

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. MINUTOLI FABRIZIO

R.G.Es. n.228/2024

promossa da

INTRUM ITALY S.P.A.

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Immobile "A" (foglio 41, part. 554, sub. 2)

sito a Palermo in via Gian Lorenzo Bernini n.47, scala A, piano 1, int. SX



Palermo, 10/09/2025.

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 04/04/2025 il Giudice Dott.ssa Grazia Giuffrida nominava il sottoscritto Arch. Calogero Buttice, C.T.U. nell' Esecuzione Immobiliare promossa da Organa SPV S.r.l. per essa Intrum Italy S.p.a. contro [REDACTED], conferendo all'esperto l'incarico per la stima del bene per la piena proprietà, della presente procedura esecutiva, oggetto dell'Atto di pignoramento del 19/04/2024 e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 10/05/2024 ai numeri 22834/18338; ossia:

1) Appartamento sito in Palermo, via Gian Lorenzo Bernini n. 47, scala A, piano 1, int. S.X., categoria A/3, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 41, particella 554, sub 2

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

04/04/2025 Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

23/04/2025 Deposito Modulo di controllo documentazione

11/06/2025, alle ore 10,00 Inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di stima in via Gian Lorenzo Bernini n. 47 a Palermo, erano presenti Avv. Rosalia Baraja quale Custode Giudiziario, I sposi [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] proprietari dell'immobile. altresì la figlia [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED].

Il sottoscritto procedeva alla visita ed al rilievo fotografico dell'immobile in oggetto, annotando le caratteristiche e verificandone la conformità rispetto alla planimetria

catastale.

12/06/2025, presa visione atti Condono Edilizio Comune Palermo

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dall'esame della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c. e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, è emerso che:

- il creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservazione dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sui beni pignorati.
- le certificazioni risalgono ad atti derivativi trascritti in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento.

Gli ulteriori dati relativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato il 23/04/2025.in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.

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

Il bene immobile oggetto di esecuzione risulta individuato nell'atto di pignoramento:

1) Appartamento sito in Palermo, via Gian Lorenzo n. 47, piano 1, scala "A", int. SX, categoria A/3, classe 6, rendita € 397,67 distinto al catasto fabbricati Comune Palermo al foglio 41, particella 554, sub 2.

Il diritto reale indicato nell'Atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato sig. [REDACTED] nata a Palermo (PA) il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) per l'intera quota della

piena proprietà in forza dell'Atto di Compravendita del 21/06/1972 rep. 17942 a rogito della Dott.ssa Adriana Purpura Notaio in Palermo, trascritto presso la



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 30/06/1972 n. 24138/19325, da potere di Immobiliare Strasburgo S.p.A sede Palermo (PA).



Gli identificativi catastali dell'immobile "A" indicati nell'atto di pignoramento risultano individuati chiaramente e sono corretti rispetto alla situazione attuale rispetto alla situazione attuale.

FORMAZIONE LOTTO:

Dopo avere provveduto all'esatta individuazione del bene pignorato, sulla base delle ricerche catastali, del sopralluogo effettuato e della documentazione acquisita, si procederà, ai fini della vendita, alla formazione di un Unico Lotto, e l'immobile in oggetto sarà identificato tramite una lettera dell'alfabeto "A".

LOTTO UNICO:

IMMOBILE "A" Intera e piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, via Gian Lorenzo Bernini n. 47, piano 1, scala "A", int. SX.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (PA),

Dati identificativi: Foglio 41, Particella 554 sub.2,

Dati di classamento: categoria A/3, Classe 6, Consistenza 7 vani

Superficie Catastale: totale 144 mq, escluso aree scoperte 139 mq

Rendita: € 397,67

Confini: Confina a Nord con strada privata, a Est con via Gian Lorenzo Bernini, a Sud con scala condominiale e l'immobile di proprietà aliena, a Sud con corpi bassi di proprietà aliena.

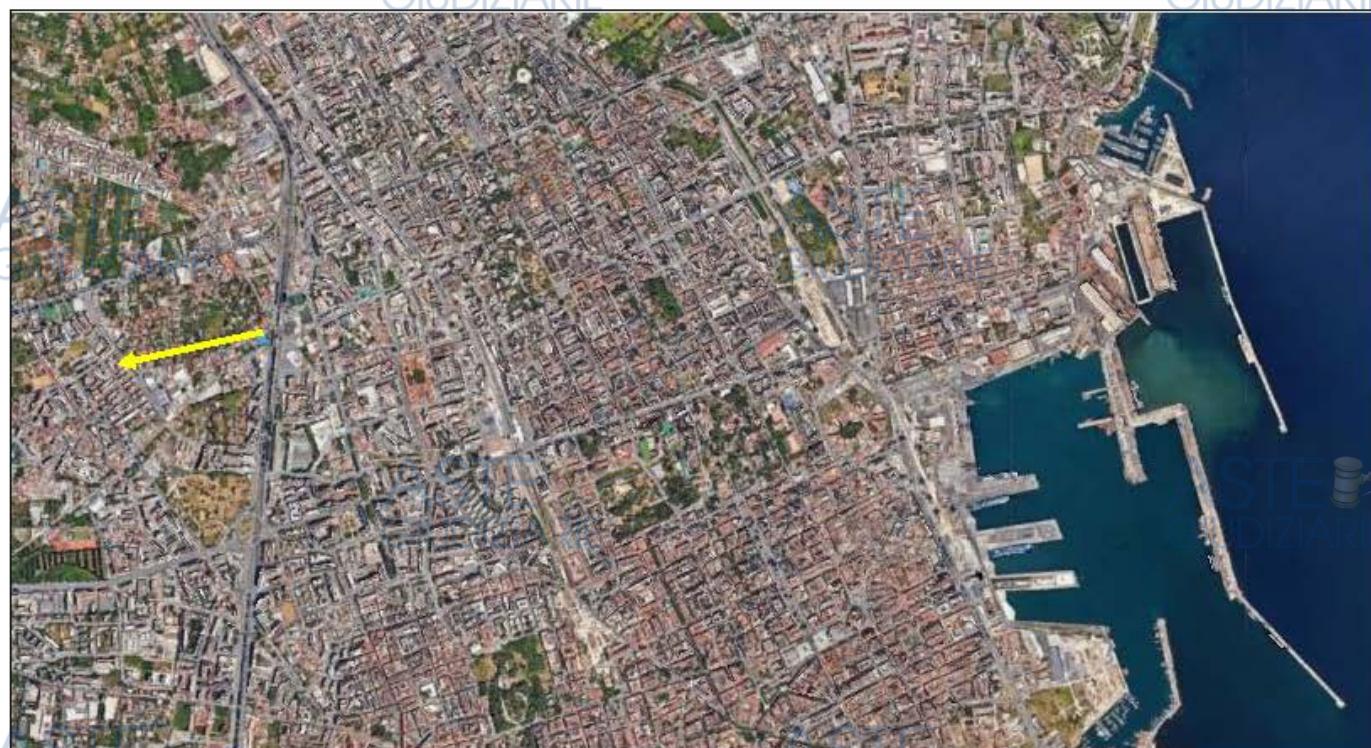


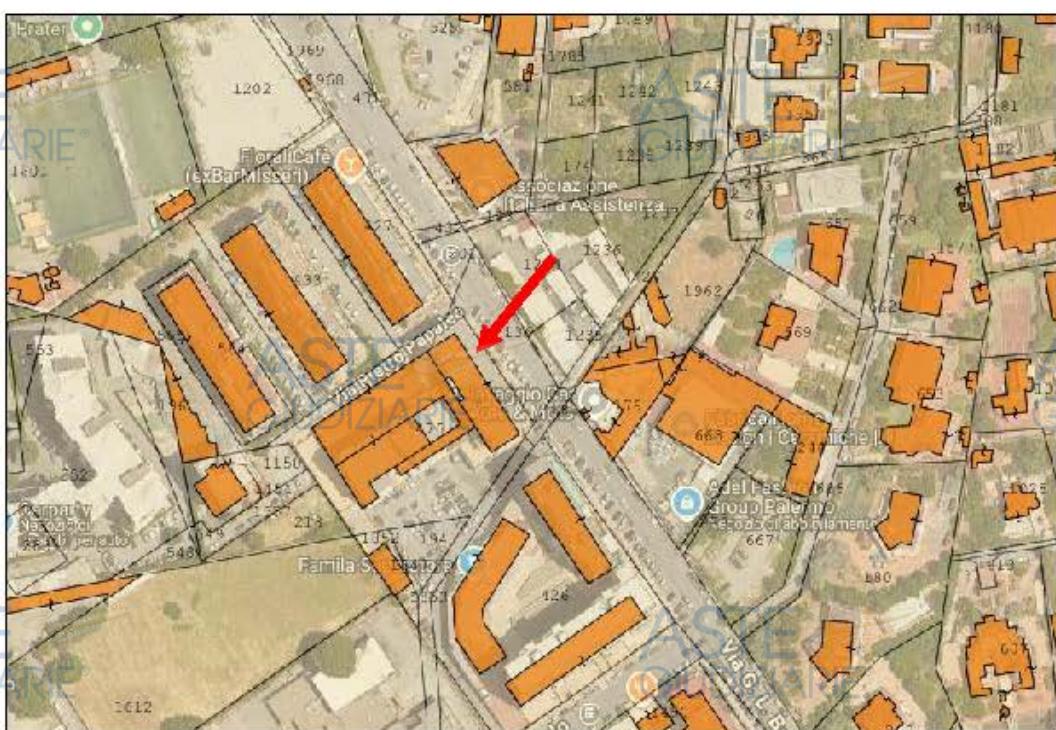
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO IMMOBILE “A”

Descrizione della zona: L’immobile “A” fa parte di un condominio costituito dell’edificio B sito in via Gian Lorenzo Bernini n. 47, in zona territoriale omogenea “B3” (Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq) da variante generale al P.R.G. del Comune di Palermo. La zona è a carattere prevalentemente residenziale e commerciale, provvista di servizi pubblici

Individuazione della zona fabbricato di cui fa parte il bene pignorato:



Individuazione fabbricato:**Raffronto foto satellitare con estratto mappa:**

Estratto Variante Generale al P.R.G. del Comune Palermo: Tav. 5007

B3 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4m2/mq.



Accessi: L'immobile "A" è ubicato nel piano 1 interno sx della scala "A" dell'edificio "B" con accesso al civ. n. 47 di via Bernini Gian Lorenzo a Palermo.

Descrizione dell'edificio:

L'immobile A è ubicato in un condominio composto da due edifici "A" e "B" di 6 piani, con accesso agli immobili ad uso abitativo dei piani superiori dal portone condominiale al civ. 47 che dà su un grande atrio servito da due scale condominiali "A" e "B". Gli immobili ad uso negozio, e magazzino al piano terra sono accessibile direttamente da via Bernini Gian Lorenzo.

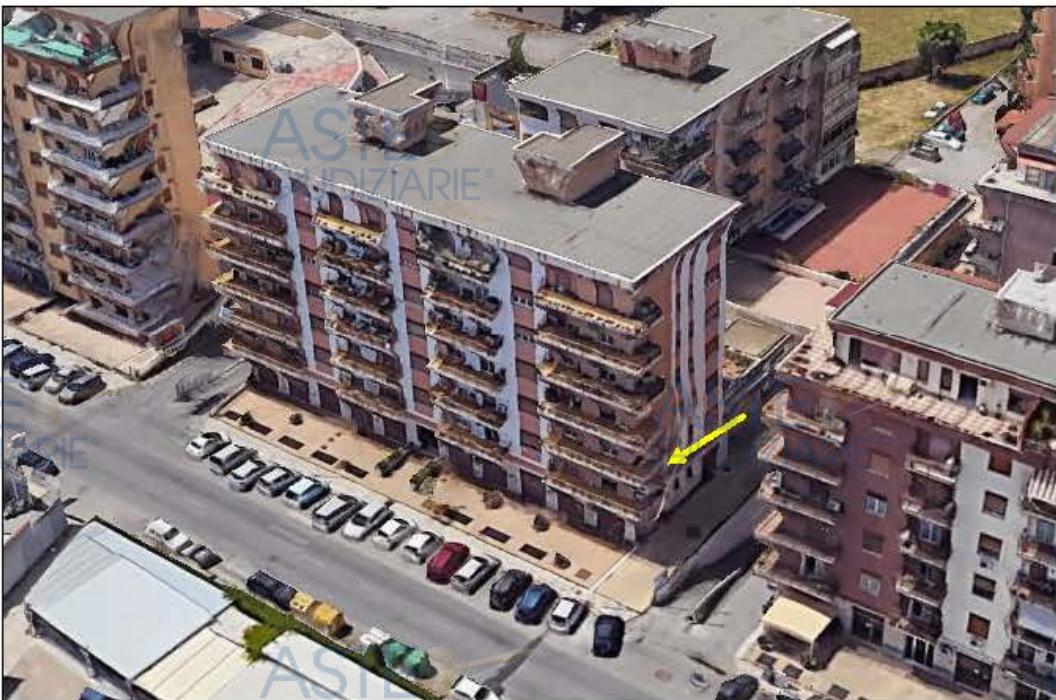
L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati. La copertura è piana a lastrico solare accessibile dalla scala condominiale.

Lo stato di manutenzione generale dell'edificio è buono.

Architetto Calogero Buttice

cell. 3804559948 - e-mail: calogerobuttice@hotmail.com - pec: calogero.buttice@archiworldpec.it

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

Vista Condominio di via Bernini Gian Lorenzo civ. 47**Descrizione dell'Immobile "A":**

L'immobile "A" è ubicato al piano primo salendo dalla scala condominiale "A", interno SX, è composta da due accessi, uno che dà su soggiorno-salone con veranda e terrazzo, uno che dà su piccolo ingresso, uno studio pari a due stanze, un corridoio, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto, un wc bagno, un wc doccia, un balcone.

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno tranne il ripostiglio. L'Immobile "A" presenta in tutti gli ambienti presenta pavimentazione in scaglie di armo, tranne nel soggiorno-salone, angolo cucina, veranda, terrazzo, i bagni e terrazzo che hanno pavimenti in ceramica.

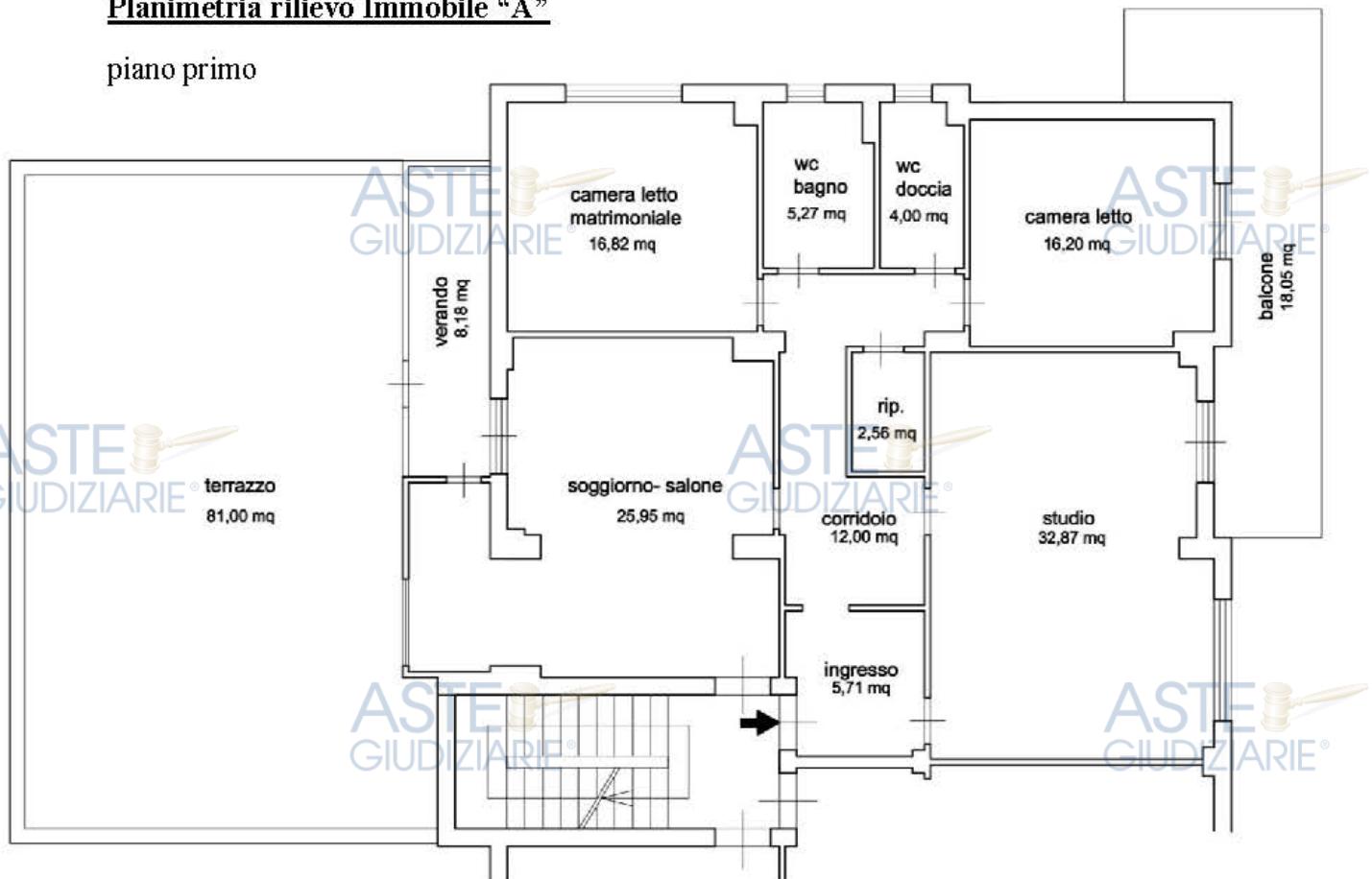
Gli infissi esterni sono di tipo a battenti in ferro con persiane. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'Immobile è dotato di impianti elettrici e idrico sotto traccia.

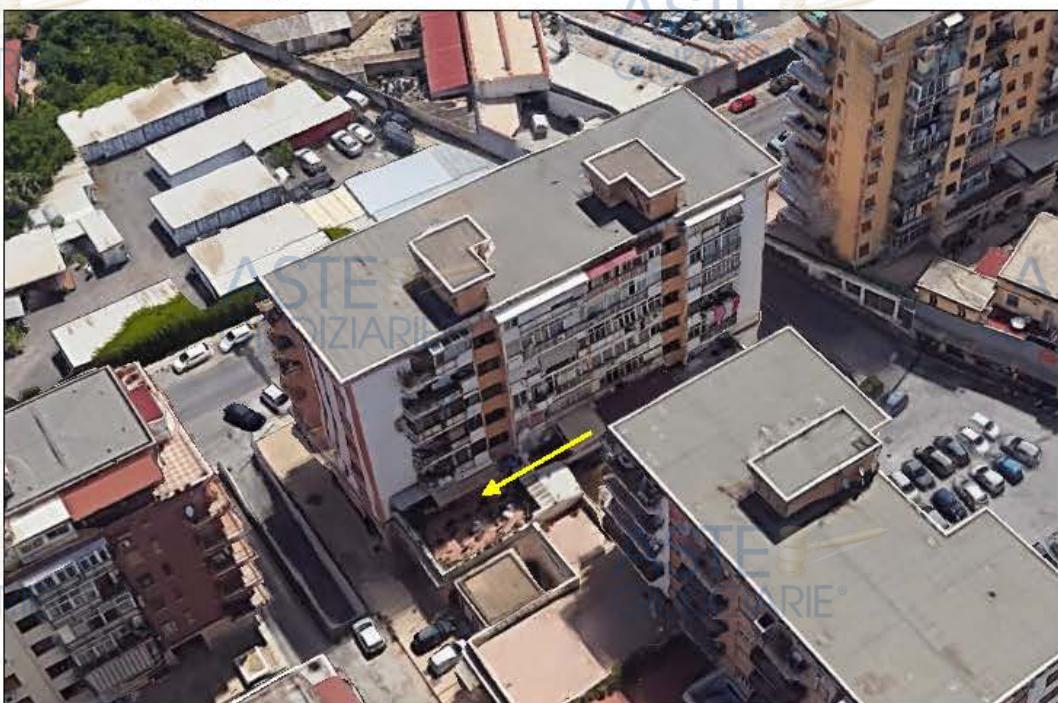
L'Immobile "A" si trova in un ottimo stato generale di manutenzione.

Planimetria rilievo Immobile "A"

piano primo



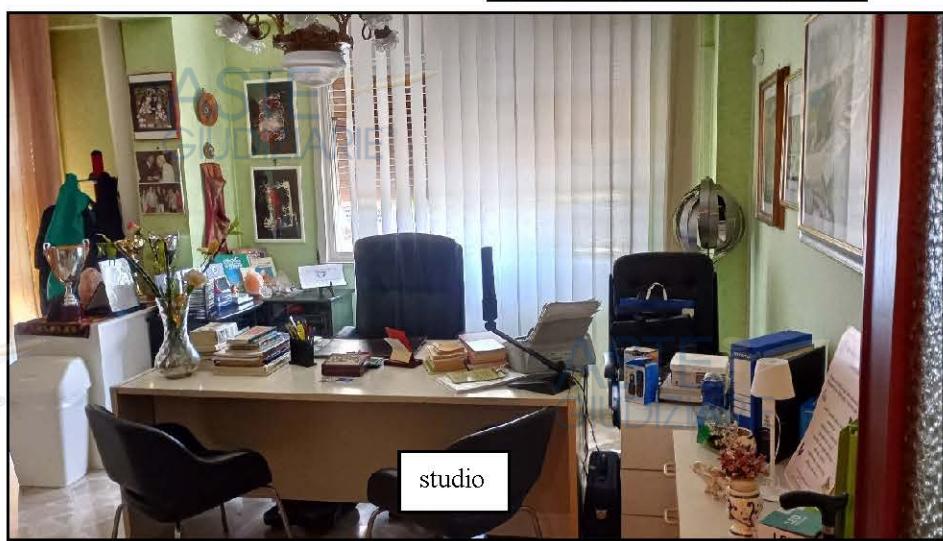
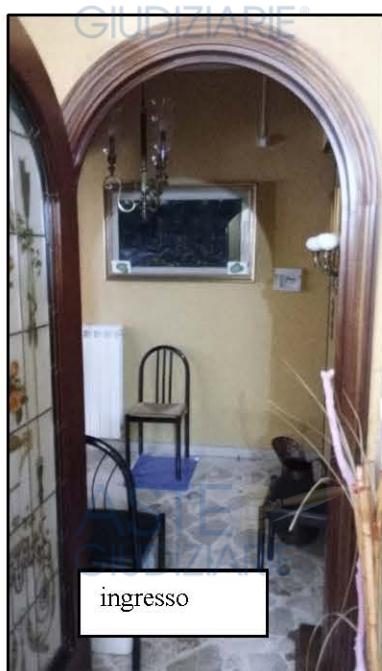
vista terrazzo prospetto posteriore:



Rappresentazione fotografica immobile “A”









studio



corridoio



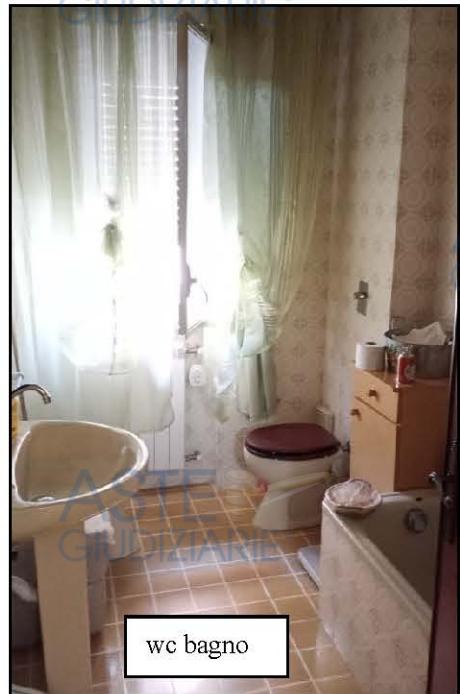
corridoio



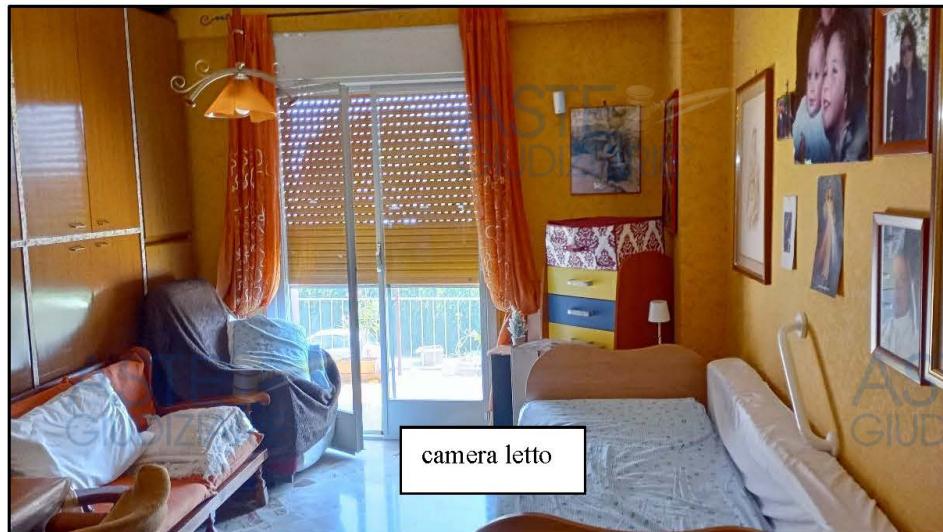
ripostiglio



wc doccia



wc bagno



Consistenza dell'Immobile "A"

La stima delle consistenze è basata sui criteri stabiliti dal D.P.R. n. 138/98; le superficie considerate sono la superficie linda, la superficie utile e la superficie commerciale di seguito definite e calcolate sulla base dei rilievi metrici.

Superficie utile o netta dell'Immobile "A": Area all'interno di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle divisorie, sono incluse gli spessori delle zoccolature, le superficie delle sotto finestre, le superficie di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni e analoghi), e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spazio occupato dalle colonne e dei pilastri.

Superficie netta Immobile "A" (stato di rilievo)

Immobile "A"	Sup. netta (mq)	Altezza utile (mt)
ingresso	5,71	2,90
soggiorno-salone	25,95	2,90
angolo-cucina	5,10	2,90
studio	32,87	2,90
camera da letto matrimoniale	16,82	2,90
camera da letto	16,20	2,90
wc-bagno	5,27	2,90
wc-doccia	4,00	2,90
ripostiglio	2,56	2,90
corridoio	12,00	2,90

superficie netta totale immobile "A"

mq 126,48

Superficie coperta o linda Immobile “A”:

è determinata dalla somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti con altri unità immobiliari o parti comuni per tutte le tipologie di superficie comuni e non.

Superficie Commerciale Immobile “A”:

è rappresentata nel caso che si tratti d’Immobile avente destinazione residenziale, dalla somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, porti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box)

Immobile “A”	superficie linda	coefficiente di ragguglio	superficie commerciale
Vani principali e accessori diretti	145,92 mq	1,00	145,92 mq
pertinenza esclusiva balcone	18,05 mq	0,30 fino a mq 25 0,10 per quota eccedente	5,41 mq
pertinenza esclusiva terrazzo	81,00 mq	0,30 fino a mq 25 0,10 per quota eccedente	24,30 mq
veranda	8,18 mq	0,30 fino a mq 25 0,10 per quota eccedente	2,45 mq
Total			178,08 mq

Superficie Commerciale Immobile “A”

Totale 178,08 mq

Stato di manutenzione dell'Immobile "A": L'Immobile presenta ottime condizioni d'uso e di manutenzione

Attestazione di prestazione energetica:

L'Immobile "A" non è dotato di A.P.E.

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

Dati catastali attuali: L'immobile "A" risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 41, p.lla 554, sub. 2, cat. A/3, consistenza 7 vani, sup. totale catastale. 144 mq escluso aree scoperte 139 mq, rendita € 397,67 intestato a [REDACTED] nata a Palermo (PA) il [REDACTED] per 1/1 dell'intera proprietà.

Storia catastale: Si riscontrano le seguenti variazioni catastali intervenute nel tempo riguardanti il bene:

09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

22/04/1993 – Variazione d'ufficio omessa registrazione della zona censuaria (n. 60865.1/1993)

01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario

16/10/1986 – Variazione classamento, diversa distribuzione spazi interni (n. 19654/1986)

16/10/1986 – Ampliamento in atti dal 18/05/1989 Chiusura di veranda con struttura (n. 19654/1986)

30/06/1987 – Impianto meccanografico

Altri intestatari catastali nel ventennio:
nessuno

Verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali: I dati indicati nell'Atto di pignoramento, nella Nota di trascrizione e nell'Atto di acquisto (con riferimento al foglio, particella e subalterno) sono conformi ai dati catastali.

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: Durante il sopralluogo del 11/06/2025, l'esperto ha riscontrato

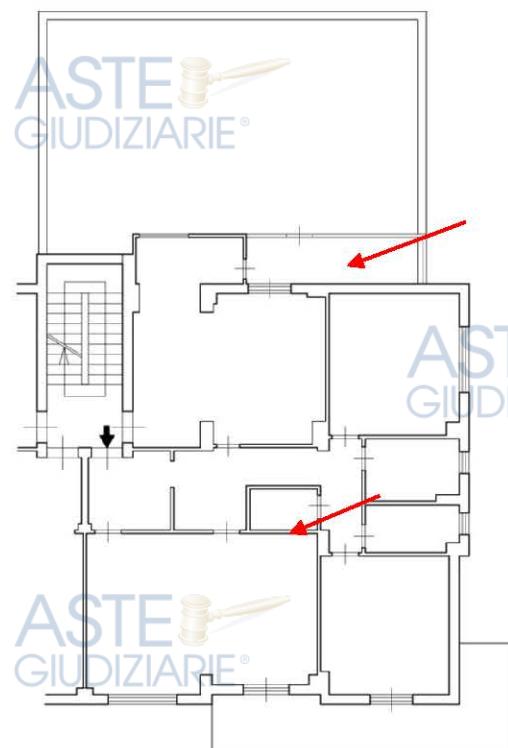
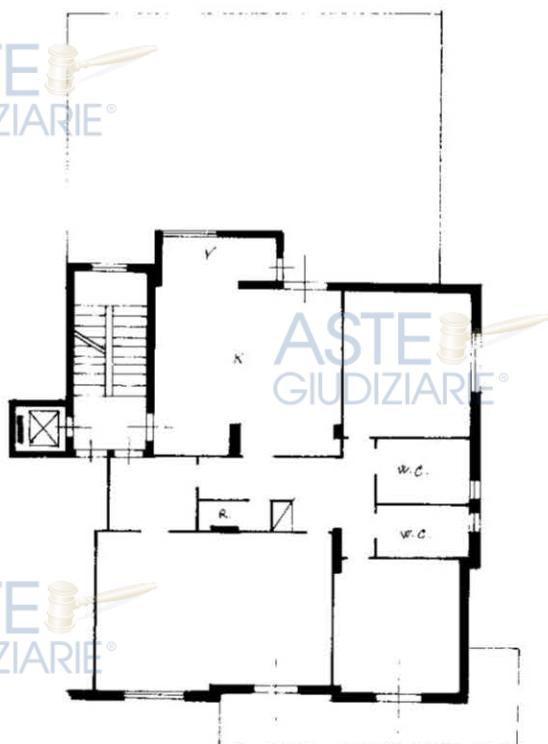
delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:
- la cucina è stata ingrandita con soppressione del wc e disimpegno

- il ripostiglio è stato spostato rimodulando il corridoio.
- è stato creato una veranda a servizio angolo cucina che dà sul terrazzo

Confronto tra Planimetria Catastale e Planimetria di Rilievo:

Planimetria catastale del 16/10/1986

Planimetria di rilievo del 11/06/2025



Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale presentando, tramite un tecnico abilitato, una richiesta di variazione catastale (DO.C.FA) presso l'Ufficio del Territorio, solo dopo avere verificato e regolarizzato il bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: L'immobile A è ubicato in L'immobile “A” è ubicato al quarto piano primo salendo dalla scala condominiale “A”, interno SX, un condomino composto da due edifici A e B di 6 piani, con accesso agli immobili ad uso abitativo dei piani superiori dal portone di accesso al civ. 47 che dà su un grande atrio servito da due scale condominiali “A” e “B”.

È composta da due accessi, uno che dà su soggiorno-salone con veranda e terrazzo, uno che dà su piccolo ingresso, studio pari a due stanze, un corridoio, un ripostiglio, camera da letto matrimoniale, camera da letto, wc bagno, wc doccia, balcone.

Confini: Confina a Nord con strada privata, a Est con via Gian Lorenzo Bernini, a Sud con scala condominiale e immobile proprietà aliena, a Sud con corpi bassi di proprietà aliena.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in quanto:

- la cucina è stata ingrandita con soppressione del wc e disimpegno
- il ripostiglio è stato spostato rimodulando il corridoio.
- è stato creato una veranda a servizio angolo cucina che dà sul terrazzo

-Lo stato dei luoghi dell'Immobile “A” non risulta conforme al progetto di variante approvato dal Comune di Palermo il 24/07/1971, autorizzato con licenza n. 1261 del 30/11/1971.

. - il soggiorno-salone è stato ingrandito con spostamento del wc doccia e wc bagno al posto della camera da letto

- sono state ricreate le piccole finestre nei nuovi wc, e creato una porta-finestra nel nuovo salone-soggiorno. È stata riscontrata la identica situazione in tutti piani del l'edificio.

- il ripostiglio è stato spostato rimodulando il corridoio.

- è stato creato una veranda a servizio angolo cucina che dà sul terrazzo

- la stanza dedicata a studio è stata ingrandita del doppio con la soppressione del muro divisorio.

- La diversa distribuzione interna con demolizione e ricostruzioni di tramezzi non portanti e spostamento porte interne, spostamento dei wc-doccia e bagno possono essere regolarizzate con la presentazione al Comune di Palermo di una S.C.I.A. in sanatoria (ai sensi della L.R. n.16/2016) e Segnalazione Certificato di Agibilità (S.C.A.) (art. 24 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380)

- Riguardo la creazione della veranda che dà sul terrazzo con struttura precaria in alluminio, pannelli e vetro, poiché non direttamente prospiciente su pubbliche vie o piazze, è un intervento riconducibile alla casistica delle opere interne per il quale in applicazione dell'art. 20 della L.R. 4/2003 con versamento somma pari a 25 €/mq di superficie sottoposta a chiusura.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la Regolarizzazione Urbanistica-Edilizia e Catastale dell'Immobile "A"; S.C.I.A. in sanatoria, S.C.A., DO.C.FA., art. 20 L.R. 4/2003, istruzione della Domanda di Sanatoria, spese tecniche, viene stimato a € 8.000,00.

PREZZO BASE ASTA IMMOBILE "A": € 246.150,00

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

Secondo quanto indicato nel Certificato Ipotecario depositato il 21/05/2025 dal Dott. Rolando Laura in Venezia- Mestre.

- L'immobile "A" è pervenuto alla debitrice esecutata [REDACTED]
[REDACTED] nata a Palermo (PA) il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita del 21/06/1972 in notaio Dott.ssa Adriana Purpura in Palermo, rep. 17942, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Palermo il 30/06/1972 al n. 24138/19325 di formalità da potere di: Immobiliare Strasburgo S.p.a. sede Palermo (PA).

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

Sulla base di quanto verificato attraverso le verifiche svolte è emerso che:

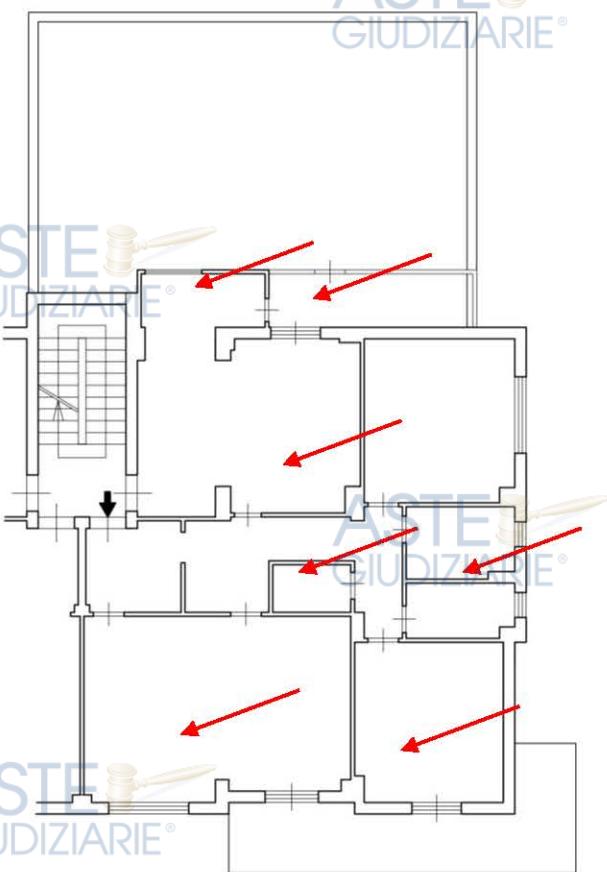
- L'immobile "A" fa parte di un edificio, ricadente secondo la Variante Generale al P.R.G. vincente del Comune di Palermo, in zona territoriale omogenea "B3" (Aree urbane caratterizzate da edifici residenziale con densità superiore a 4 mc/mq)
- L'edificio è stato costruito nel 1974 con giusto progetto in variante approvato il 24/07/1971, autorizzato con licenza edilizia n. 1261 del 30/11/1971 e dichiarato Abitabile con giusto rilascio del certificato prot. 6783 del 08/06/1972.

- Lo stato di fatto dell'Immobile "A" non risulta conforme al progetto di variante approvato dal Comune di Palermo.

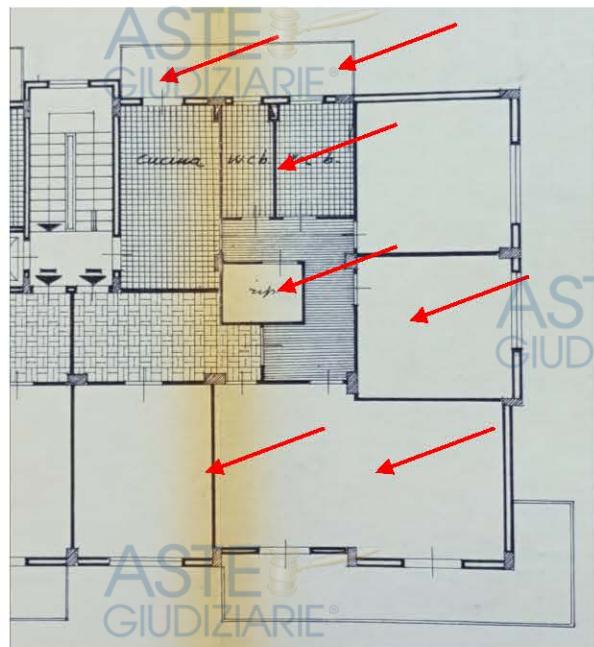
Confronto tra planimetria di rilievo e planimetria di progetto in variante:

Planimetria di rilievo

Planimetria di progetto in variante
approvato il 24/07/1971



piano primo



piano tipo

Difformità riscontrate tra planimetria rilievo e planimetria di progetto in variante:

- il soggiorno-salone è stato ingrandito con spostamento del wc doccia e wc bagno al posto della camera da letto

- sono state ricreate le piccole finestre nei nuovi wc, e creato una porta-finestra nel nuovo salone-soggiorno. È stata riscontrata la identica situazione in tutti piani del l'edificio.

- il ripostiglio è stato spostato e il corridoio rimodulato.
- è stato creato una veranda a servizio dell'angolo cucina che dà su terrazzo
- la stanza dedicata a studio è stata ingrandita del doppio con la soppressione del muro divisorio.
- La diversa distribuzione interna con demolizione e ricostruzioni di tramezzi non portanti e spostamento porte interne, spostamento dei wc-doccia e bagno possono essere regolarizzate con la presentazione al Comune di Palermo di

una S.C.I.A. in sanatoria (ai sensi della L.R. n.16/2016) e Segnalazione Certificato di Agibilità (S.C.A.) (art. 24 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380)

- L'ampliamento effettuato nel salone-soggiorno secondo la dichiarazione presentata al comune dalla sig.ra [REDACTED] è stata ultimato entro il 31/01/1974. È stato presentato Domanda di sanatoria il 09/03/1987 prot. 1701 e pagata le obblazioni in un'unica soluzione il 30/09/1986. Per quanto attiene al completamento della pratica di sanatoria, si dovrà presentare una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10/08/2016, che assevera l'esistenza delle condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria. Ottenuta la Concessione assentita in Sanatoria, ai fini della completa regolarizzazione, occorrerà conseguire la Certificazione di Agibilità, oggi sostituita dalla Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 16/2016.

- Riguardo chiusura di parte di terrazzo a veranda con struttura precaria in alluminio, pannelli e vetro, poiché non direttamente prospiciente su pubbliche vie o piazze, tale intervento è riconducibile alla casistica delle opere interne per il quale in applicazione dell'art. 20 della L.R. 4/2003 con versamento somma pari a 25 €/mq di superficie sottoposta a chiusura.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la Regolarizzazione Urbanistica-Edilizia e Catastale dell'Immobile "A"; S.C.I.A. tardiva, Concessione Assentita in Sanatoria, S.C.A., DO.C.FA., art. 20 L.R. 4/2003, spese tecniche, viene stimato a € 8.000,00
(importo soggetto a variazione in fase di istruzione)

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

Il bene pignorato, risultava alla data del sopralluogo occupato dalla sig.ra [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] con il proprio sposo sig. [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED].

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

Nel ventennio l'Immobile "A" ha formato le seguenti formalità, come da Certificato Ipotecario depositato il 21/05/2024.

-Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Non ci sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

- Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Sulla scorta della documentazione in atti si riportano, in ordine cronologico le formalità pregiudiziale gravanti sul bene pignorato:

- Iscrizione n. 13980/1169 del 01/04/2014 Ipoteca volontaria:

favore BANCA NUOVA S.P.A. sede Palermo (PA), e contro [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a Palermo (PA) (debitore non datore di ipoteca); derivante da concessione di

mutuo fondiario con atto notarile pubblico ai rogiti di Porrello Valentina, Notaio in Bagheria, in data 27/03/2014 rep. 860/626.

- **Trascrizione n. 22834/18338 del 10/05/2024 Pignoramento Immobiliare:**
favore ORGANA S.P.V. S.r.l. con sede in Conegliano (TV), e contro
██████████ nata a Palermo il ██████████, notificato da Pubblico

Ufficiale: U.n.e.p. Corte D'Appello di Palermo, in data 19/04/2024 rep. 5427

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

L'Immobile "A" in esame non ricade su suolo demaniale

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

Dalla documentazione acquisita e da quanto risultante in atti, non si rileva l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo sull'Immobile "A" esaminato.

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

Non vi sono spese condominiali scadute non pagate.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

Per la determinazione del valore di mercato dell'Immobile "A" in oggetto è stato utilizzato il metodo Sintetico-Comparativo, basate sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario: il metro quadrato.

Metodo Sintetico-Comparativo: Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'Immobile "A" e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle

caratteristiche intrinseche del bene quale stato d'uso e di manutenzione, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura.

Dall'analisi del mercato immobiliare, attraverso le quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio e dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Immobiliare.it), nonché da informazioni assunti presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con buono stato di conservazione e della stessa tipologia, ricadenti nella stessa zona, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili:

- Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio per il Comune di Palermo, “Zone D10 Periferica/Di Blasi-Ruggeri-Da Vinci-Angelico-Badia-Michelangelo-Mandala” Anno 2024 semestre 2. con stato di conservazione normale tipologia abitazione tipo economico, sono compresi tra minimo di €/mq **920** ed un massimo di €/mq **1.200**.

- Il Borsino Immobiliare di Palermo fornisce per la stessa zona “Di Blasi-Ruggeri-Da Vinci-Angelico Badia- Michelangelo-Mandala” per la tipologia “Abitazione in stabili di fascia media (qualità nella media della zona), i valori di mercato sono compresi tra un minimo di €/mq **993**, un medio di €/mq **1.217** ed un massimo di €/mq **1.440**

Infine Immobiliare.it indica per immobili con analoghe caratteristiche nella stessa zona dei valori compresi tra €/mq **1.400,00** e €/mq **1.500,00**.

In relazione alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura, agli spazi esterni di pertinenza, allo stato di conservazione, sono stati inoltre considerati quegli elementi riduttivi e/o migliorativi che potrebbero determinare

un'eventuale variazione, in positivo o negativo, del valore unitario rispetto al prezzo di mercato.

L'immobile "A" complessivamente si presenta in buono stato di conservazione.

Per quanto sopra detto, si ritiene che il valore unitario a mq che si possa attribuire all'Immobile "A" sia pari ad **€/mq 1.500,00**

Il valore di mercato dell'Immobile "A" oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale determinato:

$$\text{€/mq } 1.500,00 \times \text{mq } 178,08 = \text{€ } \underline{\underline{267.120,00}}$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Al valore sopra indicato vanno detratto i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate. (vedi capitoli dedicati)

$$\text{€ } 267.120,00 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } \underline{\underline{259.120,00}}$$

Al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione pari al 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato (tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi e più in generale delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile).

$$\text{€ } 259.120,00 - \text{€ } 12.956,00 = \text{€ } \underline{\underline{246.164,00}}$$

**Il prezzo base d'Asta dell'Immobile "A" che si propone sarà pari,
in cifra tonda, ad € 246.150,00.**

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

Il pignoramento ha per oggetto l'intera quota indivisa della piena proprietà dell'immobile in oggetto. La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura ossia l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegno tutto quanto alla S.V. Ill.mo Giudice Minutoli Fabbrizio, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 11/09/2025

Il C.T.U.

Arch. Calogero Buttice

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica immobile "A"
2. Elaborati catastali Immobile "A"
(visura storica per Immobile, estratto di mappa, planimetria catastale)
3. Planimetria di rilievo Immobile "A"
4. Nota di trascrizione del 30/06/1972 nn. 24138/19325 "Atto di Compravendita del 21/06/1972"
5. Variante di Progetto approvato 24/07/1971 allegata Licenza n.690 del 19/08/1970
6. Abitabilità n.7850 del 08/06/1972
7. Domanda di sanatoria presentata il 09/03/1987 prot. 1701