



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



**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 246/2024**

**CREDITORE PROCEDENTE**  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**  
e per essa  
**IFIS NPL SERVICING SPA**  
*contro*  
**DEBITORE ESECUTATO \***



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA**



**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCO DI VITA**

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



Piena proprietà dell'intero appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Lussorio Cau (già via C/70) n. 5, ubicato al terzo piano, porta a sinistra salendo la scala C, interno 8. Censito al C.F. del Comune di Palermo al Foglio70, P.lla 396, Sub 50



**Esperto stimatore: Ing. Domenico Caruso**



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO UNICO

#### PREMESSA

Con provvedimento del 30/06/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava il sottoscritto ing. Domenico Caruso, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7149 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 03/07/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode Giudiziario, Avv. Marco Di Vita, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 29/07/2024.

Avuto esito negativo il primo tentativo di accesso all'immobile, effettuato in data 10/09/2024 (**All. 1**), successivamente, in data 17/09/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (**All. 2**).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto unico di vendita che comprende un solo immobile.

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

- piena proprietà dell'intero appartamento, sito nel Comune di Palermo, via Lussorio Cau (già via C/70) n. 5, ubicato al terzo piano, porta a sinistra salendo la scala C, interno 8 (con accesso dal terzo androne a partire da destra guardando il fabbricato dal cortile interno), composto da cinque vani e mezzo catastali, confinante con la detta via Lussorio Cau, con atrio interno e con vano scala. Censito al catasto fabbricati del **Comune di Palermo al foglio 70, particella 396, subalterno 50**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, vani 5,5, rendita catastale euro 312,46.



### **Diritti reali:**

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di scrittura di compravendita del 22/05/1975 in notaio Dott. Sparti Francesco Rep. 180924 Racc. 16639 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 20/06/1975 ai nn. **18601/15160** da potere di Fiore Nicolò **(All. 3)**.

Si precisa che nella superiore scrittura di compravendita relativamente all'immobile staggito - la cui descrizione corrisponde a quella riportata nell'atto di pignoramento - non vengono indicati gli identificativi catastali ma la denuncia al N.C.E.U. della scheda presentata il 12.10.1974 registrata al N. 11637.

Il suddetto numero di scheda corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale che tuttavia reca quale data di presentazione il giorno 01/01/1962. La data indicata nella planimetria catastale tuttavia è da ritenersi anomala sia perché antecedente all'epoca di costruzione del fabbricato (costruito in forza della licenza di costruzione n. 232 del 13.04.1972 e della successiva licenza di costruzione n. 687 del 23.07.1974 per opere in variante al progetto originario), sia perché trattasi di data festiva.

### **Dati catastali:**

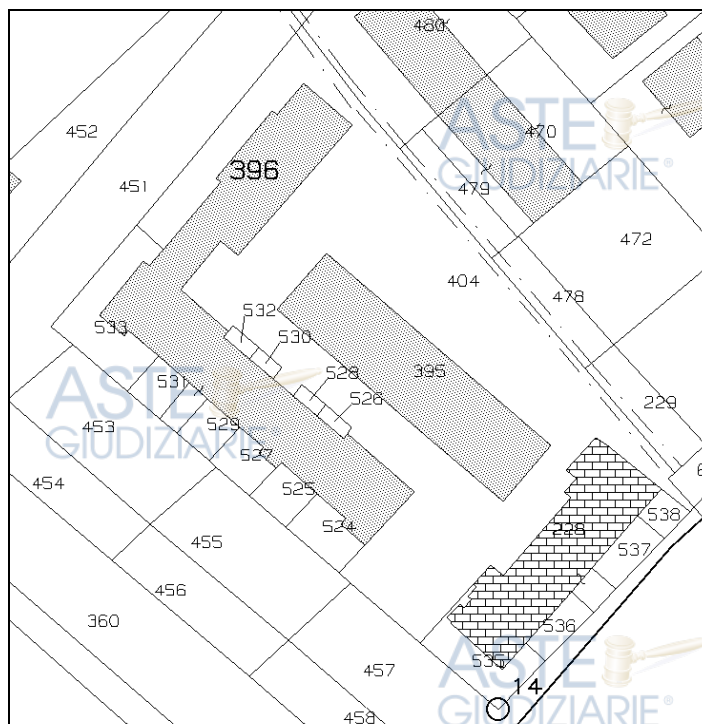
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 4)**.

### **Individuazione e ubicazione dell'immobile:**

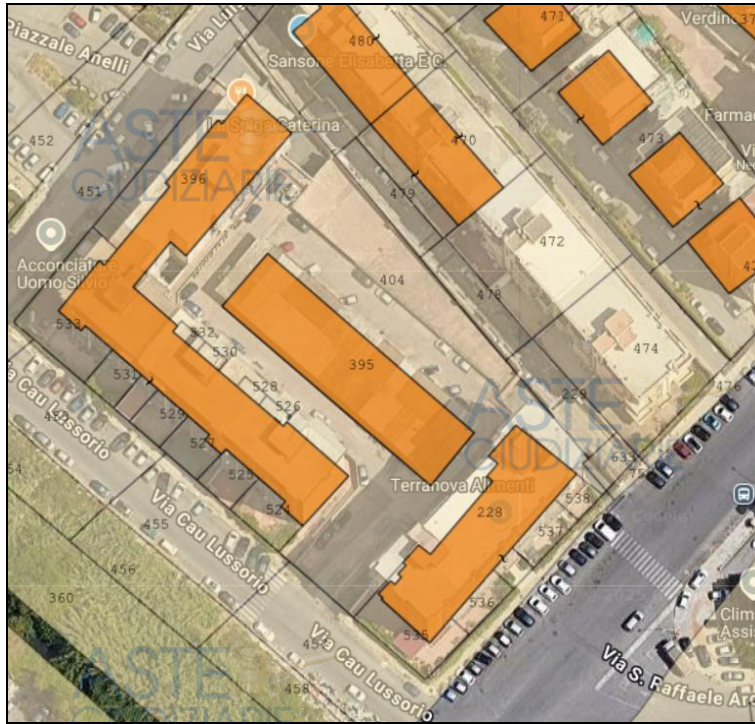
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale **(All. 5)** con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 6)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa  
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 70, p.lla 396, sub. 50, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 123.

**Tipologia:** Appartamento

**Ubicazione:** Via Lussorio Cau n. 5, Scala C, Interno 8, Piano 3

**Caratteristiche strutturali:** Struttura intelaiata in c.a. tamponata in muratura

**Accessi:** dal civico 5 di Via Lussorio Cau

**Confini:** Appartamento censito con il subalterno 49, corpo scala, Via Lussorio Cau, area esterna condominiale.

**Pertinenze:** nessuna

**Dotazioni condominiali:** nessuna



**Contesto e caratteristiche estrinseche:** L'immobile ricade all'interno di un edificio condominiale a nove elevazioni (piano terra e piani dal primo all'ottavo). L'edilizia prevalente della zona in cui ricade è caratterizzata da immobili ad uso residenziale ed è contraddistinta per lo più da fabbricati in muratura di poche elevazioni fuori terra e da edifici realizzati con struttura in cemento armato. L'edificio ricade in una zona caratterizzata dalla presenza della cittadella universitaria dell'Università degli Studi di Palermo e dalla stazione ferroviaria "Palazzo Reale-Orleans".

La zona dove sorge l'immobile è caratterizzata dalla presenza di esercizi commerciali, tra cui bar, ristoranti, librerie e copisterie.

**Composizione interna:** Immobile composto da un vano di ingresso, un disimpegno, due camere da letto, un WC, un ripostiglio, una cucina ed un salotto.

**Esposizioni:** Nord-Ovest, Sud-Est, Sud-Ovest.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti** Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone. Non risulta certificazione degli impianti. Si rileva la presenza di impianti elettrici fuori traccia. Si prevede la somma di € 2.000,00 per verifica ed adeguamento degli impianti.

**Attestato di prestazione energetica:** Non presente. Si prevede un costo pari ad € 200,00 per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima

**Fotografie dei luoghi (All. 7)**





Foto n. 1 Prospetto condominiale



Foto n. 2 Salotto



Foto n. 3 Camera da letto matrimoniale

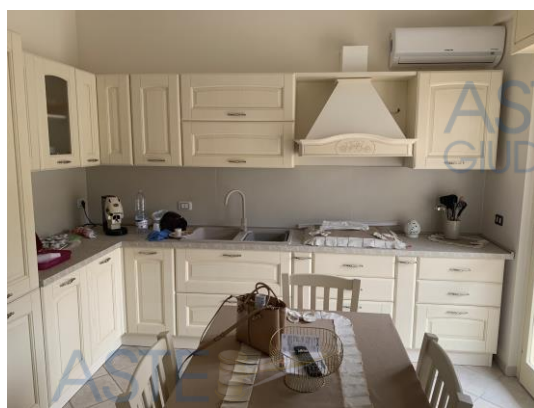


Foto n. 4 Cucina

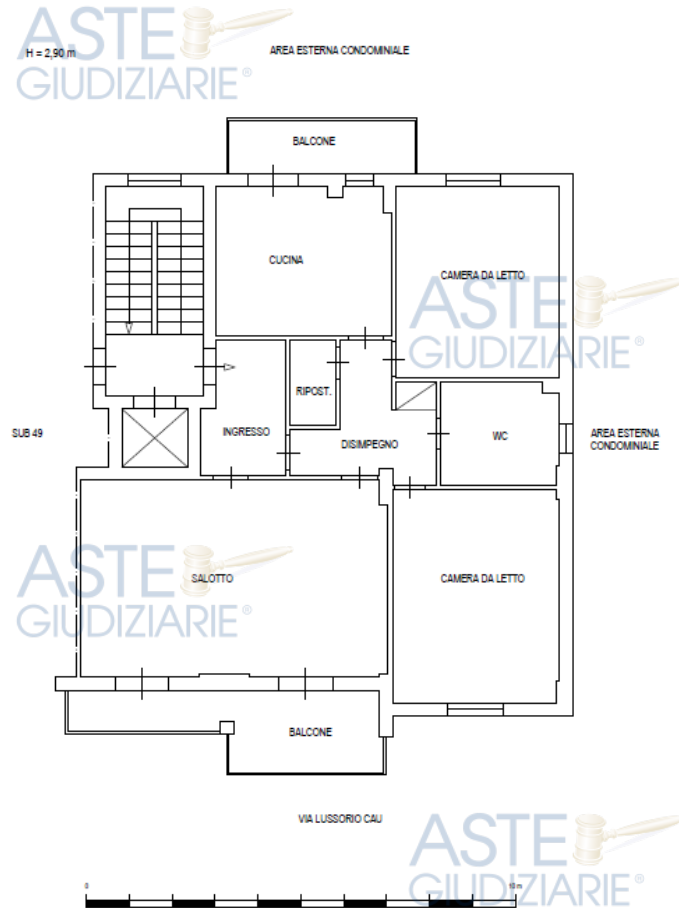


Foto n. 5 Bagno



Foto n. 6 Camera da letto singola

### Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 8)

**Superficie utile interna:** 105 mq

**Superficie commerciale:** 123 mq (Coefficiente di ragguaglio  $C_1 = 1$  applicato alla superficie lorda coperta pari a 118 mq e coefficiente di ragguaglio  $C_2 = 0,3$  applicato alla superficie dei balconi pari a 17 mq)

**Altezza utile interna:** 2,90 m

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

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 70 particella 396, sub. 50, via Lussorio Cau n. 5, scala C, piano 3, cat. A/3, vani catastali 5,5, superficie catastale Totale: 123 m<sup>2</sup>.

Le visure catastali attuale (**All. 4**) e storica (**All. 9**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

#### **Intestatari catastali dell'immobile:**

- Situazione degli intestati dal 22/12/1998:

\*, nata a \* il \*, \*, Diritto e onere reale: Proprietà

Dati derivanti da: Atto del 22/12/1998 Pubblico ufficiale BRUNO SERGIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 75409 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione registrato in data 11/01/1999 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 2961.3/1999 in atti dal 21/01/2000

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

\* nato a \* il \*, \*, Diritto e onere reale: Proprietà 1000/1000 fino al 22/12/1998

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

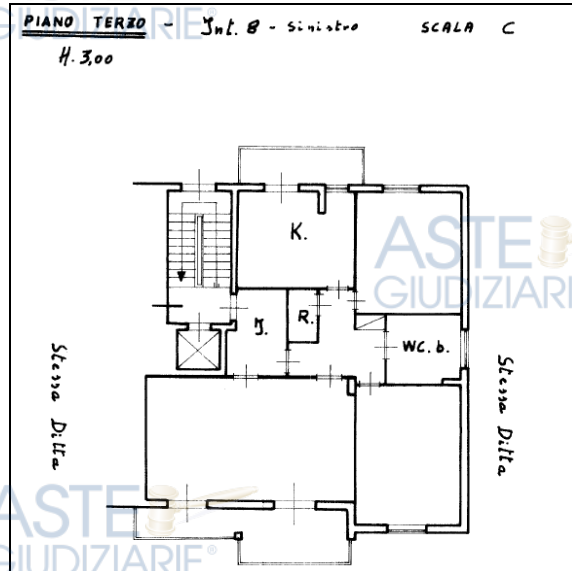
Si evidenzia un errore dell'intestazione catastale in quanto la titolarità dell'immobile indicata nella visura catastale risulta in testa a \* e non all'esecutato.

Per la rettifica occorre presentare voltura catastale della ditta ed a tal fine si prevede un costo pari ad € 400,00 per spese tecniche, diritti ed imposte.

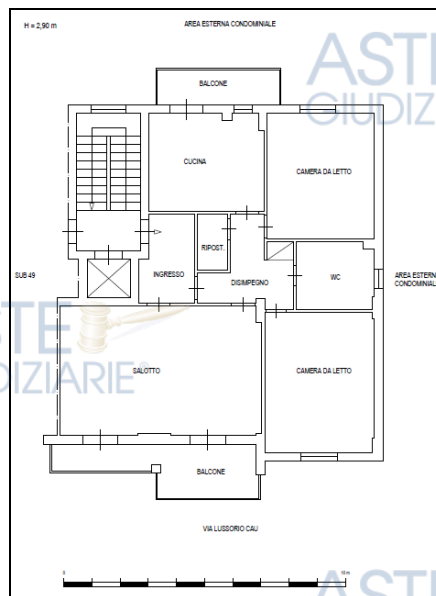
**Planimetria catastale:** La planimetria catastale (**All. 10**) recante data di presentazione del 01/01/1962, a meno di trascurabili grafismi, è conforme allo stato dei luoghi. Si precisa che la data indicata nella planimetria catastale è da ritenersi anomala sia perché antecedente all'epoca di costruzione del fabbricato (costruito in forza della licenza di costruzione n. 232 del 13.04.1972 e della successiva licenza di costruzione n. 687 del 23.07.1974 per opere in variante al progetto originario), sia perché trattasi di giorno festivo.

Si precisa che alcuni ambienti presentano controsoffitti e l'altezza massima rilevata puntualmente in alcuni vani, privi di controsoffittature, risulta pari a 2,90 m. Essendo tale altezza prossima a quella indicata nella planimetria catastale (pari a 3,00 m) e non influendo

tale dato sulla distribuzione degli ambienti si ritiene di non dover apportare modifiche alla planimetria catastale.



Estratto planimetria catastale (All. 10)



Rilievo attuale dei luoghi (All. 6)

Il fabbricato ove ricade l'immobile insiste sulla originaria particella censita al C.T. al foglio 70, particella 396 di maggior estensione (All. 11).

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

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di un appartamento, ubicato in Palermo, alla via Lussorio Cau n. 5, piano 3, Interno 8, con ascensore, scala C.

Composto da un vano di ingresso, un disimpegno, due camere da letto, un WC, un ripostiglio, una cucina ed un salotto.

Confinante con appartamento censito con il subalterno 49, con corpo scala, con Via Lussorio Cau, con area esterna condominiale.

Censito al C.F. del Comune di Palermo al **foglio 70, p.lla 396, sub.50**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'intestazione catastale, tuttavia nella voltura catastale si rileva un'errata intestazione della ditta. Per la voltura catastale dell'intestatario si prevede un costo pari ad € 400,00.

L'immobile è dotato di licenza di costruzione n. 232 del 13.04.1972 e della successiva licenza di costruzione n. 687 del 23.07.1974 per opere in variante al progetto originario e certificato di abitabilità/agibilità n. 15273 del 22.11.1974.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per la sua redazione si prevede un costo pari a € 200,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 149.000,00 (diconsi euro Centoquarantanovemila/zero centesimi)**

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

La piena proprietà dell'immobile staggito è pervenuta all'esecutato, \*, nato a \* il \* per atto di compravendita del Notaio Dott. Sparti Francesco del 22 maggio 1975, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Palermo in data 20.06.1975 al numero di registro generale 18601 e numero di registro particolare 15160 da Fiore Nicolò nato a Palermo in data 06.03.1905 (**All. 3**).

Si precisa che la piena proprietà dell'immobile veniva successivamente trasferita a \*a nata il \* a \* per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Dott. Bruno Sergio del

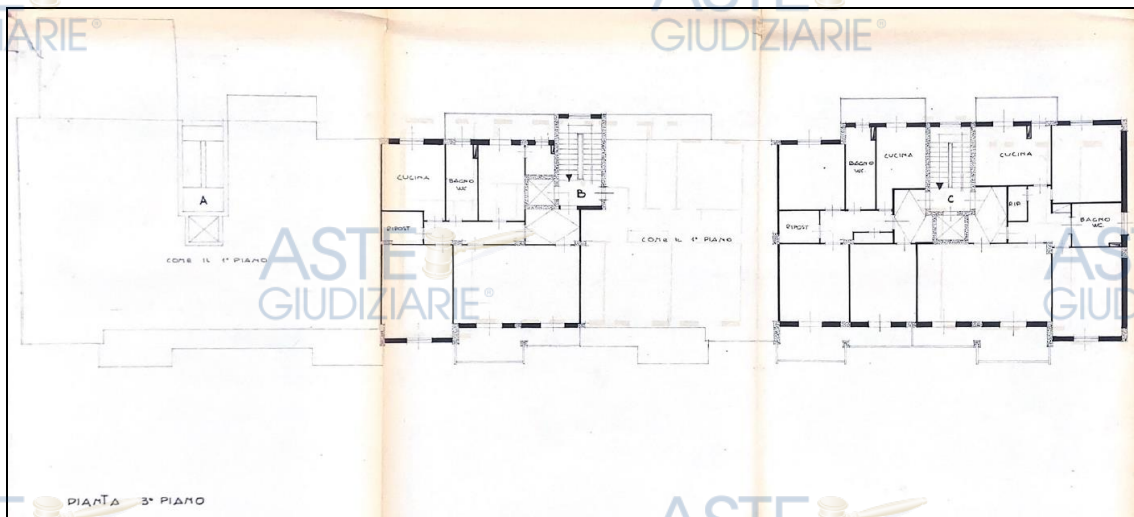
22.12.1998 repertorio n. 75409, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 19 gennaio 1999 al numero di registro generale 1424 e numero di registro particolare 1142 da \* nato a \* in data \* C.F. \*.

Con atto di risoluzione parziale di donazione per mutuo consenso del Notaio Dott. Anna Ruffino del 20.07.2011 repertorio n. 44251/12533, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 07.10.2011 al numero di registro generale 47888 e numero di registro particolare 5818 veniva risolta per mutuo consenso la donazione della piena proprietà dell'immobile staggito (**All. 12**).

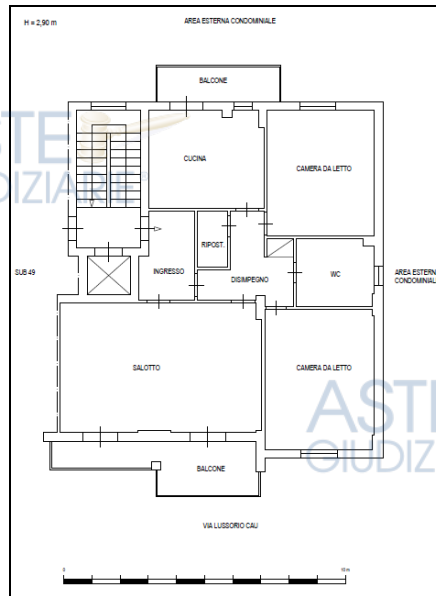
#### **QUESITO N.6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

La costruzione è stata realizzata in forza di Licenza di costruzione n. 232 del 13.04.1972 (**All. 13, 14 e 15**) e successiva Licenza di costruzione n. 687 del 23.07.1974 per opere in variante al progetto originario (**All. 16 e 17**).

Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme ai grafici del provvedimento autorizzativo delle opere in variante.



Estratto grafico del progetto autorizzato di variante alla distribuzione interna.



Planimetria di rilievo attuale

L'immobile staggito veniva dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal Municipio di Palermo recante prot. 15273 del 22.11.1974, pertanto a tale data può ricondursi l'epoca di realizzazione dell'immobile (**All. 18**).

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica del 14.01.2025 (**All. 19**) emerge che:

- La particella n. **396** del foglio di mappa n. **70** ricade in Zona territoriale omogenea B4b (artt.6-10-2-25-23bis-27 delle N. di A.).
- La particella n. **396** del foglio di mappa n. **70** ricade in minima parte all'interno della Fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo dei corsi d'acqua interrati (art. 3 delle N. di A.). Vista la nota n°207588 del 07/11/2016 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo che riconferma il vincolo di inedificabilità in questione "per tutti i canali di intercettazione delle acque meteoriche".
- La particella n. **396** del foglio di mappa n. **70** ricade all'interno del Vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/04 –art. 142.

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

L'immobile è attualmente occupato dai Signori:

- \*;
- \*.

con contratto di locazione registrato il 03/10/2023 al n. 014124 serie T3 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Palermo 1 (**All. 20**) con durata di tre anni dal 01/10/2023 al 30/09/2026. Il contratto prevede alla scadenza il rinnovo di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore. Tale contratto, con riferimento a quanto indicato dal Custode Giudiziario, non risulta opponibile alla procedura in quanto stipulato, quale locatore, da parte di un soggetto (\*) non proprietario dell'immobile.

Al fine di determinare il canone locativo dell'immobile, lo scrivente ha analizzato i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre del 2024 (**All. 21**), individuando i valori medi zonali degli immobili ad uso “residenziale”.

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 960                   | 1400 | L                | 3                              | 4,4 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 770                   | 1100 | L                | 2,7                            | 3,3 | L                |

I suddetti valori fotografano le condizioni semestrali di mercato nell'ipotesi che gli immobili si trovino in condizioni conservative e manutentive di tipo “normale”.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

In considerazione di quanto rappresentato per la determinazione del canone locativo lo scrivente assumerà il valore di **4,00 €/mq x mese**

Pertanto, considerando che la consistenza totale dell'immobile, è pari a **123,00 mq**, si avrà che il canone locativo è pari a:

$$C = 123,00 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq/mese} = \text{€ } 492,00 \text{ al mese}$$

**Pertanto il canone locativo può porsi pari ad € 492,00 al mese.**

Ne consegue che il canone corrisposto dai conduttori, pari ad € 500,00 al mese, risulta maggiore del canone locativo stimato dallo scrivente.

Dall'esame dei certificati storici di residenza degli occupanti (**All. 22**) risulta che:

- \* ha residenza nell'immobile staggito dal 06/12/2024;
- \* ha residenza nell'immobile staggito dal 2/11/2024;

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

### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 400,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

### **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **03/04/2025 (All. 23)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 29/05/2024 - Registro Particolare 20974 Registro Generale 26094 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 5921 del 29/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 14/02/2013 - Registro Particolare 516 Registro Generale 8957 Pubblico ufficiale RUFFINO ANNA Repertorio 45188/13230 del 05/02/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

### **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:**

Risultano altresì le seguenti trascrizioni relative a pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa:

- TRASCRIZIONE del 21/04/2017 - Registro Particolare 11231 Registro Generale 14782 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 575/2017 del 15/03/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 07/12/2020 - Registro Particolare 36320 Registro Generale 50443 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 3611 del 07/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Con provvedimento del 30/07/2024 il S.G.Es. disponeva che la Cancelleria provvedesse alla verifica della pendenza dei suddetti pignoramenti.

Dalla documentazione trasmessa allo scrivente dal Dott. Renato Cascio, Amministratore pro tempore del Condominio di Via Lussorio Cau n. 5, risulta l'esistenza di un regolamento condominiale (**All. 24**), ma non si evince se per lo stesso sia stata effettuata la trascrizione.

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

Il bene ricade non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non risulta gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Esiste un condominio costituito.

Con P.E.C. del 18/01/2025 (**All. 25**) il Dott. Renato Cascio, Amministratore pro tempore del Condominio di Via Lussorio Cau n. 5 comunicava allo scrivente che non sussistono spese straordinarie deliberate e il debito a carico della unità immobiliare ammonta **ad euro 7.505,56**.

Unitamente alla superiore comunicazione l'Amministratore Condominiale trasmetteva allo scrivente la seguente documentazione:

- Bilancio anno 2021 (**All. 26**)

- Bilancio anno 2022 (**All. 27**)
- Bilancio anno 2023 (**All. 28**)

Nessuna indicazione veniva fornita sulle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie).

Non risultano procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

### **Criterio di stima**

Per la stima del bene lo scrivente si è avvalso del metodo “sintetico comparativo”.

Il metodo comunemente detto “sintetico-descrittivo” consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti *in loco* e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

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

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione i servizi igienici e le comodità presenti ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc. ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

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

L'adozione del metodo sintetico-comparativo, ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quella in esame.

#### Stima del valore di mercato dell'immobile

##### **Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **123 mq** così calcolati.

**TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI**

| DESCRIZIONE       | Superficie lorda | Coefficienti di omogeneizzazione | Superfici commerciali |
|-------------------|------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Superfici Coperte | 118              | 1                                | 118                   |
| Balconi           | 17               | 0,3                              | 5                     |
| TOTALE            |                  |                                  | 123                   |

#### Determinazione della scala dei prezzi noti

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile, lo scrivente ha analizzato i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre del 2024 (**All. 22**), individuando i valori medi zonali degli immobili ad uso "abitativo".

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 960                   | 1400 | L                | 3                              | 4,4 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 770                   | 1100 | L                | 2,7                            | 3,3 | L                |

I suddetti valori fotografano le condizioni semestrali di mercato nell'ipotesi che gli immobili si trovino in condizioni conservative e manutentive di tipo "normale".

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Alla luce di quanto testé esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, ubicazione nell'ambito cittadino, non idonee condizioni di manutenzione e conservazione ecc.) dell'immobile oggetto di stima, delle parti comuni, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq relative ad immobili aventi destinazioni consimili a quello in esame, sulla base dei dati sopra riportati, si ritiene equo applicare il valore unitario pari a **1.300,00 €/mq**.

Pertanto, considerando che la consistenza totale dell'immobile è pari a **123** mq, si avrà che il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V = 123 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 159.900,00$$

Pertanto sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro Centocinaquantanovemilannovecento/00

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

- Costi per regolarizzazione catastale: € 400,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- Costi per adeguamento e verifica impianti: € 2.000,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 2.600,00**

$$V = \text{€ } 159.900,00 - \text{€ } 2.600,00 = \text{€ } 157.300,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 157.300,00 (Centocinquantasettemilatrecento euro)**.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO**

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.  
Pertanto:

$$\text{€ } 157.300,00 - 5\% \text{ di } \text{€ } 157.300,00 = \text{€ } 149.435,00 \text{ (che si arrotondano in } \text{€ } 149.000,00)$$

**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.

**ELENCO ALLEGATI:**

- |             |                                                                                                                                                                              |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ALLEGATO 1  | Verbale del 10/09/2024                                                                                                                                                       |
| ALLEGATO 2  | Verbale del 17/09/2024                                                                                                                                                       |
| ALLEGATO 3  | Scrittura di compravendita del 22/05/1975                                                                                                                                    |
| ALLEGATO 4  | Visura catastale attuale                                                                                                                                                     |
| ALLEGATO 5  | Estratto di mappa catastale                                                                                                                                                  |
| ALLEGATO 6  | Raffronto ortofoto satellitare e mappa catastale                                                                                                                             |
| ALLEGATO 7  | Documentazione fotografica                                                                                                                                                   |
| ALLEGATO 8  | TAV.01 "Rilievo metrico stato dei luoghi"                                                                                                                                    |
| ALLEGATO 9  | Visura catastale storica                                                                                                                                                     |
| ALLEGATO 10 | Planimetria catastale                                                                                                                                                        |
| ALLEGATO 11 | Visura catastale storica al CT particella 396                                                                                                                                |
| ALLEGATO 12 | Atto di risoluzione parziale di donazione per mutuo consenso del 20.07.2011                                                                                                  |
| ALLEGATO 13 | Licenza di costruzione n. 232 del 13/04/1972;                                                                                                                                |
| ALLEGATO 14 | Tavola 1 – Planimetrie - Progetto per la costruzione di fabbricati di civile abitazione in Palermo – Via Gustavo Roccella – Lotti B e C                                      |
| ALLEGATO 15 | Tavola 4 – Edificio Lotto B - Progetto per la costruzione di fabbricati di civile abitazione in Palermo – Via Gustavo Roccella – Lotti B e C dell'annessa planimetria TAV. 1 |
| ALLEGATO 16 | Licenza di costruzione n. 687 del 23.07.1974 per opere in variante al progetto originario                                                                                    |
| ALLEGATO 17 | Variante alla distribuzione interna del progetto per la costruzione di fabbricati di civile abitazione in Palermo – Via Gustavo Roccella                                     |
| ALLEGATO 18 | Certificato di abitabilità/agibilità recante prot. 15273 del 22.11.1974                                                                                                      |

|             |                                                                                                                                             |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ALLEGATO 19 | Certificato di destinazione urbanistica del 14.01.2025                                                                                      |
| ALLEGATO 20 | Contratto di locazione registrato il 03/10/2023 al n. 014124 serie T3<br>presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Palermo 1 |
| ALLEGATO 21 | Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)                                                                                   |
| ALLEGATO 22 | Certificati di residenza storici degli occupanti                                                                                            |
| ALLEGATO 23 | Ispezione ipotecaria del 03/04/2025                                                                                                         |
| ALLEGATO 24 | Regolamento condominiale                                                                                                                    |
| ALLEGATO 25 | P.E.C. del 18/01/2025                                                                                                                       |
| ALLEGATO 26 | Bilancio condominiale anno 2021                                                                                                             |
| ALLEGATO 27 | Bilancio condominiale anno 2022                                                                                                             |
| ALLEGATO 28 | Bilancio condominiale anno 2023                                                                                                             |

Palermo, data 04/04/2025.

L'ESPERTO STIMATORE  
Ing. Domenico Caruso