

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 381/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Maria Pennino

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 381/2024

CREDITORE PROCEDENTE *ISEO SPV S.R.L.*

contro

DEBITORE ESECUTATO "A" E "B"

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE GIALLOMBARDO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato in Palermo Via Fiume Freddo n.10; identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 53, p.lla 1539, sub 4, categoria A/4, consistenza 5 vani, classe 6, piano primo.



Esperto stimatore: arch. Maria Pennino

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 02/10/2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Minutoli Fabrizio, sostituito con la dott.ssa Grazia Giuffrida, nominava la sottoscritta arch. Maria Pennino, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori, Conservatori della provincia di Palermo al n°4599 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 04/10/2025 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. Giuseppe Giallombardo alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 07-10-2025.

In data 27-11-2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente all'avv. Giuseppe Giallombardo in qualità di custode giudiziario (**All. 1**).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile ubicato in Palermo Via Fiume Freddo n.10.

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

“Piena ed esclusiva proprietà (1/1) per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in testa a “A” nato il 00.00.0000 in PALERMO (PA), residente in via FIUMEFREDDO N. 10 – Interno 3 Comune PALERMO (PA), e “B” nata a Palermo il 00.00.0000, residente in via FIUMEFREDDO N. 10 dell'immobile sito Comune di Palermo, via Fiume Freddo n. 10 identificato al Catasto fabbricati: Foglio 53 paerticela 1539 sub 4, piano 1, Int. S, cat. A/4, classe 6, di vani 5, rendita di euro 173,01”.

Diritti reali:

Il diritto reale sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

- atto di compravendita del 14-04-2009 num. rep. 11071 Notaio Zammitti Gabriele sede Palermo trascritto il 30-04-2009 nn. 38337/27194 da potere di "C" nato il 00-00-0000 a Palermo (**All. 2**).

Dati catastali:

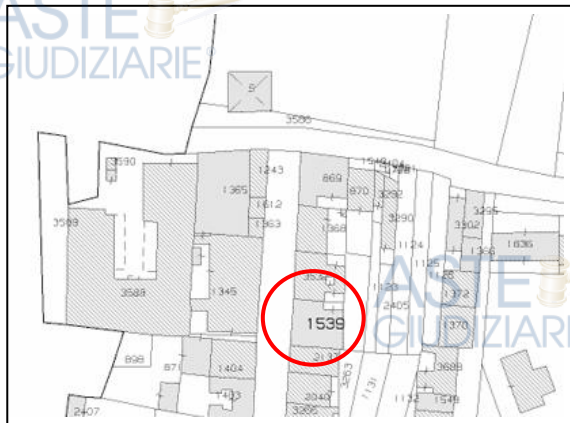
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (**All. 4**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

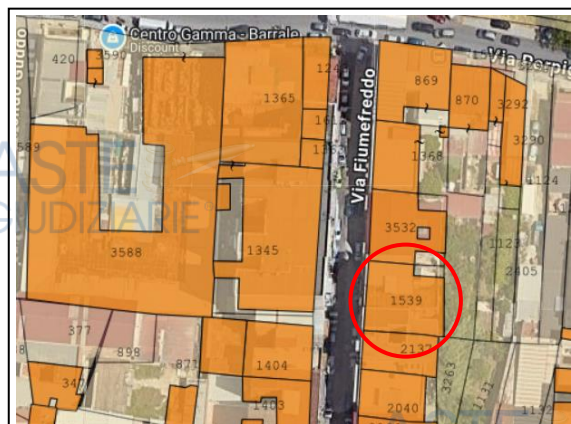
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato effettuato un confronto tra un'ortofoto satellitare aggiornata e la mappa catastale, mediante l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 10**). Dall'analisi è emerso che l'unità immobiliare pignorata, ubicata al primo piano, corrisponde alla situazione reale dei luoghi. Tuttavia, all'interno dell'unità edilizia si rileva la realizzazione di un ulteriore piano, che non occupa l'intera superficie del fabbricato ma soltanto una porzione della stessa, la quale, in ogni caso, non risulta sovrastante l'immobile oggetto di pignoramento.



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 immobile per uso residenziale sito a Palermo in via Fiume Freddo n. 10; identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 53, p.lla 1539, sub 4, categoria A/4, consistenza 5 vani, classe 6, interno S, piano primo.

Via Fiume Freddo si trova nella zona occidentale della città di Palermo, all'interno di un'area urbana a prevalente destinazione residenziale. La strada è inserita in un quartiere periferico della città, in una fascia urbana sviluppatasi soprattutto nella seconda metà del Novecento, durante il periodo di espansione edilizia che ha interessato diverse zone della periferia palermitana. Si tratta di una via secondaria, utilizzata principalmente dai residenti, con un traffico generalmente limitato e legato alla vita quotidiana del quartiere.

Il contesto urbano in cui si colloca Via Fiume Freddo è caratterizzato da un tessuto edilizio piuttosto compatto, composto prevalentemente da edifici residenziali plurifamiliari. Le costruzioni presenti lungo la via e nelle strade circostanti sono per lo più condomini realizzati tra gli anni Settanta e Novanta, costruiti in cemento armato e con altezze medie di quattro o cinque piani. Gli appartamenti sono generalmente di dimensioni medio-piccole o medie, spesso dotati di balconi che affacciano sulla strada o su cortili interni. In molti casi i fabbricati dispongono di piccoli spazi condominiali o di aree di parcheggio informali lungo la carreggiata.

Dal punto di vista urbanistico, la zona presenta caratteristiche tipiche dei quartieri residenziali popolari sviluppati durante l'espansione urbana della città. Gli edifici sono

disposti lungo una rete di strade locali che collegano la via a arterie più importanti della parte nord-occidentale di Palermo, consentendo di raggiungere relativamente facilmente altre zone della città. Tra le principali vie di collegamento della zona vi sono ad esempio Viale Regione Siciliana, che costituisce la principale circonvallazione urbana di Palermo, e Corso Calatafimi, uno degli assi storici che collega la periferia occidentale con il centro cittadino.

Per quanto riguarda i servizi, l'area dispone di diverse attività utili alla vita quotidiana dei residenti. Nelle strade vicine si trovano piccoli esercizi commerciali di quartiere come supermercati, panifici, bar, farmacie e negozi di vario genere. Sono inoltre presenti alcuni servizi pubblici e strutture di interesse collettivo, tra cui scuole, uffici postali, ambulatori medici e luoghi di culto. Questi servizi sono distribuiti nel quartiere e sono generalmente raggiungibili a piedi o in pochi minuti di automobile.

Il sistema dei trasporti pubblici è garantito principalmente dalla rete di autobus gestita da AMAT Palermo, che collega la zona con altre parti della città. Le fermate degli autobus si trovano nelle vie limitrofe e consentono di raggiungere il centro urbano, le aree commerciali e altre zone residenziali. Per chi utilizza l'automobile, la vicinanza alla circonvallazione consente di spostarsi abbastanza rapidamente verso le principali direttrici di traffico urbano e verso le arterie che conducono fuori città.

Il contesto sociale della zona è prevalentemente di tipo residenziale e popolare, con una presenza significativa di famiglie che abitano nel quartiere da molti anni. La vita della strada è quindi legata soprattutto alle attività quotidiane dei residenti e ai piccoli servizi locali. Pur non trattandosi di una zona centrale o turistica della città, l'area offre i servizi essenziali per la vita di quartiere e rappresenta uno dei tanti contesti residenziali che caratterizzano la periferia urbana di Palermo.

Nel complesso, Via Fiume Freddo si presenta come una tipica strada di quartiere della periferia palermitana: una via tranquilla, inserita in un tessuto urbano consolidato, con edifici residenziali di media altezza, servizi di base nelle vicinanze e collegamenti stradali che permettono di raggiungere le principali aree della città.

L'unità edilizia su cui insiste l'immobile oggetto della presente relazione, si sviluppava originariamente su tre livelli fuori terra con copertura a terrazzo. Oggi, su una porzione del terrazzo (non ricadente nella parte dell'immobile oggetto di esecuzione) è presente una terza elevazione. I muri esterni risultano intonacati ma in scarso stato di conservazione come pessimo risulta lo stato dei sottobalconi.



Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è dotato di impianto elettrico, impianto di adduzione idrica e di smaltimento delle acque reflue, questi ultimi collegati alla rete municipale. Nell'unità edilizia non risulta costituito nessun condominio.

L'immobile, oggetto della presente relazione peritale, è un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di un'unità edilizia in mediocre stato di conservazione; entrando dall'ingresso, costituito da un portone in legno, posto lungo la via Fiume Freddo, si accede all'interno del corpo scala, anch'esso in mediocre stato di conservazione, che si sviluppa per tre elevazioni con pianerottoli di piano per l'accesso ai cinque appartamenti di cui è costituita l'unità edilizia.

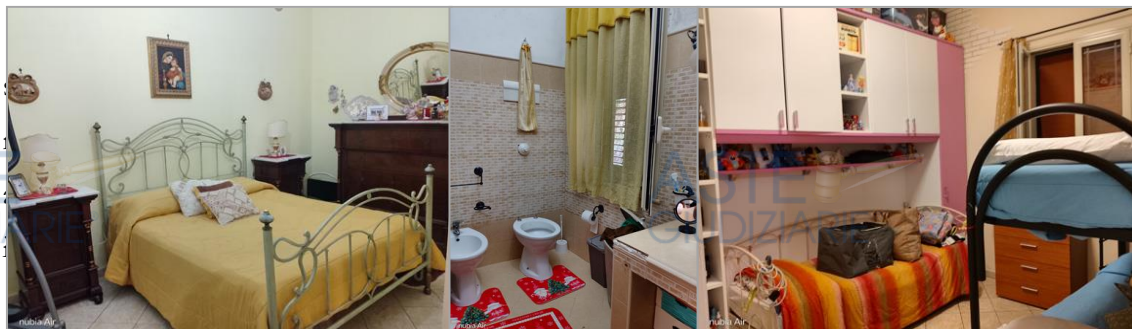
Giunti al piano primo, tramite il vano scala condominiale, si accede all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva mediante porta d'ingresso blindata in legno.

L'appartamento è composto da un corridoio di distribuzione dal quale si accede, sulla destra, all'ambiente destinato a cucina-soggiorno; proseguendo lungo il corridoio in senso antiorario si raggiungono la camera da letto principale, un servizio igienico e una seconda



cameretta.

Tutti gli ambienti risultano dotati di aerazione e illuminazione naturale mediante aperture finestrate. In particolare, l'ambiente cucina-soggiorno è dotato sia di finestra sia di porta-finestra che consente l'accesso all'unico balcone dell'unità immobiliare, con affaccio su Via Fiume Freddo.



presenta un'altezza utile ridotta pari a circa cm 230.

La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata in piastrelle di ceramica; analogo materiale è impiegato per i rivestimenti del servizio igienico e della zona cucina. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile, anch'esse in condizioni manutentive mediocri. Nel locale wc si riscontrano fenomeni di condensa, accompagnati dalla presenza di macchie scure, nere. Si rilevano, inoltre, tracce di umidità localizzate in corrispondenza della zona doccia, verosimilmente imputabili a infiltrazioni o a una non adeguata impermeabilizzazione delle superfici. Sono, infine, presenti fenomeni di distacco della pellicola pittorica sul soffitto della zona soggiorno-pranzo, presumibilmente riconducibili a un pregresso episodio di allagamento proveniente dal piano soprastante.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento. È presente un unico apparecchio di climatizzazione a servizio dell'ambiente cucina-soggiorno. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico. Gli impianti elettrico e idrico risultano realizzati sottotraccia e funzionanti, ma privi di certificazione di conformità.

L'immobile risulta inoltre sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Dati metrici dimensionali

Altezza utile interna media	ml 3,20 c.a.
Superficie lorda coperta (a)	mq 79,10 c.a.
Superficie balcone (b)	mq 4,77 c.a.

Calcolo Superficie commerciale:

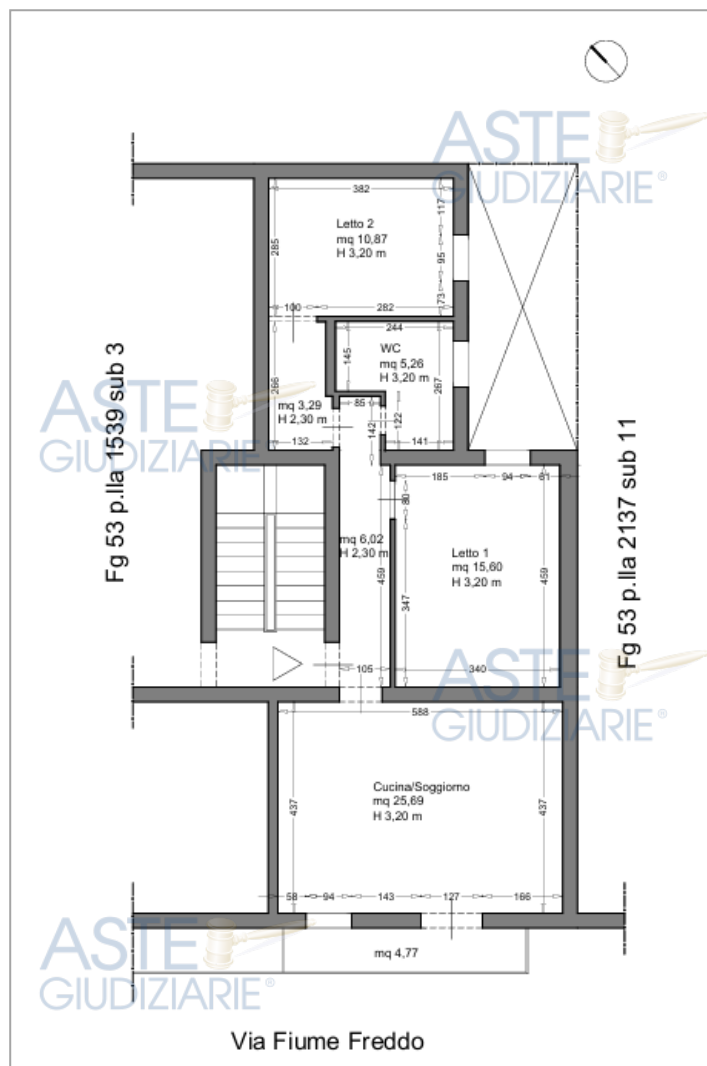
a + b (calcolando il 25% per i balconi)

Superficie commerciale

mq 79,10 +

mq 1,19 =

mq 80,29



Rilievo dello stato di fatto quotato piano primo

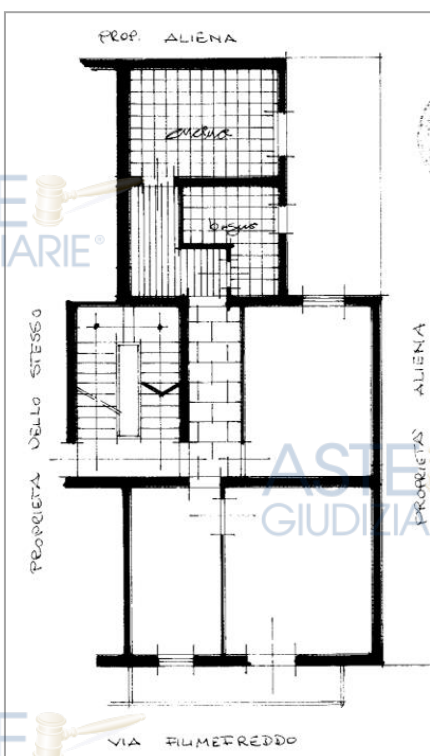
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del sig. "A" e della sig.ra "B" è identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 53, p.lla 1539, sub 4, categoria A/4, consistenza 5 vani, classe 6, interno S, piano primo. La visura catastale attuale e storica (All.

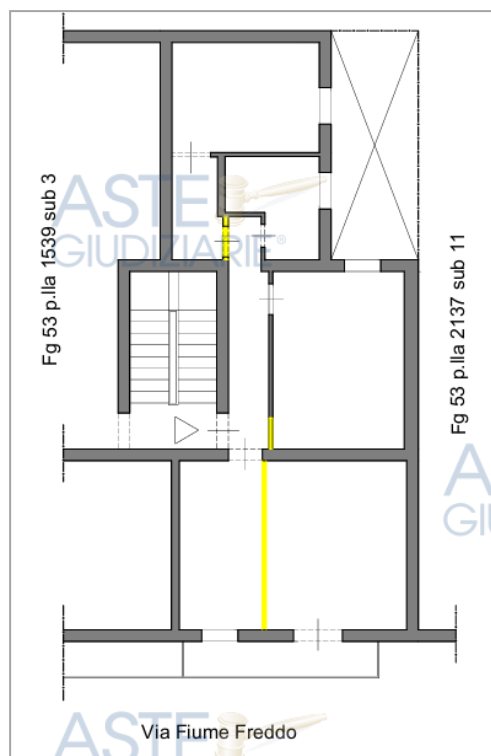
4), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 10.10.2024 ai nn. 47976 R. gen. 38874 R. part. a favore di ISEO SPV srl con sede a Conegliano (TV) in via Alfieri n. 1 (P.IVA.: 05045600268) contro "A" nato il 00.00.0000 in PALERMO (PA), C.F.:. e "B" nata a Palermo il 00.00.0000,.

Si segnala che lo stato reale dei luoghi non risulta conforme a quanto dichiarato con planimetria catastale Fg 53, p.lla 1539, sub 4, la cui data di presentazione risale al 10-09-1973.

Le difformità riscontrate riguardano una nuova distribuzione planimetrica, la demolizione di un tramezzo e lo spostamento di due vani porta. Tali riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale, risultano facilmente regolarizzabili con la sola presentazione al Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, di CILA tardiva *ai sensi dell'art.3 della L.R. 16/2016* e conseguente aggiornamento catastale (DOCFA), ma si rimanda al quesito n. 6 per l'individuazione delle procedure e la quantificazione degli interi costi da detrarre al valore di stima.



Estratto planimetria catastale (All. 4)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (P.3°) (All. 7)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del sig. "A" e della sig.ra "B" di appartamento ubicato in Palermo in via Fiume Freddo n.10, piano primo; l'immobile è composto da un corridoio di distribuzione dal quale si accede, sulla destra, all'ambiente destinato a cucina-soggiorno; proseguendo lungo il corridoio in senso antiorario si raggiungono la camera da letto principale, un servizio igienico e una seconda cameretta; confina con foglio 53 particella 2137 sub 11 a nord est, con foglio 53 particella 1539 sub 3 a nord ovest, con via Fiume Freddo a sud ovest; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per una nuova distribuzione planimetrica; la demolizione di un tramezzo e lo spostamento di due vani porta.

Oggetto di esecuzione è l'intera proprietà dell'immobile.

Censito al C.F. al foglio 53, part. 1539, sub 4.

L'immobile posto al piano primo è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia n. 331 rilasciata dal Municipio di Palermo – Ufficio Lavori Pubblici il 18.02.1958 (All. 5).

Si rileva, però, che l'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità e risulta difforme alla planimetria catastale d'impianto, una diversa distribuzione facilmente regolarizzabile con la sola presentazione al Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, di CILA tardiva ai sensi dell'art.3 della L.R. 16/2016 e conseguente aggiornamento catastale (DOCFA).

Il costo stimato per i diritti istruttori per presentazione SCA ammontano a € 150,00, le spese tecniche previste per SCA si presumono € 1.500,00; i diritti istruttori (Cila tardiva) pari a € 150,00 più la sanzione amministrativa prevista di € 1.000,00 più le spese tecniche per un importo di € 500,00, il costo di € 350,00 per la nuova catastazione (Docfa) e infine il costo di € 150,00 per l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro € 63.9000,00
(sessantatremila/00)

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è pervenuto ai sig.ri "A" e "B" in piena proprietà con atto di compravendita del 14-04-2009 num. rep. 11071 Notaio Zammitti Gabriele sede

Palermo trascritto il 30-04-2009 nn. 38337/27194 da potere di "C" nato il 00-00-0000 a Palermo (All. 2).

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

La sottoscritta ha effettuato ricerche presso l'Edilizia Privata - SUE del Comune di Palermo per accertare la regolarità dell'immobile oggetto del pignoramento. A seguito di richiesta della documentazione relativa all'immobile in oggetto, l'Ufficio Amministrativo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie *comunicava che... non sono state reperite sul sistema informatico di questo Ufficio pratiche inerenti l'immobile in oggetto* (All. 5). La sottoscritta non soddisfatta della risposta poiché a conoscenza dell'esistenza di una licenza edilizia, chiedeva ulteriore ricerca, ne segue un'integrazione alla prima comunicazione che aggiunge: *è stata reperita solamente la licenza edilizia n. 331 del 18/02/1958...* (All. 5), pertanto l'unità edilizia su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione è stata costruita a seguito di regolare Licenza Edile n. 331 del 18.02.1958 (All. 5), ma si precisa che non sono stati reperiti i grafici di progetto.

L'immobile in oggetto urbanisticamente insiste in zona territoriale omogenea B0b, *aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate*, PRG di Palermo, TAV. 5010 (All. 8).

Si precisa che le difformità riscontrate sono regolarizzabili con la presentazione al Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, di CILA tardiva ai sensi dell'art.3 della L.R. 16/2016 per lo spostamento delle porte e demolizione del tramezzo ed infine con presentazione di nuovo Docfa; inoltre, si dovrà provvedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Riepilogando per regolarizzare l'immobile si dovrà:

- Diritti istruttori (Cila tardiva) pari a € 150,00 più la sanzione amministrativa prevista di € 1.000,00 più le spese tecniche per un importo di € 500,00 con costo totale previsto pari a € 1.650,00;
- Provvedere alla nuova catastazione (Docfa) con costo previsto pari a € 350,00;
- Attestazione di conformità energetica (APE) con costo previsto pari a € 150,00;
- Presentazione SCA con costo previsto pari a € 1.500,00.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica che ammontano a un totale di **€ 3.650,00** saranno detratti dal valore di stima.

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

Attualmente l'immobile pignorato risulta occupato dai debitori e dal rispettivo nucleo familiare.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 3.300,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 350,00** 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 dalla scrivente esperto in data **27 marzo 2026 (All. 12)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri:

- TRASCRIZIONE del 30/04/2009 - Registro Particolare 27194 Registro Generale 38337 Pubblico ufficiale ZAMMITTI GABRIELE Repertorio 11071/3808 del 14/04/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 30/04/2009 - Registro Particolare 8203 Registro Generale 38338 Pubblico ufficiale ZAMMITTI GABRIELE Repertorio 11072/3809 del 14/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 16/03/2017 - Registro Particolare 7544 Registro Generale 9764 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 947 del 16/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si precisa che tale pignoramento è stato dichiarato improseguibile con provvedimento del 7.03.2019

- TRASCRIZIONE del 10/10/2024 - Registro Particolare 38874 Registro Generale 47976 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 10036 del 10/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

Non esiste un Condominio costituito.

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

Criterio di stima

Il giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti che con diverse modalità di applicazione rappresentano comunque il metodo comparativo.

Il procedimento di stima per confronto diretto è il processo di tipo sintetico più idoneo oggi in virtù della enorme variabilità dei prezzi sul territorio nazionale. Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto alcuni parametri fra i quali la superficie del bene, la zona di ubicazione e lo stato di manutenzione. A questi parametri se ne aggiungono altri di minore impatto ma efficaci per una migliore determinazione del valore di base da assumere.

Il procedimento di stima tipo analitico si concretizza nel determinare il valore di un bene tramite il reddito che lo stesso effettivamente può fornire. Esso naturalmente non può assumere valore assoluto in quanto dipende dallo stesso tasso di capitalizzazione.

Per gli immobili destinati ad uso residenziale il calcolo del reddito si basa sul valore locativo unitario, che, moltiplicato per la superficie commerciale, fornisce il reddito locativo corrispondente al reddito lordo annuale. Il reddito annuale percepito dal proprietario del bene non coincide con il reddito lordo in quanto ad esso vanno sottratte le spese gravanti sul bene.

Nel caso specifico il procedimento di stima di tipo analitico è applicabile, in quanto trattasi di un immobile in cui:

1. è possibile prevedere i redditi futuri e determinare gli eventuali saggi di sconto;
2. è ammissibile l'equivalenza tra il valore attuale di mercato di un bene economico e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità.

Per quanto premesso la sottoscritta procede ad una valutazione di stima utilizzando entrambi i procedimenti, sintetico e analitico, mettendo prima a confronto l'immobile in oggetto con immobili simili, che occupano una specifica nicchia di mercato, poi calcolando il reddito che l'immobile può fornire.

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 **80,29 mq** così calcolati:

Dati metrici dimensionali

Altezza utile interna media	ml 3,20 c.a.
Superficie lorda coperta (a)	mq 79,10 c.a.
Superficie balcone (b)	mq 4,77 c.a.

Calcolo Superficie commerciale:

a + b (calcolando il 25% per i balconi)	mq 79,10 +
	mq 1,19 =
Superficie commerciale	mq 80,29

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per poter applicare il metodo di stima sopra descritto la scrivente ha eseguito una serie di accertamenti, avvalendosi dell'ausilio dell'operatore sig. Alessandro Bufalino, agenzia IMMOBILIARE PITRE' con sede in Palermo via Perpignano n. 310/C, che l'ha informata

sulle compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima assumendo, considerate le caratteristiche dell'immobile, un valore pari a €/mq 845,00, rilevato fra un minimo di €/mq 490,00 per immobile in scarso stato di conservazione ed un massimo di €/mq 1.200,00.

E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio (**Ail. 13**) con riferimento agli ultimi valori disponibili risalenti al primo semestre dell'anno 2025 per il Comune di Palermo, zona Periferica/DELIMITAZIONE DI BLASI – R. SICILIANA – PITRE' – AEROPORTO BOCCADIFALCO, tipologia abitazioni di tipo economico destinazione residenziale con stato conservativo di tipo normale, con valori di mercato compresi fra un minimo di €/mq 900,00 ed un massimo di €/mq 1.200,00, e considerando la posizione, il suo stato d'uso, le finiture e la tipologia dell'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo assumere come valore 900,00 €/mq.

Pertanto il valore commerciale al metro quadro, basato sulla media del valore assunto dall'indagine di mercato e del valore fornito dall'Agenzia del Territorio adeguato in relazione allo stato dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a 872,50 €/mq, di conseguenza il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è dato da:

$$80,29 \times 872,50 = \text{€ } 70.053,025$$

A questo punto si è reso necessario determinare il reddito lordo annuo. Considerato che i valori di locazione al mq, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione, oscillano nella zona dove è ubicato l'immobile fra 2,7 €/mq e 3,7 €/mq, per quanto sopra considerato si ritiene congruo assumere come valore 2,7 €/mq.

Pertanto il reddito lordo annuo presunto è (€/mq x mese) = (2,7 x 80,29 x 12) = € 2.601,396.

Determinato il reddito annuo lordo, si calcola il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese a carico del proprietario relative alla gestione dell'immobile.

Pertanto, si ritiene congruo impiegare una quota complessiva di detrazione stimata nella misura del 20% sul reddito lordo composto da detrazioni per imposte e tasse, manutenzione e sfiti.

Di conseguenza, il reddito netto medio annuo ammonta a:

$$\text{€ } 2.601,396 \times (1 - 0,20) = \text{€ } 2.081,1168$$

Analizzando opportunamente i diversi fattori che influenzano il saggio di capitalizzazione, assunto pari al 2,97%, si determina il valore di mercato dell'immobile in oggetto:

$\text{€ } 2.081,1168 / 0.0297 = \text{€ } 70.071,27$ (euro settantamilaesettantuno/27).

Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 70.062,15 (euro settantamilaesessantadue/15), valore ottenuto dalla media matematica tra il valore ottenuto dalla stima sintetica e quello ottenuto dalla stima analitica.

Al valore sopra stimato dell'appartamento verranno detratti i costi di cui al punto 6, pertanto riassumendo avremo:

<u>Superficie lorda coperta immobile</u>	mq 79,10
<u>Superficie balcone (25%)</u>	mq 1,19
Superficie commerciale	mq 80,29
<u>Stima a valore commerciale (Stima sintetica)</u>	
Superficie commerciale	mq 80,29
Valore commerciale al mq	€ 872,50
$\text{mq } 80,29 \times \text{€ } 872,50 =$	€ 70.053,025
<u>Stima a reddito (Stima analitica)</u>	
Reddito lordo annuo presunto	
$(\text{€}/\text{mq} \times \text{mese}) = (2,7 \times 80,29 \times 12) =$	€ 2.601,396
Detrazioni per imposte e tasse, manut. e sfiti (20%)	€ 520,2729
Restano	€ 2.081,1168
Valore capitale al tasso del 2,97 %: $\text{€ } 2.081,1168 / 0.0297$	€ 70.071,27
Stima dell'immobile $(\text{€ } 70.053,025 + \text{€ } 70.071,27) / 2$	€ 70.062,15
Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:	
- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica:	€ 3.300,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale:	€ 350,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 3.650,00**

$V = \text{€ } 70.062,15 - \text{€ } 3.650,00 = \text{€ } 66.412,15$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 66.412,15 (sessantaseimilaquattrocentododici/15 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:

€ 66.412,15 – 5% di € 3.320,61 = € 63.091,54 (che si arrotondano in **€ 63.000,00**)

Si ringrazia il G.E. per la fiducia concessa, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse essere necessario.

Si rassegna la presente perizia della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

ALLEGATO 1: Verbale di Sopralluogo

ALLEGATO 2: Atto di compravendita (2009)

ALLEGATO 3: Certificato contestuale di stato civile, famiglia e residenza

ALLEGATO 4: Documentazione catastale

ALLEGATO 5: Documentazione accesso atti e Licenza Edilizia n. 331 del 18.02.1958

ALLEGATO 6: Rilievo fotografico dello stato dei luoghi di n°25 fotografie

ALLEGATO 7: Elaborati grafici

ALLEGATO 8: Stralcio PRG di Palermo (Tav. 5010)

ALLEGATO 9: Stralcio Aerofotografico

ALLEGATO 10: Stralcio tratto da Stimatrix forMaps

ALLEGATO 11: Scheda OMI

ALLEGATO 12: Ispezione ipotecaria

Tanto si doveva in riferimento all'incarico ricevuto e in ossequio alla verità
Palermo, Aprile 2026

L'ESPERTO STIMATORE

.....