

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 175/2024

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MICHELE INGARGIOLA

ESPERTO STIMATORE: ARCH. ALESSANDRO GAETA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento di tipo economico sito in Palermo, via Pantalica n. 14, ubicato al piano secondo, scala B, interno 5, composto da tre vani utili ed accessori.
In Catasto al foglio 38, particella 1434, sub. 13, Cat. A/3, classe 3, vani 5, R.C. euro 175,60

oooooooo

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Fabrizio MINUTOLI dell'Esecuzione Immobiliare
civile n.175/2024 del Tribunale di Palermo.

La presente **Perizia di stima** relativa al **Lotto unico** della procedura esecutiva
in epigrafe, così come individuato dal sottoscritto esperto nominato è composta da

una premessa introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da due capitoli per i beni pignorati, come così di seguito specificato:

- PREMESSA.....pag.3
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.pag. 4
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....pag.9
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignoratopag.14
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lottopag.16
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....pag.18
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....pag.19
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....pag.25
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....pag.25
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....pag.27
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....pag.27
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....pag.27
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.pag.27
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....pag.42

ASTE
GIUDIZIARIE® **PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**
LOTTO UNICO

PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE® Con provvedimento del 26/04/2025 il Giudice dell'esecuzione Fabrizio
ASTE
GIUDIZIARIE® MINUTOLI nominava il sottoscritto arch. Alessandro GAETA, iscritto all'Albo degli
Architetti della Provincia di Palermo al n.3929 quale esperto stimatore per l'esecuzione
citata in epigrafe.

ASTE
GIUDIZIARIE® In data 29/04/2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale
ASTE
GIUDIZIARIE® di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle
operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode
giudiziario avv. Michele INGARGIOLA alla verifica della completezza della
documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., a seguito della quale in data 28/06/2024
veniva depositato telematicamente il modulo di controllo documentale.

ASTE
GIUDIZIARIE® In data **01 luglio 2025** si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di
esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. Così dal relativo verbale:

ASTE
GIUDIZIARIE® *“Oggi martedì 01 luglio 2025 ore 16,00 il sottoscritto arch. Alessandro Gaeta in qualità di
ASTE
GIUDIZIARIE® esperto nominato nella procedura in epigrafe si è recato presso l'immobile sito in Palermo via Pantalica
ASTE
GIUDIZIARIE® 14 piano secondo scala B interno 6 per dare inizio alle operazioni peritali giusta data stabilita dal
ASTE
GIUDIZIARIE® custode giudiziario avv. Michele Ingargiola e comunicata alle parti. Sui luoghi è presente l'avv.
ASTE
GIUDIZIARIE® Ingargiola custode giudiziario e il signor xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx che consente l'accesso
ASTE
GIUDIZIARIE® ai luoghi. Il sottoscritto esegue rilievo metrico e fotografico dei luoghi prendendo appunti in separati
ASTE
GIUDIZIARIE® fogli. Il sottoscritto chiede al sig. xxxxxxxxxxxx se possa fornire copia dell'atto di provenienza
ASTE
GIUDIZIARIE® dell'immobile e della planimetria catastale che al momento non è reperibile presso l'agenzia delle entrate
ASTE
GIUDIZIARIE® come verificato dal sottoscritto. Si evidenzia lo stato d'uso e finiture del bene. Per la trasmissione della*

ctu il sig. xxxxxxxxxxxx comunica anche a nome dei fratelli di preferire la trasmissione tramite e-mail al seguente indirizzo: xxxxxxxxxxxx Per informazione data dal sig. xxxxxxxxxxxx risulterebbe condominio in otto unità costituito ma non è al momento nominato l'amministratore. Le spese comuni per la luce condominiale e pulizia scala ammontano a circa euro 20 mensili. L'appartamento è dotato di pavimenti in graniglia di marmo, infissi esterni in metallo, con serrande in PVC, porte interne in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti ceramici in bagno e in cucina. Dà appuntamento al sig. xxxxxxxxxxxx presso il proprio studio giorno martedì 8 luglio 2025 ore 18:30 per acquisizione documentale: atto di provenienza planimetria catastale. Alle ore 17:00 dichiara chiuse le operazioni peritali riservandosi di tornare sui luoghi solo se strettamente necessario e previo avviso delle parti. Il bene risulta nella disponibilità del debitore e dei fratelli. E' presente comodato d'uso gratuito registrato presso 'Agenzia delle Entrate il 13 gennaio 2025 non opponibile alla procedura. LCS" (vedi allegato 2).

In data **08 luglio 2025** il sottoscritto riceveva presso il proprio studio il sig. xxxxxxxxxxxx (vedi allegato 2) debitore esecutato per acquisire la seguente documentazione: atto di vendita rateale rep3757 racc 537 in notaio Ferrara Pietro del 02 marzo 1978 (vedi allegato 4.2), atto di quietanza rep.55485 racc.11198 del 18 marzo 1997 in notaio Bianca Barbera (allegato 4.3), contratto di comodato d'uso gratuito del 13/01/2024 (allegato 4.5), planimetria catastale dell'immobile (poi acquisita dal ctu presso Agenzia delle Entrate, allegato 3.2).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva rep.5611 del 23/04/2024 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo il 23/05/2024 ai nn. 26382/21225 riguarda l'immobile sito in Palermo denominato

nella presente relazione come **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento: *Appartamento di tipo economico sito in Palermo sito in Palermo, via Pantalica n. 14, ubicato al piano secondo, scala B, interno 5, composto da tre vani utili ed accessori. In Catasto al foglio 38, particella 1434, sub. 13, Cat. A/3, classe 3, vani 5, R.C. euro 175,60".*

Trattasi in particolare di appartamento di tipo economico ubicato in Palermo via Pantalica n.14 scala B piano 2° int.5 censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 38 p.la 1434 SUB 13 categoria catastale A/3, classe 3 consistenza vani catastali 5 rendita € 175,60 in testa ai seguenti soggetti, ciascuno per la quota di 1/4. Come da legali titoli, in appresso descritti: xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, (per la quota di 1/4), xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx (per la quota di 1/4),, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/4),, xxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx (per 1/4).

Diritti reali: Il diritto reale di piena proprietà sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della ditta esecutata in forza di: *Dichiarazione di successione* di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nata a Palermo il 19/03/1934 apertasi il 25/05/2012 registrata a Palermo il 27/05/2013 ai n. 2084 vol.9990/13 trascritta a Palermo il 15/10/2013 i nn.45979/34735 (vedi allegato 4.1), con cui il bene in esame veniva destinato per successione legittima ai signori xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, (per la quota di 1/4), xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx tta il 18/07/1961 (per la quota di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx 15/05/1952 (per la quota di 1/4),, xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx (per la quota di 1/4). Risulta

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in notaio D'AGOSTINO Sebastiano di Ribera del 14/04/2017 rep.595/336 trascritta il 23/01/2025 ai nn.3145/2569 (vedi nota allegato 4.4). A xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx il bene in esame perveniva per **atto di vendita con pagamento rateale del 02 marzo 1988 in notaio**

Pietro FERRARO rep. 3757 racc.537 trascritto a Palermo il 01/04/1988 ai nn.14707/11336 (vedi allegato 4.2) e successivo **Atto di quietanza rep.55485 racc.11198 del 18 marzo 1997 in notaio Bianca Barbera** registrato a Palermo il 27/03/1997 al n.3810 (allegato 4.3).

Dati catastali: I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All.3.1).

Rispetto ai dati catastali individuanti il bene oggetto di pignoramento immobiliare si evidenzia altresì la corretta identificazione per dati censuari, indirizzo di toponomastica, piano di livello, scala e interno, del maggiore edificio di pertinenza (vedi visura allegato 3.1).

La descrizione dei beni fornita nel pignoramento (con riguardo agli identificativi catastali) è pertanto idonea all'inequivoca individuazione del bene. Ai fini della vendita dei beni il ctu ha evidenziato "l'opportunità di procedere alla formazione di un lotto per ciascun bene pignorato".

Nello specifico il bene pignorato appartamento sito in Palermo via Pantalica 14 piano 2 scala B int.5 assume l'identificativo di lotto lotto unico.

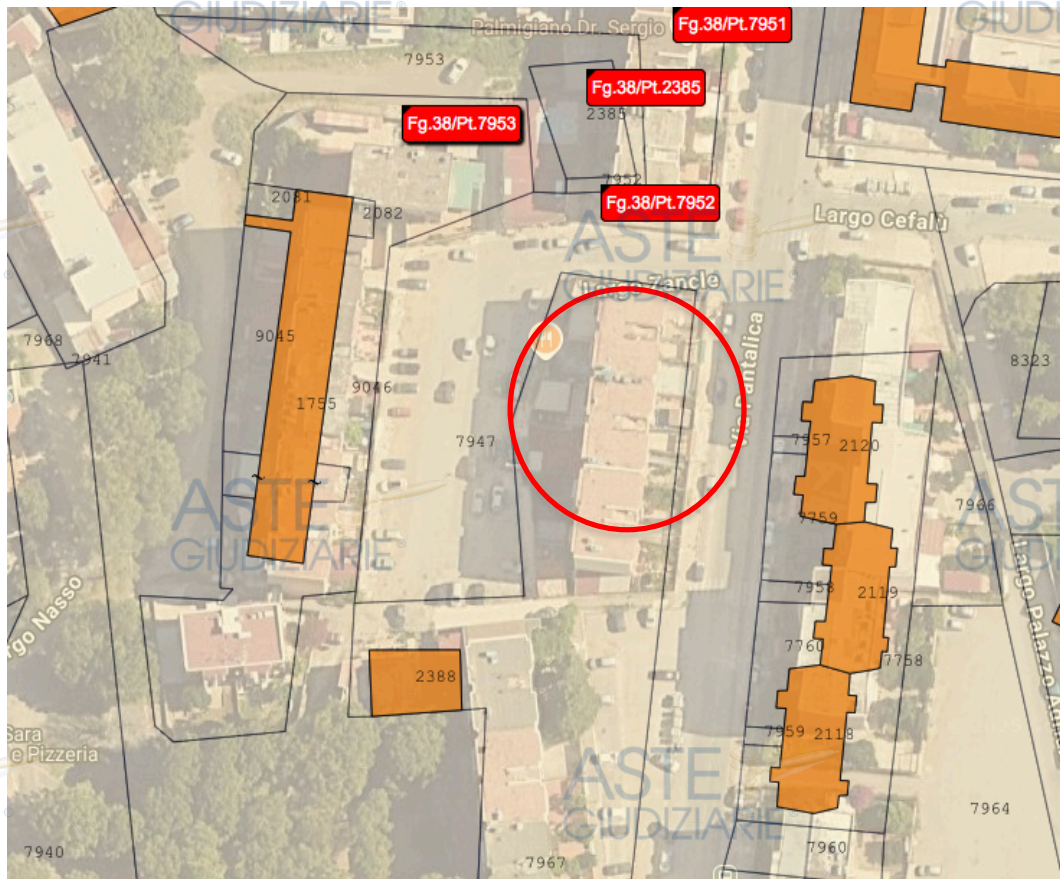
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

L'immobile pignorato è sito in zona periferica del comune di Palermo quartiere Borgonuovo (V circoscrizione). La via Pantalica è un'arteria viaria di secondario traffico cittadino che collega via Castellana con viale Piazza Armerina; il civ. 14 è contrassegnato da un ingresso pedonale coperto con tettoia che disimpegna un atrio scoperto.

Il contesto urbanistico è caratterizzato da edilizia economica-popolare risalente agli anni 50/60 del XX secolo di edifici in prevalenza con struttura in Calcestruzzo di cemento armato e solai latero cementizi di media cubatura (massimo 6 piani f.t).

Nella zona, sufficientemente servita da mezzi pubblici, sono presenti locali commerciali; vi sono scarse possibilità di parcheggio.

L'immobile pignorato è sito a piano secondo scala B int.5 del maggiore fabbricato in quattro elevazioni fuori terra ad uso residenziale realizzato in calcestruzzo di cemento armato e solai latero-cementizi. 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* riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi; rilevandosi tuttavia che il fabbricato non sia stato ad oggi inserito in mappa.



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un appartamento censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 38, p.lla 1434 sub 13 categoria catastale A/3, classe 3 consistenza vani catastali 5 rendita € 175,60.

In seguito al sopralluogo effettuato il 01/07/2025 il sottoscritto è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d'uso dell'immobile pignorato che di seguito descrive. L'appartamento si sviluppa su unico livello – secondo- avente accesso dal civ.14 di via Pantalica salendo le scale condominiali a sinistra (vedi allegati 3.2, 7). Presenta unico accesso e si compone di ingresso - soggiorno, disimpegno, due vani, servizio igienico, cucina balcone chiuso in parte a veranda e in parte unificato con la cucina e il servizio igienico, ripostiglio (vedi planimetria sub 7, foto allegato 9). Le definizioni interne prevedono pavimenti in graniglia di marmo o ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche in cucina e nel servizio igienico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (vedi allegato 9).

Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di serrande in PVC; gli infissi interni in legno (vedi all. 9 foto n.1, 9/14, 16/18, 20/22). Lo stato di manutenzione è complessivamente sufficiente.

L'immobile *de quo* presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. L'immobile non è provvisto di pertinenze.

Il seguente riepilogo riassume le caratteristiche intrinseche del bene:

Tipologia: appartamento di tipo economico-popolare (categoria A/3).

Ubicazione: Palermo: via Pantalica 14.

Caratteristiche strutturali: c.a., solai latero cementizi, copertura piana.

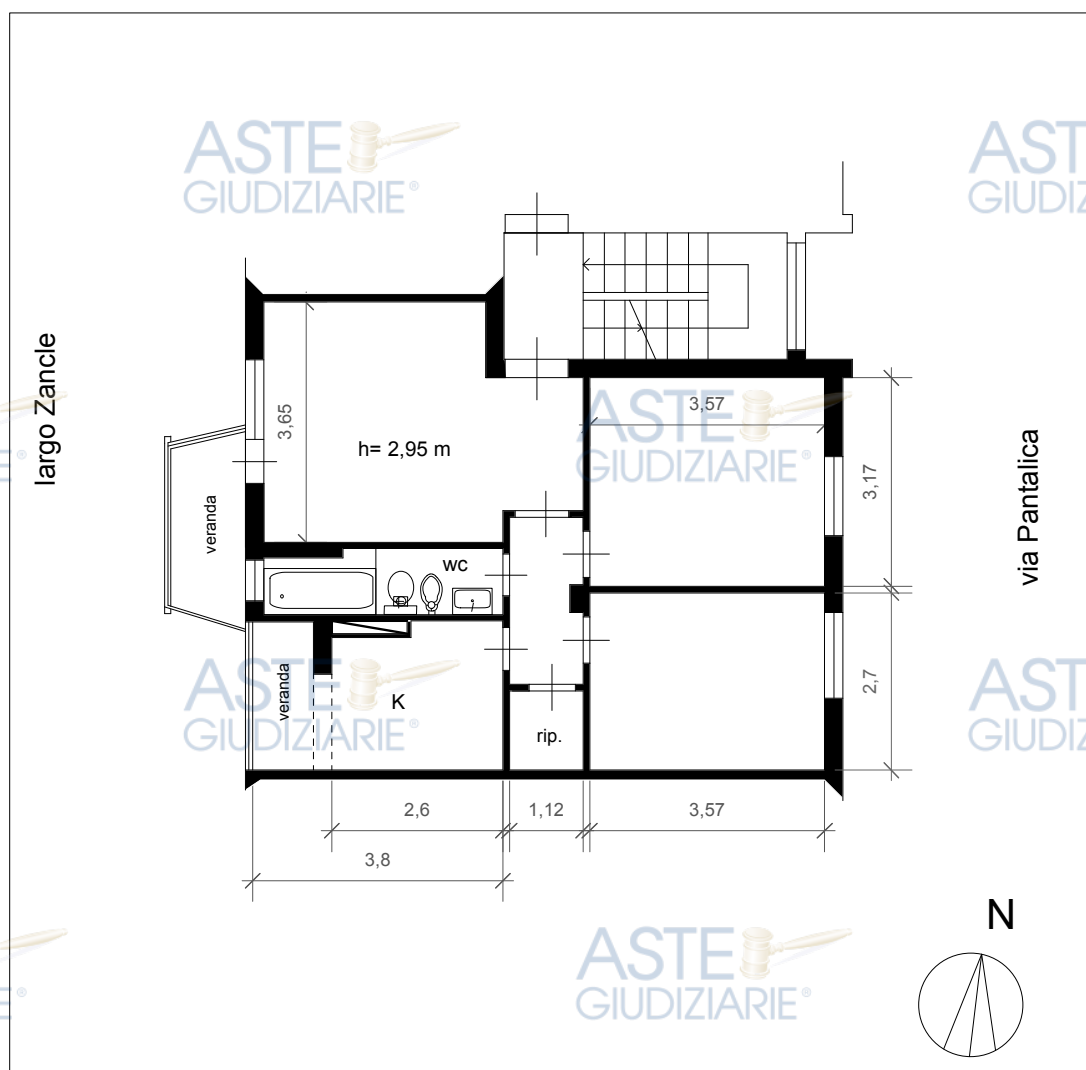
Accessi: via pubblica.

Confini: nord, sud altra unità, est via Pantalica, ovest largo Zancle

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: spazio comune parti comuni art. 1117 cc.

Composizione interna: l'immobile si compone di ingresso -soggiorno, disimpegno, due vani, servizio igienico, cucina, balcone chiuso in parte a veranda e in parte unificato con la cucina e il servizio igienico, ripostiglio.



-Rilievo dell'appartamento (01/07/2025)-





ASTE GIUDIZIARIE® Immagini del prospetto e ingresso dell'edificio sito in Palermo via Pantalica; immagini appartamento piano II scala B: ingresso, living, cucina, bagno, veranda



Immagini delle due camere dell'appartamento

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: lo stato di manutenzione è complessivamente sufficiente; gli impianti tecnici idrico, elettrico sono in efficiente stato d'uso ma non è stata fornita relativa certificazione.

Attestato di prestazione energetica: non presente (da accesso presso Catasto energetico fabbricati, come si evince da allegato 11) per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima; non oltre € 200,00.

Superficie utile interna: mq 49,50+ mq 7,00 ex balcone chiuso a veranda

Superficie commerciale: mq 59,00, di seguito calcolata.

La "superficie" costituisce la principale caratteristica quantitativa del processo di valutazione immobiliare. La superficie commerciale complessiva di un immobile è costituito da distinti attributi funzionali, cui il mercato assegna prezzi unitari diversi.

Indicativamente si distinguono:

- a) la superficie dei locali principali e degli accessori a diretto servizio;

b) le superfici annesse e direttamente comunicanti con le superfici principali (balconi, terrazze, porticati, ecc);

c) le superfici collegate (cantine, soffitte, ecc) di norma comunicanti in modo indiretto con la superficie principale.

d) le aree esterne private e condominiali (giardini, cortili, ecc).

I rapporti tra i prezzi unitari delle distinte tipologie di superficie sono definiti in letteratura *rapporti mercantili* (cioè espressi direttamente dal mercato), mentre nella prassi professionale *coefficienti di ragguaglio*. Essi assumono un ruolo rilevante, permettendo di superare in modo corretto (nella misura in cui riflettono gli apprezzamenti dei compratori, venditori ed operatori del mercato) la carenza di dati immobiliari specifici (prezzi e caratteristiche). Di uso corrente in particolare sono i rapporti mercantili tra l'unità di consistenza delle superfici secondarie (annesse o collegate), ovvero delle aree esterne, e l'unità di consistenza della superficie principale.

Tra le diverse definizioni dei rapporti mercantili il sottoscritto ha ritenuto significativo assumere quelle espone nell'All. C al DPR n. 138/1998 dal titolo "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", elaborate dall'Agenzia del Territorio.

La ragione principale è che i criteri ivi descritti (riferiti al patrimonio immobiliare nazionale censito in catasto) siano stati adottati in larga misura dagli operatori di mercato e dal mercato medesimo, in ragione anche del positivo apporto in termini di trasparenza ed omogeneità dell'uso di un criterio standard sul territorio nazionale. La **superficie commerciale del bene determinata ai sensi del detto DPR 138/1998** tiene conto delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici dei muri interni (nella misura del 100%) e perimetrali nella misura 50% per i

muri divisorii comuni; della superficie dei balconi ragguagliata al 30% fino a mq 25,00 e al 10% per la superficie residuale.

L'assunto basilare è la **considerazione delle superfici** così come quelle **desumibili dalla planimetria catastale di impianto del 30/06/1964** (vedi allegato 2.3) che si assume coincidente con lo stato urbanisticamente assentito, come descritto meglio infra al paragrafo 6); che escludono pertanto una porzione della cucina e del servizio igienico realizzati in ampliamento sul balcone, secondo il prospetto seguente:

<u>calcolo superficie commerciale:</u>	
-abitazione piano primo:	mq 57,00
-balcone mq 6,70 x30% ≡	mq <u>2,01</u>
sommano: mq 59,01	

somma **superficie commerciale assentita: mq 59,01** e in c.t. **mq 59,00**

Altezza utile interna: ml 2,95.

QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

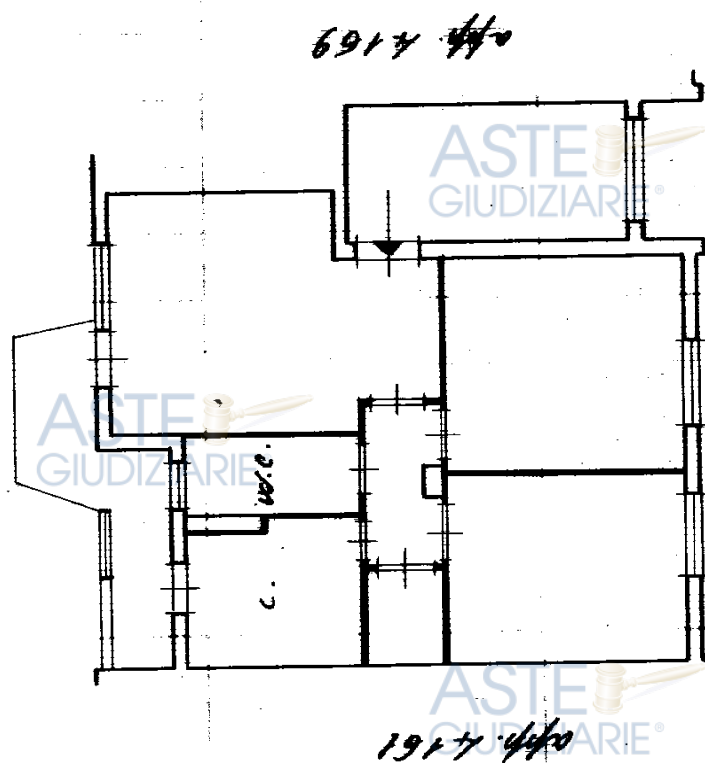
L'immobile in esame, appartamento di tipo economico ubicato in Palermo via Pantalica 14 scala B piano II int.5 risulta censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 38 p.lla 1434 sub 13 categoria catastale A/3 classe 3 consistenza vani catastali 5 rendita € 175,60 in testa a xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, (per la quota di 1/4), xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx (per la quota di 1/4), xxxxxxxxxxxx nata xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (per la quota di 1/4), xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx (per la quota di 1/4). Del bene pignorato il sottoscritto ha acquisito visura catastale storica aggiornata, nonchè la planimetria catastale vigente (vedi allegati 3.1, 3.2). Ha

ricostruito la storia catastale del bene accertando la costituzione dell'immobile con **planimetria catastale del 30 giugno 1964** attualmente vigente (vedi planimetria catastale sub 2.2).

Da confronto tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti **DIFFORMITA'SOSTANZIALI**:

a) *chiusura a veranda di balcone su Largo Zancle, suddivisione della stessa per unificazione parziale con i locali cucina e servizio igienico con demolizione parziale relative pareti esterne e infissi;*

Rispetto alle difformità rilevate è parere del sottoscritto che la necessaria variazione catastale tramite DOCFA (al costo presunto di € 500,00) non vada prevista



Estratto planimetria catastale vigente

in previsione del ripristino della conformità planimetrica a seguito dell'attività di regolarizzazione delle difformità rilevate e descritte al quesito 6.



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento di tipo economico avente accesso dal civ.14 di via Pantalica piano secondo scala B int.5 censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 38, p.la 1434 sub 13 categoria catastale A/3, classe 3 consistenza vani catastali 5 rendita € 175,60. L'appartamento presenta unico accesso e

si compone di ingresso -soggiorno, disimpegno, due vani, servizio igienico, cucina balcone chiuso in parte a veranda e in parte unificato con la cucina e il servizio igienico, ripostiglio. Le definizioni interne prevedono pavimenti in graniglia di marmo o ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche in cucina e nel servizio igienico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di serrande in PVC; gli infissi interni in legno. Lo stato di manutenzione è complessivamente sufficiente. Presenti impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. L'immobile non è provvisto di pertinenze.

In merito alla normativa urbanistico edilizia si segnala che l'immobile pignorato rientra in edificio realizzato a cura dell'Istituto autonomo per le case popolari della Provincia di Palermo (IACP) ai sensi della L.R 12 del 12/04/1952 parte del cantiere di 484 alloggi denominato "Lotto 76" autorizzato con licenza edilizia n.1697 del 18/12/1961, dotato di certificato di abitabilità prot.8406/I del 12/10/1987 rilasciato dal sindaco pro-tempore del comune di Palermo;

Rispetto alla planimetria catastale di impianto che si assume coincidente con lo stato urbanisticamente assentito, sono riscontrabili in difformità, la chiusura a veranda di balcone lato Largo Zancle con contestuale unificazione parziale con bagno e cucina attraverso rimozione pareti perimetrali con conseguente cambio d'uso di superficie non residenziale (balcone) a residenziale (cucina, wc); interventi non considerati regolarizzabili e soggetti a ripristino; i cui costi presuntivamente calcolati sono stati detratti dal valore di stima .

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro € **46.000,00** (euro quarantaseimila e centesimi zero).

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

Dalle ricerche comparate presso il fascicolo telematico, Agenzia delle Entrate si evince la titolarità del bene in capo ai debitori esegutati secondo le seguenti specifiche accezioni. Il diritto reale di piena proprietà sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della ditta esegutata in forza di:

-Dichiarazione di successione di xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx apertasi il 25/05/2012 registrata a Palermo il 27/05/2013 ai n. 2084 vol.9990/13 trascritta a Palermo il 15/10/2013 i nn.45979/34735 (vedi allegato 4.1), con cui il bene in esame veniva destinato per successione legittima ai signori xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (per la quota di 1/4), xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx (per la quota di 1/4), xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (per la quota di 1/4),, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (per la quota di 1/4).

Risulta ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in notaio D'AGOSTINO Sebastiano di Ribera del 14/04/2017 rep.595/336 trascritta il 23/01/2025 ai nn.3145/2569 (vedi nota allegato 4.4).

A xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx il bene in esame perveniva per **atto di vendita con pagamento rateale del 02 marzo 1988 in notaio Pietro FERRARO rep. 3757 racc.537** trascritto a Palermo il 01/04/1988 ai nn.14707/11336 (vedi allegato 4.2) e successivo **atto di quietanza rep.55485 racc.11198 del 18 marzo 1997 in notaio Bianca BARBERA** registrato a Palermo il 27/03/1997 al n.3810 (allegato 4.3).

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

Da indagini effettuate dal sottoscritto presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo e l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) **il bene LOTTO UNICO-** risulta parzialmente difforme rispetto alla vigente normativa urbanistico-edilizia secondo le seguenti specifiche accezioni.

Ai sensi del **Piano regolatore vigente** (Variante generale approvata con D.Dir 558 e 124/DRU/02 dell'A.R.T.A.) il maggiore fabbricato di pertinenza è classificato in ZTO B4b che *"comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata"* normata agli articoli 6, 10"; l'edificio è osservabile nella tavola P2A 5009.



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

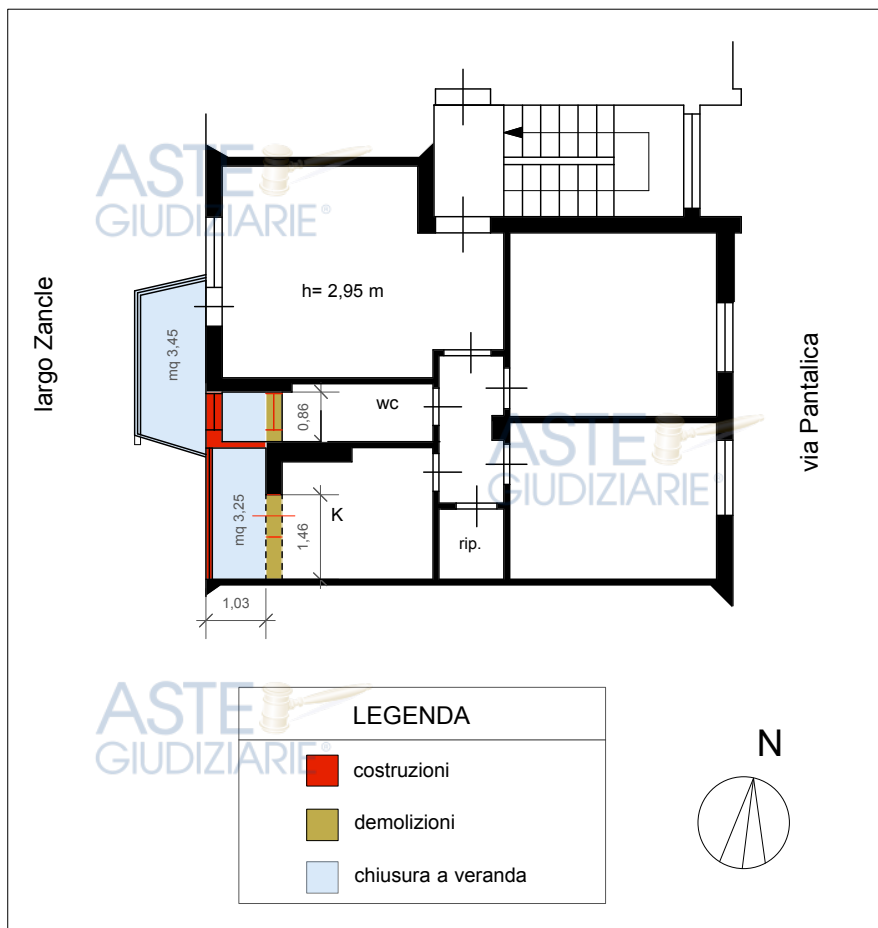
-Estratto di PRG vigente-

L'edificio di pertinenza dell'immobile pignorato compreso nell'isolato tra le vie Pantalica e largo Zancle è stato realizzato a cura dell'**Istituto autonomo per le case popolari della Provincia di Palermo (IACP) ai sensi della L.R 12 del 12/04/1952 parte del cantiere di 484 alloggi denominato "Lotto 76" autorizzato con licenza edilizia n.1697 del 18/12/1961** (vedi allegato 5.3); dotato di **certificato di abitabilità prot.8406/I del 12/10/1987** rilasciato dal sindaco pro-tempore del comune di Palermo; giusta **Attestazione dello IACP prot. 001-11899 -USC/2025 del 08/09/2025** (rilasciata giusta istanza del sottoscritto prot.44785 del 08/08/2025 allegato 5.2) Nella medesima Attestazione lo stesso Istituto autonomo case popolari (U.O.9) comunicava tuttavia di non avere reperito "*alcun elaborato progettuale*" (vedi allegato 5.2) riferito alla prenominata licenza edilizia n.1697/1961.

Non avendo a disposizione elaborati grafici il sottoscritto assume quale elemento probatorio dello stato urbanisticamente assentito/legittimo la consistenza e conformazione dell'alloggio descritto nella **planimetria catastale di impianto risalente al 30 giugno 1964** (vedi allegato 2.3) che descrive l'appartamento a costruzione ultimata.

Rispetto alla planimetria catastale di impianto (che ribadiamo si assume come rappresentativa dello stato urbanisticamente assentito) sono riscontrabili le seguenti **difformità sostanziali**, rilevate in occasione del sopralluogo effettuato in data 01/07/2025: **ampliamento superficiale e volumetrico** per la realizzazione di *chiusura a veranda di balcone lato Largo Zancle con contestuale unificazione parziale con bagno e cucina attraverso rimozione pareti perimetrali con conseguente cambio d'uso di superficie non residenziale (balcone) a residenziale (cucina, wc).*

La realizzazione della chiusura a veranda della superficie complessiva di circa



Estratto planimetria catastale

mq 7,00 lordi dell'intera superficie del balcone preesistente ha previsto la collocazione di finestratura continua con struttura intelaiata in alluminio, vetrate e pannellature opache su preesistente muretto o a filo pavimento, confinate in copertura dall'intradosso del balcone soprastante di piano terzo, contestuale rimozione pareti perimetrali lato cucina e servizio igienico, ricostruzione parete di quest'ultima in avanzamento e a filo con il balcone, realizzazione in ultimo di ulteriore parete divisoria a confine con la cucina.

L'ampliamento superficario e volumetrico con **cambio d'uso (del preesistente balcone a porzione di cucina e wc)** costituiscono opere di Ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3 e 10 del DPR n. 380/2001; a parere del

sottoscritto non regolarizzabili né in “accertamento di conformità” ai sensi dell’art.36 DPR 380/2001 (recepito in Sicilia dall’art.14 LR 16/2016) né per quanto concerne la chiusura a veranda, ai sensi dell’art.20 LR 4/2003.

Il manufatto in argomento non rispetta infatti i dettami del comma 3 art.20 LR 4/2003 ex art.9 LR 37/85¹ (integrato dall’art. 12 della L.R. 15/2006); essendo opera che per caratteristiche tipologiche, funzionali, di prospicienza (pubblica via)² e destinazione d’uso (cucina-wc) fuoriesce del tutto dalle definizioni ivi contenute³. **Né è allo scopo applicabile l’art. 40 LN 47/85 (né art.46 DPR 380/2001)** in quanto le ragioni di credito (contratto di mutuo fondiario notaio TRIPODO S. del 31/05/2006 rep.79431) sono successive temporalmente all’entrata in vigore dell’ultima legge sul

¹ **Art. 9 L.R. 37/85 (Opere interne):** “ Non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni le opere interne alle costruzioni che **non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze**, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, **non modifichino la destinazione d’uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari**, non rechino pregiudizio alla statica dell’immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell’art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell’applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l’eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie”.

² di seguito di riportano in estratto i commi 1,2,3 della LR 4 16/04/2003 Art. 20. Opere interne:

1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l’acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.

2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all’inizio dei lavori il proprietario dell’unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l’immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell’importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

3. **Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall’articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;** per tali casi è dovuto l’importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.

³ Intervento vietato al comma 6 art.20 citata LR 16/04/2003 n.04: “Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell’applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta, **né può in alcun modo essere variata la destinazione d’uso originaria delle superfici modificate**”

condono edilizio (Legge 24/11/2003 n. 326 di conversione del D.L.30/09/2003 n. 269 in vigore dal 02/10/2003).

La sanzione per l'intervento è il ripristino dello stato urbanisticamente assentito, ai sensi dell'articolo 33⁴ del DPR 380/2001 (TAR Campania, Sentenza n.4143 del 28/08/2017 e sentenza 28/10/2011, n. 5052).

Il ripristino allo *status quo ante*, dovrà prevedere la 1) *la rimozione della veranda* 2) *il ripristino delle pareti perimetrali esterne con relativi infissi.*

Gli interventi di ripristino rientrano in edilizia libera ai sensi dell'art.4 comma 1 ad) legge regionale 6 agosto 2021 n.23, da eseguirsi senza alcun titolo abilitativo. I costi materiali degli interventi, strettamente necessari e sufficienti, sono stimati sulla base del vigente prezzario regionale opere pubbliche anno 2024 secondo le seguenti categorie di lavoro:

1) 21.1.16 Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse al mq 16,75

Rimozione infissi veranda ml (1,20+1,20)x 2,90 +(2,40 + 2,,25)x1,90 = mq 15,79 x €/mq 16,75= € 264,56

2) 21.1.5. Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 1 eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico€/mc 306,75

Demolizioni pareti veranda chiostrina ml (1,03 x 2,90 x 0,30+ 1,00 x 2,90 x 0,20 = mc 1,476 x €/mc 306,75 = € 452,79

3) 21.1.25 Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del

⁴ Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica €/mc 38,71

Trasporto a discarica mc 2 stimati x €/mc 38,71= € 77,42

4) NV oneri conferimento a discarica. **€ 77,42**

5) 2.1.1 Muratura in conci di tufo e malta bastarda, retta o centinata, realizzata a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 20 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione d'infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiate. Al mc € 410,67

ripristino varco cucina e wc e aperture (ml (0,90 + 1,46) x 0,30 x 2,90 = mc 2,05 x €/mc 410,67 = € 843,18

6) 9.1.1. Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo da 0,5 cm e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia da 2 cm, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. €/mq 24,30

Ripristino pareti: ml (0,90 + 1,46) x 2,90 = mq 6,84 x €/mq 24,30 = € 166,30

7) 9.1.3. intonaco per interni eseguito con gesso scagliola dello spessore complessivo non superiore a 1,5 cm sul grezzo senza traversato, compreso l'onere per la formazione di spigoli e angoli, le suggellature all'incrocio con i pavimenti ed i rivestimenti, ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte €/mq 16,74

Quantità voce 9.1.1, mq 6,84 x €/mq 16,74= € 114,50

8) 9.1.7) intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 ÷ 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. €/mq 27,73

Quantità voce 9.1.1, mq 6,84 x €/mq 27,73= € 189,67

9) 8.1.14. Fornitura e posa in opera di serramenti esterni del tipo Monoblocco realizzati con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573-3), non a taglio termico (..) al mq € 659,24

Ripristino infisso: ml 0,75 x 2,40= mq 1,80 x €/mq 659,24= € 1.186,63

10) NV.2 rimontaggio infisso wc su posizione originaria: a corpo **€ 200,00**

11) 11.1.3) Tinteggiatura per interni con pittura antimuffa costituita da resine acriliche in dispersione acquosa, pigmenti organici ed inorganici, priva di solventi tossici e metalli pesanti e speciali additivi atti ad inibire la formazione di muffe ed alghe. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. €/mq 10,44

Quantità voce 9.1.1, mq 6,84 x €/mq 10,44= € 71,40

12) 11.2.1) Tinteggiatura per esterni con pittura a base di silicati di potassio, di elevata permeabilità al vapore acqueo e resistenza agli agenti atmosferici, a superficie opaca. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. €/mq 12,07

Quantità voce 9.1.1, mq 6,84 x €/mq 12,07 = € 82,55

13) NV imprevisti 5%: a corpo **€ 372,64**

Sommano interventi di demolizione/ripristino: **€ 4.099,06 esclusa iva.**

Sommati agli oneri tecnici per la presentazione delle pratiche, come sopra descritto, il **costo totale presunto degli interventi di regolarizzazione edilizio e catastale** ammonta ad € 4.099,06 ed in **ct. € 4.100,00.**

Tale è il costo presunto calcolato ai fini estimativi e detratto dal valore di stima; esso è da intendersi meramente ipotetico in previsione di possibili variazioni in ordine a quantità effettive, costo unitario, tempo di esecuzione.

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

L'immobile *de quo* alla data del sopralluogo era libero come riportato nel verbale di sopralluogo del 01/07/2025 (vedi allegato 2). Il sig. xxxxxxxxxxxx al sopralluogo dichiarava che "E' presente comodato d'uso gratuito registrato presso 'Agenzia delle Entrate il 13 gennaio 2025 non opponibile alla procedura"; ma al momento la stessa non ha mai preso possesso dello stesso (vedi allegato 4.5).

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In base alla documentazione esistente in atti *e in parte estratta dal CTU per la nota infra al n.6*) si evincono le seguenti formalità sul bene oggetto del pignoramento (vedi allegato 6 per Elenco formalità ipotecarie):

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 4.100,00
come determinato in risposta al quesito n. 6;

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre euro 200,00;

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto (Allegato 6)) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

-ipoteca volontaria n.14127 del 16/06/2006 a favore: Banco di Sicilia spa sede Palermo CF 05102070827 contro xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx derivante da atto di mutuo in notaio Tripodo Sergio di Palermo del 31/05/2006 rep.79431/7171.

-Pignoramento immobiliare n.26840 Del 07/09/2017 a favore: Unicredit Spa con sede in Roma CF 00348170101 contro: xxxxxxxxxxxx n xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nato a Palermo il xxxxxxxxxxxx, Pubblico Ufficiale: UNEP Corte D'Appello di Palermo del 01/08/2017 rep.4610;

-Pignoramento immobiliare n.21225 Del30/05/2024 favore: ITACA SPV Srl sede Conegliano Cf 05310700264 contro: xxxxxxxxxxxx nato a Catania il 19/02/1963, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e Torretta Ignazio xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx Pubblico Ufficiale: UNEP Corte D'Appello di Palermo del 23/04/2024 rep.5611.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non risulta che l'area di sedime del maggiore fabbricato rientri in area demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Da indagini comparate presso i pubblici uffici non risulta che l'immobile sia gravato da censo, livello, uso civico.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dall'esame dei documenti forniti in occasione delle indagini peritali e sulla base delle informazioni assunte in occasione del sopralluogo effettuato (allegato 2), risulta costituito condominio ma non l'amministratore; mentre le spese mensili per la gestione delle cose comuni ammonterebbe a circa €/mensili 20,00.

Il sig. xxxxxxxxxxxx dichiarava in proposito a verbale (vedi allegato 2): *“Per informazione data dal sig. xxxxxxxxxxxx risulterebbe condominio in otto unità costituito ma non è al momento nominato l'amministratore. Le spese comuni per la luce condominiale e pulizia scala ammontano a circa euro 20 mensili”*.

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

Criterio di stima: assunzioni preliminari

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato su principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (*International Valuation*

standards commitee): -International valuation standard (IVS) versione 2013 , -RICS Valuation standards by royal institution of chartered surveyors versione 2014 , -Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa edizione 2011, -Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015.

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 1-3-1) è definito come segue: “..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi 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 nessuna costrizione”.

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Criteri di valutazione: Il metodo di stima utilizzato è quello “comparativo” adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Il sottoscritto ha ritenuto in tal senso di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria (stante l'attuale indisponibilità alla locazione dei beni in esame o il metodo del costo; avendo a disposizione dati numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima

sintetica. Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

-i **prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita** che si sono concretizzati negli ultimi anni;

-**gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili** attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;

-**le principali quotazioni di mercato quali l'OMI** e il Borsino immobiliare.

Ognuna di esse è stata utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

-i prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo.

Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.

-gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.

-le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore.

Il **criterio di stima** adoperato in particolare è *pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il più probabile **valore di mercato**

per confronto con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti. Per tale fabbricato il ctu ha utilizzato dati oggettivi del mercato forniti dagli *asking price*, opportunamente selezionati, non avendo a riguardo dati utili di compravendite di beni aventi caratteristiche analoghe a quelle prese in esame, o documentabili in merito al precipuo stato d'uso e conservativo.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 (*laddove sia possibile, adottare tale criterio per immobili a destinazione ordinaria*), la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 59,00 precedentemente calcolati.

Fonti per la stima

La norma UNI 11612-2015 “**stima del valore di mercato degli immobili**” così definisce il metodo di confronto del mercato: *“Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/ o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo”.*

Non avendo sufficienti dati di compravendite della zona considerata (fonti mercantili dirette) con caratteristiche d'uso simili -con **specifico riferimento allo stato conservativo-**, come detto, in linea con quanto previsto anche dalla norma UNI 11612-2015 il ctu ha utilizzato gli *asking price* (fonti mercantili indirette) opportunamente

allineati al mercato secondo procedura di seguito descritta. E' opinione in tal senso condivisa dal sottoscritto che gli *asking price* opportunamente vagliati "permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato"⁵.

-Il Market comparison approach

Il *Market comparison approach* (MCA) opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall'immobile oggetto di stima (*subject*) e quelle di un insieme di immobili simili compravenduti in epoca più possibile vicina all'epoca della stima e di prezzo noto (stima per punti di merito di Carlo Forte), adeguati in ogni caso all'epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del *subject*. La stima dei "prezzi marginali" dei singoli *comparables* avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati per gli immobili del campione operati sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dagli stessi e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima.

Operativamente si articola in più e distinte fasi: analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite (*selling* o *asking price*); rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione, scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari (*elements of comparison*); compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*); redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-

⁵ "Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari" Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017

quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (*sales adjustment grid*); sintesi valutativa dei risultati della stima (*reconciliation*) e rappresentazione dei risultati ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto.

Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, dotazione di servizi ecc.) delle caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione) nonché dei gusti e delle preferenze espresse dalla domanda immobiliare rilevate da analisi dirette sul mercato immobiliare (impianti, parcheggi, ecc). Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi (offerte) di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare quali-quantitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima (caratteristiche posizionali estrinseche legate alla zona di ubicazione, le caratteristiche posizionali intrinseche (soleggiamento, panoramicità, orientamento, quota rispetto al piano stradale), caratteristiche tecnologiche (rifiniture), ecc.

La norma UNI 11612-2015 "stima del valore di mercato degli immobili" così definisce il metodo di confronto del mercato: "Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita

(*asking price*); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo”.

Gli "*asking price*" - permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più "probabili" rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato⁶.

Per allineare al mercato il prezzo di offerta e determinare così il più probabile prezzo di vendita è possibile utilizzare gli *asking price* (opportunamente selezionati) quali fonti dirette ragguagliandone il valore unitario al coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari al 8,4%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il “*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*”-3 trimestre 2025 ivi riportato alla tabella 5 sul “*Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo dal venditore trimestre aprile-giugno 2025*” è pari al 8,6 % (coefficiente moltiplicatore pari a 0,914 (100-8,6)%).

Indagini di mercato e costituzione del campione

Le indagini dirette di immobili di civile abitazione nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (all.10.1):

Comparabile 1:

Annuncio del 12/11/2025 rif. 61109259 Agenzia TECNOCASA appartamento Vendita appartamento Borgo Nuovo a Palermo, Largo Nasso 1” proponiamo un appartamento in vendita che rappresenta un'opportunità interessante per chi cerca una soluzione abitativa funzionale. Situato al piano basso di un edificio costruito nel 1967, l'immobile si estende su una superficie di 54 mq. La disposizione interna

⁶ “Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari” Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017

prevede due locali ben distribuiti, ideali per accogliere una giovane coppia o un single in cerca di spazi comodi. La categoria popolare dell'immobile garantisce un investimento accessibile, mantenendo al contempo la vicinanza ai principali servizi e trasporti della zona. La posizione strategica consente di raggiungere facilmente le aree commerciali e i punti di interesse del quartiere, rendendo questa proposta un'opzione pratica per chi desidera vivere a Palermo”.

Mq 54/ € 65.000,00 x 0,914= € 59.410,00; € /mq 1.100,18

Comparabile 2:

Annuncio del 16/09/2025 rif 22/24 Agenzia CASAPRO Palermo Appartamento in vendita a Palermo, Borgonuovo In vendita – Appartamento a Borgonuovo, Largo Nasso 3 Se stai cercando un appartamento pronto da abitare o da mettere a reddito, questa potrebbe essere la soluzione giusta per te. Ci troviamo in zona Borgonuovo, precisamente in Largo Nasso 3, in un contesto tranquillo e ben collegato ai principali servizi. L'appartamento si trova al terzo piano di una palazzina senza ascensore e si presenta in buono stato interno. Attualmente è locato con regolare contratto, ma c'è la possibilità di acquistarlo libero al rogito, il che lo rende perfetto sia per chi cerca una prima casa, sia per chi vuole investire nel mercato immobiliare. Gli ambienti sono ben distribuiti: l'ingresso si apre su una zona giorno con cucina e soggiorno in ambiente unico, accogliente e funzionale. La zona notte comprende una camera matrimoniale, una cameretta e un bagno con doccia. La casa è rifinita con infissi in alluminio e pavimenti in gres porcellanato, materiali pratici e resistenti che rendono gli spazi moderni e facili da mantenere.

Mq 57/ € 65.000,00x 0,914; € 59.410,00; €/mq 1.042,28

Comparabile 3

Annuncio del 14/10/2025 rif. 2171247 Agenzia UNICREDIT RE services immobiliare A Palermo, nel quartiere Borgo Nuovo, UniCredit RE Services propone in vendita un luminoso appartamento ubicato al terzo piano di un complesso residenziale servito da ascensore. L'abitazione risulta così suddivisa: ampio ingresso, salone doppio, cucina abitabile in muratura, una camera da letto, una cameretta ed un bagno con vasca. Le condizioni interne dell'immobile sono ottime in quanto totalmente ristrutturato e provvisto di infissi in vetro/camera e porta blindata. Lo stabile è posizionato in prossimità dal rinomato centro commerciale La Torre, in zona ben servita dal servizio di trasporto pubblico e con una ricca presenza di attività primarie. Per valutare la proposta commerciale personalizzata sulle vostre esigenze, è possibile chiamare il numero verde di UniCredit RE Services .

Mq 90/ € 105.000,00x 0,914; € 95.970,00; €/mq 1.066,33

3)- Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona, il cui valore di vendita viene decurtato del 9,53% si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

Nella seguente tabella dei dati sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject	Differenza marginale (€)
Va- Prezzo (€)	59.410,00	59.410,00	95.970,00	- ?? -	
Data	-	-	-	-	-
Superficie	54	57	90	59,00	€/mq 1.042,28
Manutenzione (*)	1	1	1	0	€/mq 150,00
Livello piano	1	3	3	2	0,02% Va
Servizi igienici	1	1	1	1	€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	1	0	0	0	€ 4.500,00
Posti auto/box	0	0	0	0	€ 5.000,00
Fruibilità-Pos.intr	0	0	0	0	5% Va
ascensore	0	0	1	0	5% Va

Prezzo unitario (€/mq)	1.100,18	1.042,28	1.066,33	?	
---------------------------	----------	----------	----------	---	--

L'indagine di mercato condotta nello stesso segmento di mercato ha permesso di accertare quanto segue.

1. Le superfici totali sono state dal ctu assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati nel DPR 138/1998.

2. Il c.t.u. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, ha rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 2000,00; -il costo di realizzazione di un bagno è di € 4.000,00; -il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta nell'ordine di € 6.400,00 e la sua durata economica è di 10 anni. -I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore del 2% per piano (K).

Calcolo dei prezzi marginali

I prezzi dei termini di confronto vanno innanzitutto attualizzati per tener conto delle variazioni dei prezzi intervenute sul mercato.

Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:

Osservando i valori OMI quali indicatori del *sentiment* di mercato non si apprezzano variazioni lungo il secondo semestre del 2025; pertanto non si considerano variazioni legate alla data, rispetto agli annunci individuati, tutti risalenti alla medesima fascia temporale.

Prezzo marginale della superficie principale

Il prezzo marginale della superficie principale si può determinare calcolando il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più piccolo dei prezzi medi.

-Prezzo medio del comparabile A: € 59.410,00: 54 mq= 1.100,18 €/mq

-Prezzo medio del comparabile B: € 59.410,00/57 mq = 1.042,28 €/mq

-Prezzo medio del comparabile C: € 95.970,00:90 mq= 1.066,33 €/mq

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:

-Prezzo x K (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

-Prezzo x K / (1+ K) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

Nel caso in esame i comparabili presentano ubicazione ad un livello di accesso superiore al bene in esame; il prezzo marginale relativo è il seguente:

Prezzo marginale comparabile B: € 59.410,00x0,02/(1+0,02)= € 1.164,90

Prezzo marginale comparabile C: € 95.970,00x0,02/(1+0,02)= € 1.881,76

Prezzo marginale dello stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima in €/mq 150,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da scarso a buono e da buono a ottimo). Alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci si può considerare inferiore lo stato d'uso tra il *subject* e i beni posti a confronto A e B:

-Prezzo marginale del comparabile A: €/mq 150,00 x mq 54= € 8.100,00

-Prezzo marginale del comparabile B: €/mq 150,00 x mq 57= € 8.550,00

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: € 6.400,00x0,70=€ 4.500,00.

Prezzo marginale della dotazione di impianto elevatore (ascensore)

La presenza dell'impianto di elevazione tramite ascensore, si assume pari al 5% del valore dell'immobile; si applica al comparativo C;

Prezzo marginale comparabile C: € 95.970,00x0,05=€ 4.798,50

Prezzo marginale del posto auto

La presenza dei posti auto incide nel valore dell'immobile per € 5.000,00 -costo medio desunto per analisi di mercato della zona-

Prezzo marginale per caratteristiche di fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche generali)

Il coefficiente di posizione intrinseca commenta la caratteristica relativa a particolari condizioni di ubicazione e servizi presenti nella unità immobiliare rispetto al ristretto ambito dell'edificio e al micro intorno ambientale; in tal senso si valuta con migliore apprezzamento il bene che gode di una migliore esposizione esterna, sia per numero di affacci che per panoramicità o prospicienza verso vie di traffico principali; di condizioni di migliore privacy e comfort abitativo generale, migliore disponibilità di parcheggio. Il coefficiente si assume pari al 5% del valore dell'immobile. Alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci si può considerare eguale il prezzo marginale tra il *subject* e i beni posti a confronto

4) -Tabella dei prezzi marginali

In essa vengono determinati per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale del comparabile indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nella sottostante tabella dei “prezzi marginali” dell’immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per gli immobili presi a campione.

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie (€/mq)	€ 1.042,28	€ 1.042,28	€ 1.042,28
Data	-	-	-
Manutenzione	-€ 8.100,00	-€ 8.550,00	-
Livello piano	-	- € 6.141,88	-€ 5.797,64
Servizi igienici	-	-€ 1.164,80	-€ 1.881,76
Impianto riscaldamento	-€ 4.500,00	-	-
Posti auto	-	-	-
Fruibilità-pos estrins.	-	-	-
ascensore	-	-	-€ 4.798,50

5) -Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i calcoli operati per il confronto specifico tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l’immobile da stimare, determinando così il più probabile valore venale o prezzo di mercato del bene. In pratica si corregge il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il *subject*.

Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile. Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ($\sum \Delta P_j$) che sommate al prezzo iniziale (P_{ci}) individua il prezzo dell'immobile ($P_{ci} + \sum \Delta P_j$) e quindi il prezzo unitario. Attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore (P_s) del *subject*, come di seguito:

Prezzo e caratteristica	A		B		C		subject
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	
Prezzo (€)		59.410,00		59.410,00		95.970,00	???
Data	-	-	-		-		
Superficie	(59-54) +5,00	+€ 5.211,40	(59-57) +2,00	+ € 2.084,56	(59-90) -31,00	-€ 32.310,68	59,00
Manutenzione	(0-1) -1	-€ 8.100,00	(0-1) -1	-€ 8.550,00	(0-0) 0	-	
Livello piano	(1-1) 0	-	(1-3) -2	-€ 2.329,60	(1-3) -2	-€ 3.763,52	
Servizi igienici	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	
impiantistica	(0-1) -1	-€ 4.500,00	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Posti auto	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
fruibilità	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
ascensore	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-1) -1	-€ 4.798,50	
Prezzo corretto		€ 52.021,40		€ 50.614,96		€ 55.097,30	
Prezzo <i>subject</i>							€ 52.577,88

6)- Sintesi conclusiva

Divergenza percentuale assoluta: (€ 55.097,30- € 50.614,96) / € 50.614,96) x

100= 8,85 % la differenza percentuale è inferiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€ 52.577,88** (€/mq 891,15).

7)- Osservatori economici:

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2025 fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo economico nella zona considerata suburbana E19 microzona 0 -vedi allegato 10.2:-

Epoca tabellata (II semestre 2025): superficie lorda, stato conservativo - Normale- valore minimo: € 850,00; valore massimo: € 1.100,00;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" abitazioni in fascia media, riporta per la zona considerata quotazioni di zona in fascia media variabili tra valori minimi €/mq 922,00 ed €/mq 1.363,00 (vedi allegato 10.3).

Le quotazioni della società di estimo e studi economici "NOMISMA" individua per la zona considerata "PA27- Uditore- Da Vinci—Michelangelo - Mammana" relativamente ad abitazioni di tipo civile -usato, quotazioni di zona aggiornate variabili tra €/mq 1020,79 ed €/mq 1.283,46.

Nel caso indagato il valore unitario desunto rispecchia precipue caratteristiche intrinseche e posizionali.

-Adeguamenti e correzioni della stima

Ai sensi dell'art.568 cpc, ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare la riduzione del valore di mercato del bene

legata agli adeguamenti necessari per "...oneri di regolarizzazione urbanistica, .. stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo".

Dal valore di mercato determinato (€ 52.577,88) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in € 4.100,00 (esclusa IVA) oltre il costo della redazione dell'A.P.E. (Attestato di prestazione energetica) valutato in € 200,00. Dal valore di stima dell'immobile si detraggono pertanto i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 4.100,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro € 4.300,00 addivenendo così al più probabile valore di mercato di € 48.277,88 (€ 52.577,88- € 4.100,00- € 200,00) **valore lotto -e in c.t. € 48.300,00** (diconsi € quarantottomilatrecento e centesimi zero).

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:

€ 48.300,00 - 5% = € 45.885,00. (che si arrotondano in € 46.000,00)

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.

Il sottoscritto esperto nominato ritiene con la presente Relazione di stima per il LOTTO UNICO che si compone di n° 43 pagine e n° 12 allegati di avere assolto l'incarico ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo sig.

Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, li 14/11/2025

L'esperto nominato

Arch. ALESSANDRO GAETA



ALLEGATI:

- 1- Accettazione incarico, Decreto di Nomina ctu e Quesiti posti dall'Ill.mo sig.G.Es
- 2- Verbale di sopralluogo
- 3- Documentazione catastale: 3.1. visura catastale aggiornata; 3.2. planimetria catastale aggiornata;
- 4- atti di provenienza. 4.1 Nota di trascrizione dichiarazione di successione del 15/10/2013 ai nn.45979/34735. 4.2 atto di vendita rateale notaio Ferraro P. del 02/03/1988 rep.3757 4.3 atto di quietanza del 18/03/1997 notaio Barbera B. rep.55485 4.4. Accettazione tacita di eredità Nota di trascrizione del 23/01/2025 ai nn.3145/2569.4.5. contratto di comodato d'uso gratuito del 13/01/2025;
- 5- Accesso atti presso IACP. 5.1 Istanza. 5.2 Attestazione IACP prot 001-11899 USC/2025; 5.3 licenza edilizia n.1697/1961
- 6- Elenco Visure ipotecarie presso la Conservatoria dei RRII di Palermo
- 7- Rilievo dell'immobile allo stato attuale;
- 8- Difformità evidenziate rispetto al progetto approvato;
- 9- Documentazione fotografica
- 10- Fonti utilizzate per la stima: 10.1. comparabili; 10.2. quotazione OMI; 10.3. quotazioni il borsino Immobiliare
- 11- Visura APE presso Catasto energetico regione Sicilia;
- 12- certificazioni anagrafiche dei debitori;
- 13- Comunicazione con le parti; 13.1 comunicazioni della Trasmissione della CTU alle parti;