delle quotazioni immobiliari di siti specialistici

(Borsino Immobiliare) e mediante dati pubblicati sul web da agenzie immobiliari. L'indagine di mercato eseguita

secondo le modalità sopra esposte, rivela un incremento percentuale annuo delle vendite (+ 0,93% annuo) e

delle quotazioni residenziali (+2,62% annuo). Per la determinazione del prezzo medio aggiornato, con

riferimento ai prezzi indicati dall'OMI, si considerano i circa dodici mesi intercorrenti tra l'ultima stima OMI e la

data della presente perizia.



genzia entrate

Ricerca per toponimo: Palermo (PA) Via Belgio 2

Comune: _____ CodZona: _____

Val Cancell

E: 13.32073 N: 38.14889

Visualizza zone OMI Visualizza fasce OMI Download perimetri Help

geopoi 100 m

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

genzia entrate

Ricerca per toponimo: Palermo (PA) Via Belgio 2

Comune: _____ CodZona: _____

Val Cancell

E: 13.32981 N: 38.15092

Visualizza zone OMI Visualizza fasce OMI Download perimetri Help

Zona OMI D1 semestre 2025/1
Comune di PALERMO (PA)

Visualizza solo il comune selezionato

Residenziale
Commerciale
Produttiva
Terziaria

geopoi 100 m

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/sicilia/palermo-provincia/palermo/

HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SICILIA > PALERMO (PA) > PALERMO

Palermo (PA)

And. Quotazioni Resid.	+2.62% annuo 1.173 €/M²	And. Vendite Resid.	+0.93% annuo 6501 unità	And. Vendite Non Resid.	+0.62% anno 1147 unità
Dinamicità Mercato	Media	Numero Edifici	57015 - 81.19% ad uso resid.	Numero Abitazioni	335385 - 60.35% di proprietà
Numero Abitanti	634280	Livello Redditi	Medio Alto	Statistiche complete ?	Passa alla versione PRO...

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Periferica/CIRCONVALLAZIONE-V.NUOVA-QUARTIERI-NISCEMI-S.LORENZO-VILLA SOFIA-V.SARDEGNA-BELGIO-STRASBURGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 14

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1800	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	3,7	4,8	L
Box	NORMALE	1300	1700	L	6,2	8,2	L

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in questione è definito *Stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD)*. Tale metodo consiste nel determinare il valore dell'immobile da stimare moltiplicandone il valore medio per il prodotto di tutte le differenze percentuali che esistono tra le caratteristiche del bene da stimare e il bene medio.

La stima è stata eseguita non in base al criterio del valore di mercato risultante dalla ricerca condotta, del quale si è tuttavia tenuto conto (nell'Allegato 3 si riporta un breve elenco di immobili simili in vendita nella stessa zona), ma in base a criteri che prendono in considerazione il valore unitario medio dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, allineato al valore attuale e corretto per mezzo di coefficienti di apprezzamento o detrazione dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.



Tali moltiplicatori, che incidono sulla determinazione del prezzo, sono desunti dagli studi condotti da economisti

ed esperti del settore e compendati in apposite tabelle riportate da pubblicazioni concernenti la materia

dell'estimo (Cfr., ad esempio, Graziano Castello, *Manuale operativo degli standard di stima immobiliare*, Wolters

Kluwer Italia, 2013), verificati anche mediante il confronto con i prezzi di vendita di immobili simili reperti sul

mercato. Nella stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD), si ricorre a moltiplicatori determinati per mezzo dei

prezzi marginali. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al

variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della

caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in

aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale, valore neutro nel caso in cui la

variazione della caratteristica non produca variazioni di prezzo. La determinazione, che per il metodo utilizzato

ha una valenza nazionale, avviene attraverso l'individuazione di due beni di prezzo noto, mediante reali contratti

di compravendita, appartenenti allo stesso segmento di mercato e aventi le medesime caratteristiche tranne

una. Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale. Applicando più volte il procedimento è

quindi possibile determinare i prezzi marginali e di conseguenza i moltiplicatori di tutte le caratteristiche

necessarie. Infatti rapportando il prezzo marginale di ogni caratteristica così ottenuto al prezzo medio degli

immobili dello stesso segmento di mercato si ottengono i valori dei vari coefficienti che rappresentano, in modo

attendibile, il discostamento percentuale del prezzo marginale di ogni caratteristica rispetto al prezzo medio



desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta i prezzi minimo e massimo per ciascuna zona omogenea. I prezzi sono rilevati dagli atti di compravendita realmente redatti che si ritengono affidabili in quanto la normativa antiriciclaggio ha indotto acquirenti e venditori ad indicare il prezzo reale della transazione.

Poiché ogni immobile si configura come elemento unico, determinato da proprietà e caratteristiche esclusive difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili, si è ritenuto opportuno utilizzare i coefficienti di differenziazione suddetti al fine di pervenire ad una valutazione del cespite che fosse il più possibile vicina al valore reale dello stesso.

In merito ai dati identificativi dell'immobile, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, identificata al Nuovo

Catasto Edilizio Urbano come sopra, fa parte di un fabbricato di undici piani f.t., sito a Palermo in via Belgio civico 2 ed è ubicata al settimo piano. Lo spazio interno dell'unità immobiliare ha uno sviluppo geometrico regolare e si si trova in buono stato di manutenzione.

In merito ai dati relativi al proprietario e alla provenienza dell'immobile, si fa riferimento a quanto sopra già esposto.

In merito ai sopralluoghi eseguiti, il sopralluogo e l'ispezione dell'immobile è stato condotto sia internamente sia esternamente ed è stato finalizzato alle seguenti verifiche ed accertamenti:



- modalità di accesso e ubicazione;

- rilevazione della consistenza dell'immobile;

- comparazione tra lo stato di fatto e quello derivante dai dati catastali;

- caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative che determinano variazioni di prezzo di mercato;

- lo stato di manutenzione dell'immobile;

- il rilievo dei parametri per l'individuazione del segmento di mercato;

- l'accertamento di eventuali circostanze che possono indurre variazioni di valore e/o commerciabilità;

- la verifica dello stato conservativo;

- ogni altro elemento per adempiere al mandato ricevuto.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato a Palermo in zona D1 ,

Periferica/CIRCONVALLAZIONE-V.NUOVA-QUARTIERI-NISCEMI-S.LORENZO-VILLASOFIA-V.SARDEGNA

-BELGIO-STRASBURGO (Dati OMI 1° semestre 2025).

In merito alla superficie, la determinazione è avvenuta sia sulla base dei dati metrici desunti dalle planimetrie

richieste presso pubblici uffici, la cui corrispondenza o meno con i dati reali, per l'unità immobiliare da stimare,

è stata accertata sui luoghi, sia mediante il rilievo eseguito dalla scrivente in occasione del sopralluogo.

Moltiplicando il prezzo medio per la superficie commerciale dell'immobile non si ottiene il valore dell'immobile

oggetto di interesse, ma il valore di un immobile medio dello stesso segmento di quello oggetto di stima.



Nel caso in questione il prezzo medio è quello più recente fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare,

allineato alla data odierna. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dell'unità immobiliare presa in esame.

<p style="text-align: center;">ASTE GIUDIZIARIE® TABELLA RIEPILOGATIVA FABBRICATO ubicato in via Belgio civ. 2 a Palermo ASTE GIUDIZIARIE®</p>							
Descrizione sintetica	Unità immobiliare ubicata al piano 7° di un edificio pluripiano. L'unità è composta da ingresso su disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, cucina abitabile, ripostiglio, soggiorno/salotto, balconi; terrazza coperta in corrispondenza della quale è stato realizzato un ampliamento. Possesso: due proprietari in ragione della quota indivisa di ½ ciascuno						
Conformità	Il descritto stato dei luoghi rivela alcune difformità sia rispetto alla planimetria catastale sia rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio (concessione n.551 del 24/08/1977 e n.700 del 01/09/1980). In particolare si osserva una diversa distribuzione interna dello spazio, la chiusura con veranda di un balcone, la realizzazione di un ampliamento in corrispondenza della terrazza coperta. Vi è certificato di abitabilità/agibilità.						
Immobile costruito nel 1977							
Abitabilità/agibilità							
Classe energetica	A.P.E. assente						
Identificativi catastali	C.Fabbr.	FG	P.IIa	Sub	Cat.	Vani	Superficie catastale
	Palermo	29	356	68	A2	8	159 mq sup. scoperte incluse
Superficie commerciale stimata	159 mq						
Zona OMI: D1/Periferica	D1: Valore di mercato abitazioni civili = min. 1.400,00 - max 1.800,00 Valore medio = 1.600,00 €/mq Incremento del 2,62% annuo (rif. Borsino Immobiliare) – Si considerano trascorsi circa 12 mesi dall'ultima stima OMI ad oggi. Valore medio allineato = 1.600,00 x 1,0262 = 1.641,92 €/mq						
Coeff. di allineamento 1,0262							
Destinazione	Residenziale						
Stato di conservazione	Buono						



Prezzo base d'asta

LOTTO UNICO
€ 380.620,00

In merito alla scelta del metodo di stima, per la determinazione del più probabile valore venale dell'unità immobiliare oggetto di interesse è stato utilizzato un metodo definito *stima per apprezzamenti e detrazioni*

(SAD). Con la stima per apprezzamenti e detrazioni si è voluto vedere, esaminando più caratteristiche, quanto

tale immobile si distanzia dal suddetto valore medio. Sono stati analizzati tre aspetti:

1. la zona
2. l'edificio
3. l'unità immobiliare

In particolare il metodo scelto prevede, in primo luogo, l'analisi della **zona omogenea**, che così come definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è *un comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali*, la quale incide sulla formazione del valore immobiliare per fattori generici di appetibilità commerciale, successivamente l'analisi dell'**edificio**, che in questo caso è un condominio (EC) e che costituisce un fattore intermedio tra l'aspetto estrinseco e l'aspetto intrinseco e infine, la rassegna delle caratteristiche dell' **unità immobiliare**.

1. La zona

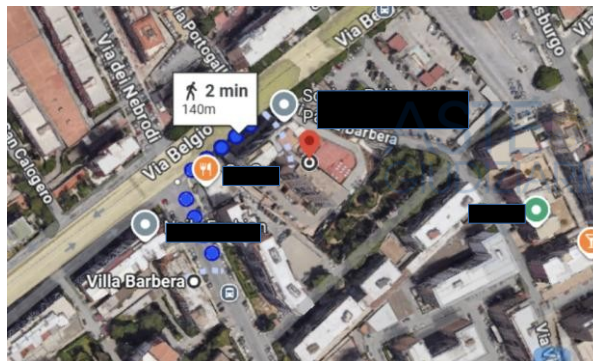
In merito alla zona, sono state considerate le *caratteristiche posizionali* basate sui concetti di centralità e vicinanza al centro del quartiere ovvero del nucleo urbano.

La zona OMI individuata è la zona D1.

Per determinare in termini pratici il "centro" si è pensato che potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione individuato nella Piazza Europa, distante circa 350 mt dall'unità immobiliare da stimare, raggiungibile a piedi in circa 5 minuti.



Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva la presenza di un elementi storici e artistici di pregio vicino all'unità immobiliare in esame corrispondenti alla Villa Briuccia - Barbera, in Via dei Nebrodi, che dista 140 mt dall'unità immobiliare oggetto di stima, raggiungibile a piedi in circa 2 minuti.



Sono state successivamente considerate le *caratteristiche funzionali* della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative

all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al comune di Palermo è stata presa in considerazione la maggiore o minore

efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media della città. Per misurare le caratteristiche funzionali

della zona presa in esame rispetto alla media del Comune, è stata utilizzata una scala dicotomica, basata sulla

presenza della caratteristica funzionale presa in esame o sulla sua assenza, quali la presenza/assenza di

fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, linee autobus, negozi e supermercati, eccetera. Il valore assegnato

al parametro funzionale della zona Γ_2 è:

Scheda zona-funzionale dell'alloggio da stimare				
Tipo di dato		SI	NO	Rapp. strumentale
PRIMARIA	Fognatura	X		1,000
	Adduzione idrica	X		1,000
	Linea elettrica	X		1,000
	Telefono	X		1,000
	Gas	X		1,000
	Tralicci elettrici		X	1,000
	Depuratori		X	1,000
	Centrali di energia		X	1,000
SECONDARIA	Cimiteri		X	1,000
	Scuole	X		1,008
	Giardini	X		1,018
	Linee autobus	X		1,000
	Stazione ferroviaria - metropolitana	X		1,013



	Posto di polizia	X		1,009
	Negozi	X		1,015
	Musei	X		1,008
	Uffici pubblici	X		1,014
	Binari ferroviari		X	1,000
	Ospedali	X		0,992
	Carceri		X	1,000
	Aeroporti		X	1,000
TERZIARIA	Impianti sportivi	X		1,011
	Cinema e teatri	X		1,009
	Circoli e ritrovi	X		1,006
	Discoteche		X	1,000
	Stadi		X	1,000
	Industrie		X	1,000
Rapporto strumentale Γ_2				1,09297527

Infine sono stati considerati i parametri *estetico* Γ_3 e *sociale* Γ_4 :

Scheda zona-estetica dell'alloggio da stimare			
Tipo di dato	SI	NO	Rapp. strumentale
Elemento naturale predominante		X	1,000
Panoramicit� generale		X	1,000
Elemento artificiale predominante		X	1,001
Scorci caratteristici ambientali	X		1,068
Strutture artificiali da attraversare		X	1,000
Parco o verde fruibile nella zona	X	X	1,012
Totale rapporto strumentale Γ_3			1,08189682

Si considera il parametro Γ_4 di valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla

zona rispetto al comune di Palermo, definibile come **coefficiente Γ pari a:**

Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ 1 Posizionale	1,028
Γ 2 Funzionale	1,09297527
Γ 3 Estetico	1,08189682
Γ 4 Sociale	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,21559609

2. L'edificio

In merito all'edificio si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un condominio e che l'edificio rappresenta un

apparato di caratteristiche economiche estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima. Tuttavia tali

caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene

oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle *caratteristiche*

funzionali dell'edificio è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in ogni stabile,

quali ad esempio gli impianti elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento centralizzato o autonomo e a tale

parametro Δ 1 è stato assegnato valore:

Scheda edificio-funzionale dell'alloggio da stimare (EC)				
Impianto	Casi Speciali	Presente	Assente	Rapp. Strum.
Elettrico		X		1,000
Citofonico		X		1,000



Idraulico		X		1,000
Gas		X		1,000
Riscaldamento		X		1,000
Condizionamento			X	1,000
Ascensore ogni piano		X		1,000
Giardino/ cortile privato			X	1,000
Totale rapporto strumentale Δ1				1,000

Riguardo alle *caratteristiche estetiche* che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative alle facciate, decorazioni e ornamenti, composizione architettonica, fama del progettista, nel caso di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro Δ2 un valore pari a:

Scheda edificio-estetica dell'alloggio da stimare (EC)				
Tipo di dato	Mediocre	Pregevole	Artistico	Rapp. Strum.
Estetica delle facciate		X		1,000
Decorazioni e ornamenti		X		1,000
Estetica del portone edificio		X		1,001
Estetica portoni alloggi		X		1,001
Estetica atrio		X		1,005
Composizione architettonica		X		1,005
Estetica scale edificio		X		1,003
Estetica pianerottoli		X		1,002

Fama del progettista		X	1,000
Totale rapporto strumentale Δ2			1,01711236

L'aspetto *sociale* è una caratteristica del vivere comune, dal punto di vista sociale viene considerato stabile con un valore legato alla distensione e sicurezza solo quello dove vi sia effettivamente un'atmosfera globale solidale, serena e dove ogni inquilino possa vivere autonomamente in maniera piena e inviolabile, pur rispettando i diritti degli altri. Dopo avere esaminato le caratteristiche legate a tale aspetto, quali ad esempio la presenza o meno di portiere, la presenza di ingresso costantemente chiuso e/o video-sorvegliato, la presenza/assenza di assemblee condominiali serene, a tale parametro Δ3 è stato assegnato valore pari a:

Scheda edificio-sociale dell'alloggio da stimare (EC)			
Tipo di dato	Presente	Assente	Rapp. strum.
Portone d'ingresso sempre chiuso	X		1,008
Videocitofono	X		1,005
Portiere	X		1,011
Riunioni condominiali serene	X		1,005
Totale rapporto strumentale Δ3			1,02930436

Per quanto riguarda le *caratteristiche di conservazione* al parametro Δ4 è stato dato valore:

Scheda edificio-conservazione dell'alloggio da stimare (EC)					
Lavori da eseguire	Nulli	Minimi	Parziali	Totali	Rapp. strum.
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					
Tinteggiatura pareti scale	X				1,000
Gradini scale	X				1,000
Atrio d'ingresso	X				1,000
Infissi delle scale	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE					
Tinteggiatura facciate	X				1,000
Conservazione intonaco	X				1,000
Tinteggiatura ringhiere	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO					
impermeabilizzazione	X				1,000
pavimentazione	X				1,000
Gronde e pluviali	X				1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 4$					1,000

Il rapporto strumentale Δ trovato è pari a:

Scheda riassuntiva edificio dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapp. strumentale
$\Delta 1$ Funzionale	1,000
$\Delta 2$ Estetico	1,01711236

Δ3 Sociale	1,02930436
Δ4 Conservativo	1,000
Totale rapporto strumentale Δ	1,04691819

3. L' unità immobiliare

In merito all'unità immobiliare, tale scala è quella che prende in considerazione direttamente le qualità dell'unità oggetto di valutazione.

Sono stati presi in considerazione cinque differenti parametri: funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e conservativo.

LOTTO UNICO

Per quanto concerne gli *aspetti funzionali*, in merito all'**illuminazione** si rileva che un'abitazione si considera a illuminazione ordinaria quando, escludendo i bagni che potranno essere ciechi e i vani complementari (ingressi, atri, disimpegni, ripostigli e locali di sgombero), in nessun ambiente si avrà un rapporto aero-illuminante inferiore a 1/8. L'illuminazione si considera pertanto scarsa, quando anche uno soltanto dei vani principali avrà un rapporto aero-illuminante inferiore a 1/8. Nel caso in esame l'ingresso è cieco, ma gli ambienti principali sono dotati di superfici finestrate, la cucina e il bagno prendono luce da finestre che si aprono su prospetto e il rapporto aero-illuminante non è inferiore al limite sopra indicato, pertanto nel complesso il grado di illuminazione dell'unità immobiliare si considera normale; la **ventilazione**, che si riferisce all'altezza utile dei locali, può essere considerata buona in quanto all'interno dell'unità immobiliare è stata rilevata un'altezza utile non inferiore a 2,70

mt nei vani principali. L'**insolazione** è valutata con riferimento al soggiorno e ai vani omologhi alla zona giorno

e si considera normale. Per quanto riguarda il **valore dimensionale** le superfici utili non sono inferiori alle misure

minime previste. L'aspetto relativo alla dimensione degli ambienti è importante ai fini della valutazione della

vivibilità e funzionalità degli stessi ambienti: ogni vano dell'abitazione deve corrispondere a misure minime, al di

sotto delle quali la vivibilità e funzionalità dell'ambiente risulta compromessa.

La **distribuzione degli ambienti** è un altro aspetto che incide sulla determinazione del più probabile valore di

mercato dell'alloggio oggetto di valutazione: in ogni alloggio i vani sono messi in relazione tra loro secondo

rapporti che rendono l'abitazione più o meno funzionale e fruibile secondo esigenze abitative che possono

essere così generalizzate: separazione netta zona notte e zona giorno; cucina-soggiorno contigui; presenza di

un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno; ogni ambiente deve essere

dotato della sua *privacy* e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti; esistenza di un

disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale; soggiorno esposto a sud, camere a ovest/est,

bagni e cucina a nord; ambienti di forma regolare e squadrata, percorsi di passaggio ridotti all'essenziale;

assenza di sporgenze delle strutture negli ambienti e presenza di armadi a muro in ogni stanza.

Nel caso specifico dell'immobile oggetto della presente stima si osserva, ad esempio, che gli ambienti sono di

forma regolare e squadrata e sulla base dei parametri soddisfatti fra quelli elencati, si ritiene che la distribuzione

degli ambienti nell'alloggio oggetto di stima ottima.



In merito alla **qualità dei servizi** un'abitazione avrà un bagno normale rispetto alle esigenze della famiglia

quando presenterà almeno un ambiente con water, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia, cioè quattro sanitari

diversi fra loro. Nel caso in esame la qualità dei servizi si ritiene ottima in quanto il numero dei sanitari in

dotazione per ogni bagno non è minore di quattro.

Per verificare la **qualità della cucina** è necessario riferirsi agli spazi disponibili nella medesima. Nel caso in

esame la qualità della cucina si considera normale.

Il valore assegnato al parametro Ω_1 riferito all'aspetto funzionale dell'unità immobiliare è trovato moltiplicando

i coefficienti corrispondenti a ciascuno degli aspetti sopra menzionati è:

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare						
Tipo di dato	Dato	Scarso	Media	Buono	Ottimo	RS
Illuminazione	Rai $\geq 1/8$ vani principali		X			1,000
Ventilazione	2,70 < H < 3,50 nei vani principali 2,40 < H < 3,50 nel bagno e nel vano complementare			X		1,010
Dimensione ambienti					X	1,016
Assenza/presenza zone morte					X	1,008
Distribuzione ambienti					X	1,038



Ambienti di deposito	Presente		X		1,000
Insolazione	6 ore < Irradiazione zona giorno < 8 ore (21 marzo, h 12:00)		X		1,000
Qualità servizi	2 bagni con 4 sanitari diversi tra loro			X	1,028
Qualità cucina	Lunghezza fronte fascia < 3,60 mt		X		1,000
Classe energetica	A.P.E. Assente				-
Totale rapporto strumentale Ω_1					1,10373822

Alle *caratteristiche estetiche* dell'immobile con riferimento alla porta d'ingresso, alle porte interne, alle tinte e

decori, ai pavimenti e ai rivestimenti delle pareti del bagno, alla rubinetteria, agli infissi, valutati rispetto alla

qualità dei materiale e/o alla loro vetustà, indipendentemente dallo stato di conservazione, è stato assegnato

un parametro Ω_2 di valore:

Caratteristiche estetiche Ω_2				
Caratteristica	Scarsa	Media	Pregevole	R.S.
Porta d'ingresso			X	1,0040
Porte interne			X	1,0080
Tinte e decori			X	1,0090
Pavimentazione			X	1,0200
Piastrelle bagni		X		1,0000

Piastrelle cucina		X		1,0000
Rubinetteria		X		1,0000
Infissi			X	1,0090
Scuri/persiane		X		1,0000
Tot. rapp. strumentale Ω_2				1,05093716

Per quanto riguarda le *caratteristiche posizionali*, gli aspetti considerati sono il livello di piano, la facilità di

accesso, la vicinanza con l'asse viario principale, la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è

stato dato al parametro Ω_3 il valore:

Caratteristiche posizionali Ω_3				
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	Affaccio prevalente	R.S.
Livello di piano	Piano settimo			1,0700
Affaccio dal soggiorno o equipollente			Veduta aperta	1,0040
Tot. rapp. strumentale Ω_3				1,07428

Per quanto riguarda le *caratteristiche dimensionali*, trattandosi di un appartamento con una superficie

commerciale di 159 mq si è considerato il seguente coefficiente Ω_4 :

Scheda alloggio-dimensionale dell'alloggio da stimare Ω_4		
Tipo di dato	Mq	R.S.
Superficie commerciale	159 mq	0,990
Tot. rapp. strumentale Ω_4		0,990

Per quanto concerne infine le *caratteristiche di conservazione*, la conservazione di un'unità immobiliare ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere.

Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è apparso

buono, pertanto si assume il parametro Ω_5 di valore unitario.

Il rapporto strumentale dell'unità immobiliare Ω risulta pertanto pari a:

Scheda riassuntiva alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	RS
Ω_1 Funzionale	1,10373822
Ω_2 Estetico	1,05093716
Ω_3 Posizionale	1,07428
Ω_4 Dimensionale	0,990
Ω_5 Conservativo	1,000
Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω	1,23366009

Rapporti strumentali lotto unico : $\Gamma = 1,21559609$; $\Delta = 1,04691819$; $\Omega = 1,23366009$

Per determinare il più probabile valore venale dell'immobile, si è prima cercato il valore immobiliare unitario

medio e lo si è ottenuto moltiplicando il valore immobiliare unitario medio dell'OMI allineato per il prodotto dei

tre rapporti strumentali precedentemente ottenuti, relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare:

$$V_{imm \text{ u all.}} = 1.641,92 \text{ €/mq} \times (1,21559609 \times 1,04691819 \times 1,23366009) = 1.641,92 \text{ €/mq} \times 1,569992418812167$$

$$= \mathbf{2.577,80 \text{ €/mq}}$$

Successivamente per determinare il valore venale dell'unità immobiliare oggetto della stima è stato eseguito il prodotto del valore unitario ricavato per la superficie commerciale lorda:

- Lotto unico: $V_{imm \text{ all.}} = 2.577,80 \text{ €/mq} \times 159 \text{ mq} = \text{€ } 409.870,51 \approx \mathbf{\text{€ } 409.870,00}$

Il totale delle spese di cui ai paragrafi precedenti da detrarre al valore dell'immobile è così calcolato:

- spese per opere finalizzate all'eliminazione dell'ampliamento (demolizione di muratura e dismissione di infisso,

trasporto e oneri di conferimento a discarica, ricostruzione di porzione di muro e nuovi infissi)

€ 5.000,00 IVA inclusa

- spese per la regolarizzazione della veranda

€ 149,50 + € 150,00 = € 299,50

- spese per il tecnico incaricato di predisporre la pratica presso l'ufficio comunale

€ 500,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 500,00 + € 20,00 + € 114,40 = € 634,40



- spese di sanzione e istruzione per la pratica CILA tardiva presso l'ufficio comunale

€ 1.000,00 + € 150,00 = € 1.150,00

- spese per il tecnico incaricato per la predisposizione della pratica CILA tardiva presso l'ufficio tecnico

€ 1.000,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 1.000,00 + € 40,00 + € 220,00 = € 1.260,00

- spese per la redazione dell'A.P.E. da parte di un tecnico abilitato

€ 150,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 189,00

- spese per istruzione pratica DocFA presso il Catasto € 50,00

- spese per il tecnico incaricato di istruire la pratica DocFA al Catasto

€ 500,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 500,00 + € 20,00 + € 114,40 = € 634,40

Totale spese:

€ 5.000,00 + (€ 299,50 + € 634,40) + (€ 1.150,00 + 1.260,00) + (€ 50,00 + € 634,40) + € 189,00 = € 9.217,30

Le spese stimate hanno carattere indicativo e non esaustivo e sono da intendersi fatte salve diverse indicazioni

degli uffici tecnici competenti.

Valore finale dell'immobile detratte le spese:



€ 409.870,00 - € 9.217,30 = € 400.652,70

Tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si

propone un prezzo base d'asta decurtato del 5% del valore di mercato dello stesso.

Valore dell'immobile detratto il 5%:

€ 400.652,70 - € 20.032,635 = € 380.620,065 ≈ € 380.620,00

Il prezzo base d'asta proposto per il cespite di cui sopra è di conseguenza pari a € 380.620,00

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

La valutazione della quota indivisa in ragione di ½ è di € 190.310,033.

6. CONCLUSIONI

Dopo avere visitato l'immobile oggetto del pignoramento, sito in via Belgio n. 2 a Palermo, al fine di analizzare i

luoghi e procedere alla valutazione del valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia,

la scrivente, eseguite le necessarie indagini sul *trend* di mercato che caratterizza il periodo di interesse e avendo

consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ritenendo opportuno applicare

anche dei coefficienti di differenziazione, ha potuto elaborare un giudizio di stima del più probabile valore

commerciale del cespite sopra detto. Il prezzo base d'asta proposto del più probabile valore venale del bene



intero, al netto delle spese previste e detratta una quota pari al 5%, determinato come sopra, è pari a €

380.620,00.

Per quanto riguarda la conformità catastale e urbanistica, dal confronto con lo stato di fatto sono emerse alcune difformità. La correzione delle parziali difformità riscontrate, salvo diverso parere degli uffici tecnici competenti,

comporterà l'eliminazione di un ampliamento, l'istruzione di una pratica CILA tardiva, la regolarizzazione di una

veranda, una variazione presso l'ufficio del Catasto mediante pratica DocFa. Si ricorda l'obbligo di allegare al

rogito, nei casi di compravendita, l'attestato di prestazione energetica, A.P.E., (D.lgs 63/2013) che si applica a

tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 26/08/1993, n. 412

(con l'esclusione di box, depositi, autorimesse, cantine, altro). Il costo per la redazione delle sopradette pratiche

e le spese di massima previste per interventi di ripristino è stato detratto dal valore stimato. Ritenuto con ciò di

avere assolto al mandato conferito, si rassegna la presente relazione unitamente agli allegati.

Palermo, li 28 dicembre 2025

Il Tecnico

Arch. Lucia Accardi

