

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 388/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 388/2023

CREDITORE PROCEDENTE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro

DEBITORI ESECUTATI [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. GIOVANNI GALANTE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato in Palermo, largo Zancle civ. 2, piano 1° a dx

Foglio 38, p.lla 1755, sub 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 17/07/2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto arch. Carlo Bellavista, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo al n. 2855 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 19/07/2024 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 dott. Giovanni Galante, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30/07/2024.

In data 28/05/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile, dunque unico lotto di vendita.

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

- “**Piena proprietà** di cui il Sig. ██████████ risulta essere titolare, con i relativi diritti, pertinenze ed accessori, e più precisamente: appartamento sito in Palermo, largo Zancle n. 2, ubicato al piano primo, porta a destra salendo, composto di tre vani ed accessori; confinante con largo Zancle, con proprietà aliena, con intercapedine edificio 4. Censito in catasto al Foglio 38, Part. 1755 sub 4, zc 2, Cat. A/4, Cl. 6, Vani 5, r.c. € 173,01 salvo aggiornamenti.”.

Diritti reali:



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

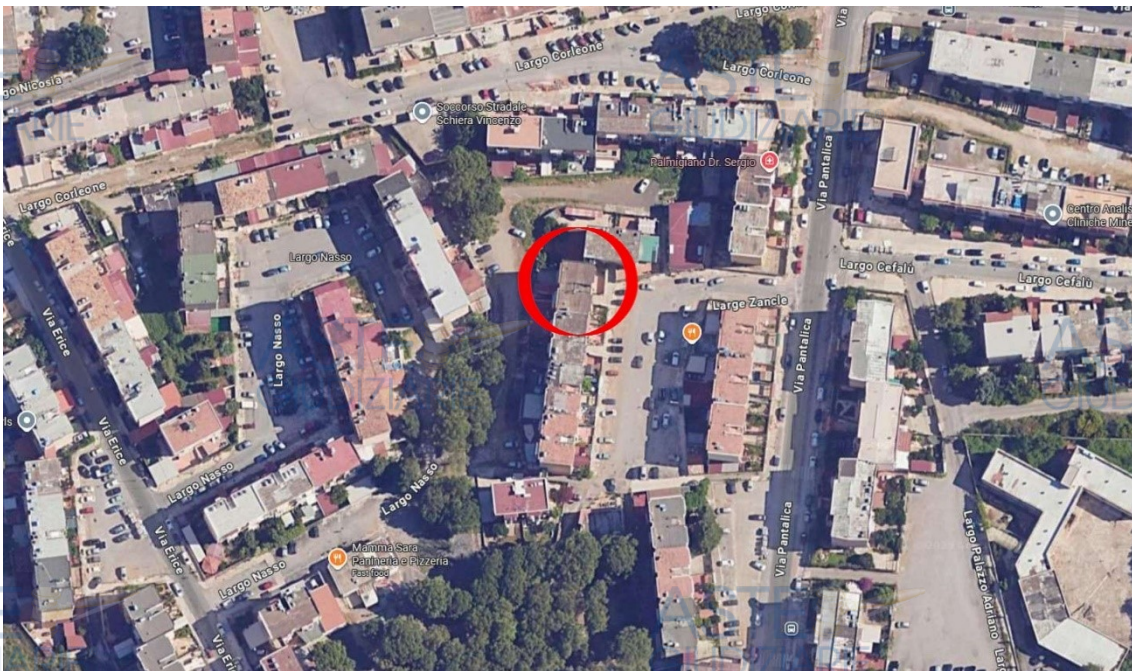
- atto di compravendita del 08/07/2008 in Palermo, notaio Sergio Tripodo, Rep. 89067, Racc. 9721, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 22/07/2008 ai nn. 44775/30073 da potere di Aloisio Luigi e Pizzuto Concetta, Mascolino Ninfa, Palma Maria Concetta, Palma Maria Rosa, Palma Michele. **(All. 1)**.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 2)**.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare **(All. 3)** attuale e la mappa catastale **(All. 4)** con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 5)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



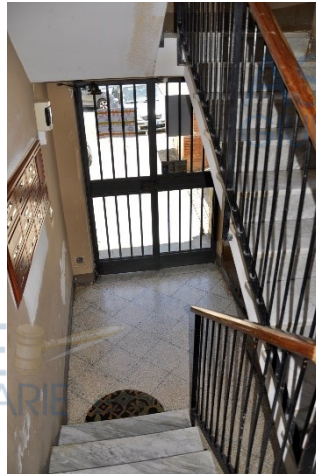
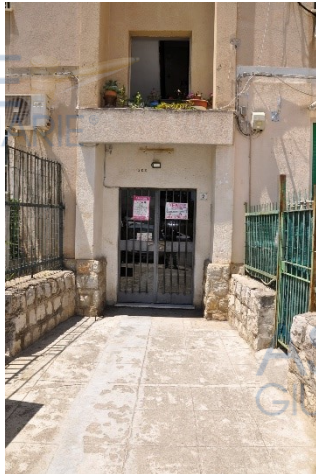
Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps



Caratteristiche strutturali: il maggiore edificio in linea di cui l'alloggio pignorato costituisce parte è realizzato con struttura portante intelaiata in c.c.a, solai in misto laterizi, ferro e cemento, murature diOMPAGNAMENTO e di tramezzature in conci di tufo e/o cemento pomice, finiture esterne al civile.



Accessi: la porta di accesso all'alloggio è posta alla destra del pianerottolo di piano 1° salendo la rampa della scala partente dall'androne condominiale, quest'ultimo accessibile dal civ. 2



del largo Zancle; il portone condominiale è realizzato in ferro e vetro, ad apertura manuale con chiave e comando elettrico da citofono appartamenti; il maggiore fabbricato non è dotato di impianto sollevamento persone (ascensore) né di dispositivi di abbattimento delle barriere architettoniche.



Confini: a nord con altro fabbricato IACP non rappresentato in estratto di mappa catastale foglio 38, il cui terreno di sedime risulta attualmente identificato con la p.lla n° 9046; a est con la pubblica via largo Zancle e p.lla 2082; a sud con vano scala e immobile complanare proprietà di terzi; a ovest con la pubblica via largo Nasso, p.lla 7954.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuna in particolare oltre quelle rientranti all'art. 1117 C.c.

Composizione interna: l'appartamento è composto da un vano ingresso/soggiorno/pranzo, due vani letto, un vano cucina, un servizio igienico, un balcone

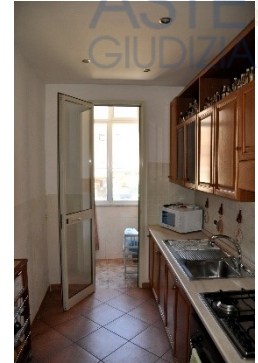
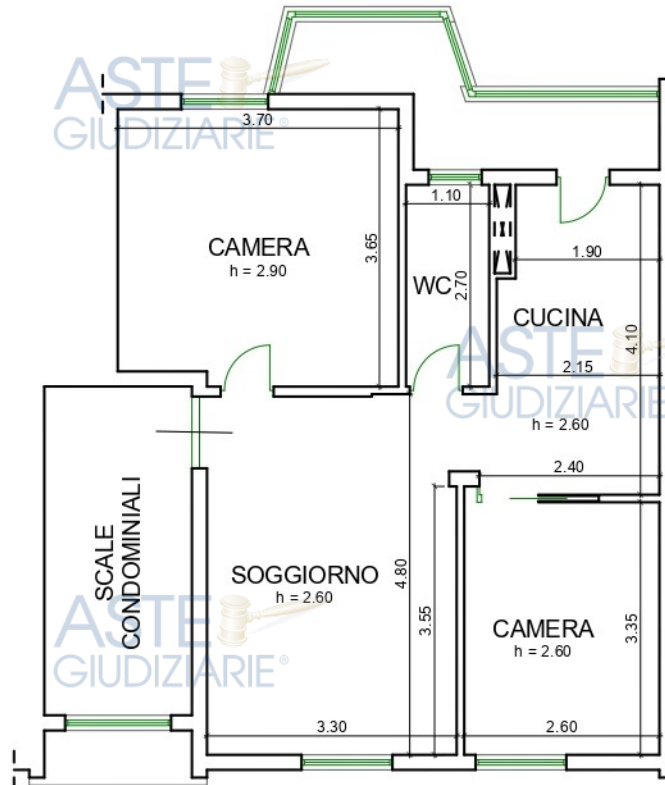


chiuso a veranda sul retro prospetto ovest, lato largo Nasso; l'esposizione prevalente è a est, sulla pubblica via largo Zancle; l'esposizione secondaria è a ovest, lato retro fabbricato,



prospiciente la pubblica via largo Nasso. Le altezze utili interne dei vani risultano pari a ml 2,60 per la minima e ml 2,90 per la massima; la pavimentazione di tutti i vani è realizzata con piastrelle di gres porcellanato; le pareti e i soffitti interni ai vani sono rifiniti con intonaco e





Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 6)

tinteggiatura al civile; le pareti del vano cucina e del vano w.c. sono altresì parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica per altezze variabili; il balcone verandato sul retro prospetto è pavimentato con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono realizzati con telai in alluminio elettrocolorato e vetro camera, e serrande in legno avvolgibili a cassonetto, ad eccezione degli infissi della parte verandata del balcone che sono realizzati in alluminio anodizzato e vetro.

Le facciate esterne del maggiore fabbricato in cui è ubicato l'appartamento pignorato sono rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura per esterni.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia ad uso domestico, linea TV, linea telefonica, impianto idrico sanitario con produzione acqua calda tramite boiler; la fornitura di gas per cottura avviene tramite bombola; non esiste impianto di riscaldamento; il vano soggiorno e le due camere da letto sono dotate ciascuna di relativo climatizzatore a split interno e unità esterna.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti le condizioni di manutenzione dell'immobile risultano buone, sia per quanto attiene le parti strutturali, sia per quanto attiene le finiture interne; le finiture esterne del maggiore fabbricato risultano invece scadenti, stante la vetustà e la mancata manutenzione.. L'impianto elettrico, ancorché in buone condizioni di manutenzione, non è dotato di attestato di conformità né di dichiarazione di rispondenza alle vigenti normative del settore. L'impianto idrico sanitario appare in buone condizioni di manutenzione ancorché non dotato di dichiarazione di rispondenza alle vigenti normative del settore. I costi per l'adeguamento e la certificazione di siffatti impianti ammonta presuntivamente a Euro 800,00 complessivi.

Attestato di prestazione energetica: Presso il catasto energetico non risulta depositato alcun attestato (**All. 9**). Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in **Euro 150,00**.

Superficie utile interna: mq 49,00.

Superficie commerciale: mq 59,00.

Altezza utile interna: ml 2,60/2,90.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 38, particella 1755, subalterno 4, largo Zancle n. 2, scala E, interno DX, piano 1°, r.c. Euro 173,01, cat. A/4,

classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 60, totale escluse aree scoperte mq 59.

Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nei negozi di acquisto (**All. 1**) del 08/07/2008 e del 25/03/1987.

Dalla mappa originale di impianto del Catasto Terreni (**All. 10**) si deduce che il maggiore fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato sull'originaria particella di terreno identificata al foglio 38, n° 17. Successivi frazionamenti e tipi mappali hanno generato l'attuale particella n° 1755.



Estratto mappa catastale originaria di impianto (All. 10)

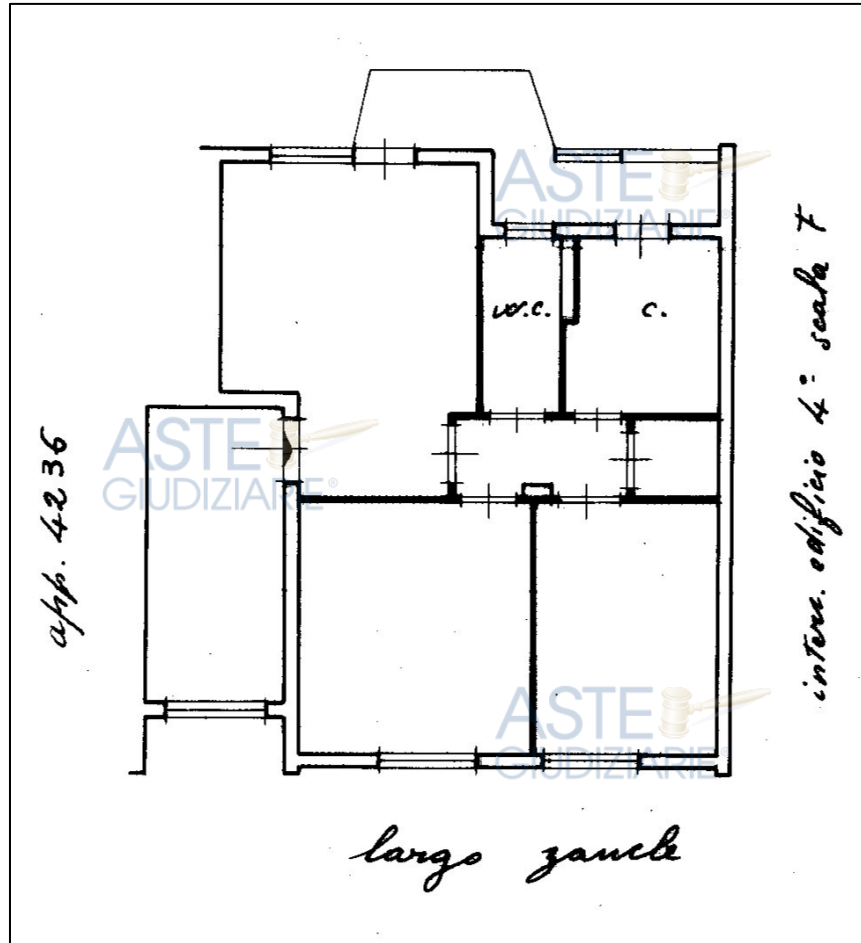
Non risultano variazioni dei dati catastali identificativi successive rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per il diritto di proprietà di 1/1.

Planimetria catastale:

La planimetria catastale (All. 7) risulta essere stata presentata in atti in data 18/09/1964.

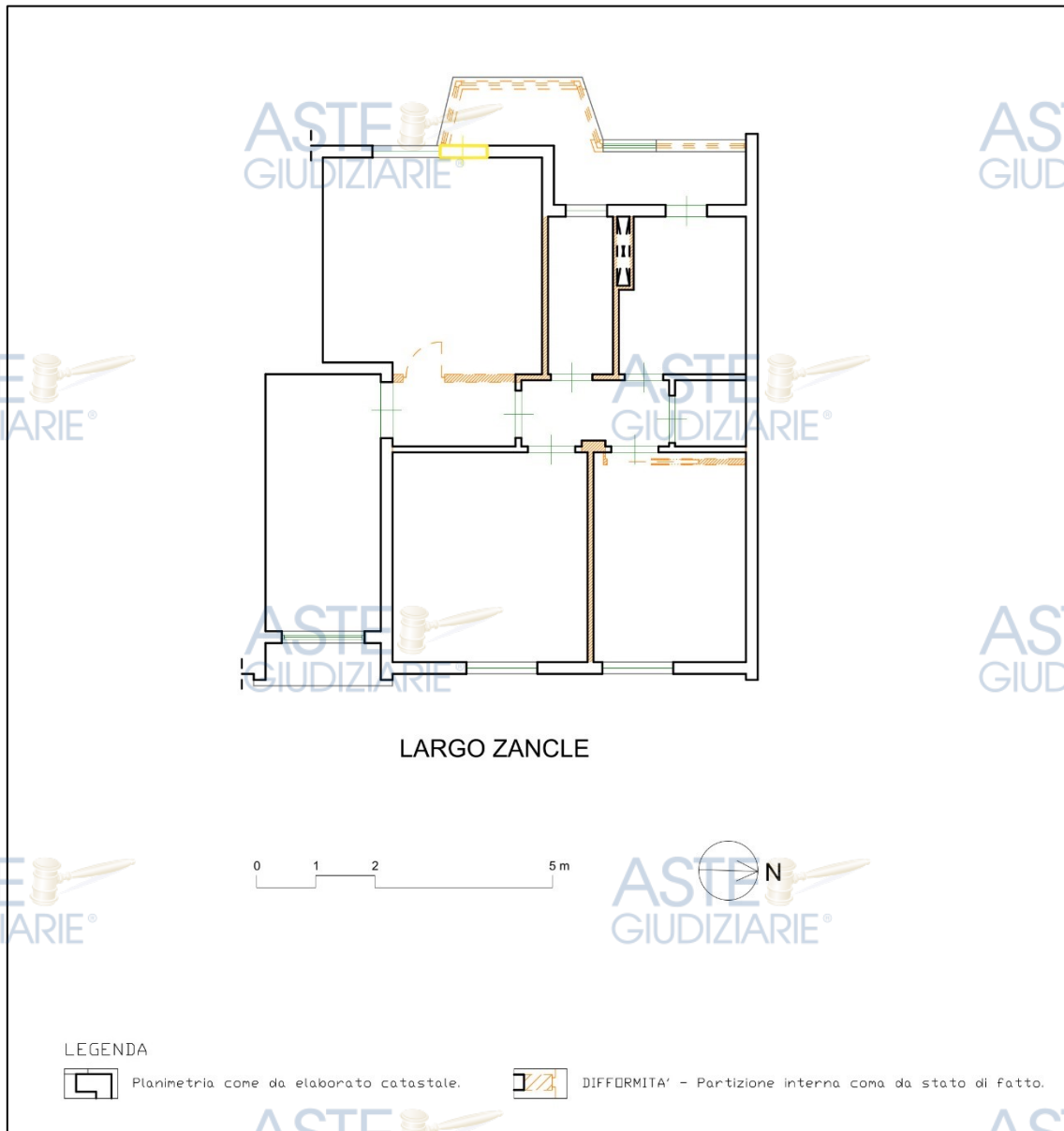


Estratto planimetria catastale (All. 7)

Detta planimetria presenta le seguenti difformità con lo stato attuale dei luoghi (All. 6), come da planimetria di raffronto appresso riportata (All. 8):

- diversa disposizione di alcuni tramezzi interni (ingresso, disimpegno, camere dal letto) per nuova distribuzione interna;
- chiusura vano porta di accesso dal vano (attuale camera letto matrimoniale) al balcone sul prospetto ovest;
- chiusura a veranda del balcone sul prospetto ovest.





Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 8)

Si evidenzia quindi che grava l'onere dell'aggiornamento planimetrico presso gli uffici catastali tramite pratica DOCFA, e che i costi per tale regolarizzazione, stimati in € 600,00 circa, sono da portare in detrazione nella determinazione del valore di stima.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, facente parte di maggiore fabbricato di edilizia economica e popolare (ex IACP) ubicato in Palermo, largo Zancle civ. 2, piano primo a DX, senza ascensore, unica scala.

Composto da un vano ingresso/soggiorno/pranzo, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un vano cucina, un servizio igienico, balcone chiuso a veranda.

Confinante a nord con altro fabbricato IACP non rappresentato in estratto di mappa catastale foglio 38, il cui terreno di sedime risulta attualmente identificato con la p.lla n° 9046; a est con la pubblica via largo Zancle e p.lla 2082; a sud con vano scala e immobile complanare proprietà di terzi; a ovest con la pubblica via largo Nasso, p.lla 7954.

Censito al C.F. al **foglio 38, p.lla 1755, sub. 4.**

L'immobile è dotato di Licenza edilizia n° 1697 del 18/12/1964 e di Certificato di abitabilità n° 8406/1 del 12.10.1987.

I rilievi diretti effettuati sui luoghi e la restante documentazione acquisita (Planimetria catastale) confermano tuttavia che, successivamente all'edificazione autorizzata, sono state apportate alcune modifiche interne ed esterne all'immobile ed esattamente: modifica della distribuzione interna tramite abbattimento e spostamento di alcuni tramezzi interni; modifica dell'originario prospetto esterno ovest tramite chiusura di vano porta di accesso al balcone dall'attuale vano letto matrimoniale; chiusura a veranda del balcone lato ovest tramite realizzazione di infissi in alluminio anodizzato e vetro.

La modifica del prospetto ovest tramite chiusura del vano porta di accesso al balcone non è regolarizzabile in alcun modo ai sensi delle norme urbanistiche e edilizie vigenti e pertanto dovrà provvedersi alla riconduzione in pristino dello stato dei luoghi antecedente, con ricostruzione della sagoma originaria del prospetto tramite ripristino del vano porta di accesso al balcone.

Le opere interne di diversa distribuzione dei vani possono essere regolarizzate.

Ai fini della regolarizzazione e della riconduzione in pristino sopra descritte dovrà presentarsi una CILA tardiva, i cui costi ammontano a Euro 1.000,00 di sanzione per opere già ultimate e tardivamente comunicate, spese tecniche pari a Euro 1.500,00 circa, diritti di segreteria o istruttoria pari a Euro 150,00, Euro 2.000,00 per le opere edili necessarie alla riconduzione



in pristino del retro prospetto, comprensivi di materiali, mezzi d'opera (ponteggi, opere provvisionali, etc.), trasporti a discarica, D.L..

La chiusura con struttura precaria del solo balcone può, invece, essere regolarizzata tramite sanatoria ordinaria con comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 20, comma 5 della L.R. 4/2003, i cui costi ammontano a Euro 1.000,00 circa per spese tecniche, oblazioni pari a Euro 150,00 circa, diritti di segreteria o istruttoria pari a Euro 150,00.

I costi per la regolarizzazioni ammontano quindi in complesso, e in via presuntiva, a **Euro 6.000,00.**

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in **Euro 150,00.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 47.500,00 (Euro QUARANTASETTEMILACINQUECENTO/00)

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

Il bene pignorato è pervenuto in proprietà dell'odierno esecutato per atto di compravendita del 08/07/2008 a rogito del notaio Sergio Tripodo in Palermo, Rep. n° 89067, Racc. n° 9721, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 22/07/2008 ai nn. 44775/30073, da potere di Aloisio Luigi e Pizzuto Concetta. **(All. 1)**

Ai predetti il bene era pervenuto con atto di compravendita del 05/03/1987 a rogito del notaio Ernico Mirto di Palermo, Rep. n° 105467, Racc. n° 16707, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 14/04/1987 ai nn. 14757/11101, da potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo. **(All. 1)**

Il bene pignorato corrisponde ai beni oggetto dei passaggi di proprietà sopra citati.

A seguito di istanza del sottoscritto esperto, con nota Prot. 001-8702-USC/2025 del 18/06/2025 l'IACP di Palermo ha attestato che l'alloggio non è soggetto a vincolo di prelazione. **(All. 11)**

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

Al fine di rispondere al presente quesito il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso e acquisizione atti all'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) di Palermo, al Comune di Palermo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie U.O. Servizio Amministrativo e al Provveditorato Interregionale per le OO.PP. Sicilia-Calabria.

L'IACP di Palermo, con nota prot. 001-8602 del 17/06/2025 (**Ail. 11**), ha attestato *"(...) che il complesso edilizio di n. 484 alloggi complessivi denominato lotto 76, di cui fa parte anche l'edificio Largo Zancle 2, venne realizzato ai sensi della legge n. 12 del 12/04/1952, giusta licenza edilizia n. 1697 del 18.12.1964, che in copia si allega, e rientra nell'abitabilità n. 8406/1 del 12.10.1987"*.

Il medesimo IACP, con successiva nota prot. 001-11930 del 08/09/2025 ha altresì riferito che *"(...) dopo un'accurata ricerca negli archivi dello IACP di Palermo, per l'edificio sito in Largo Zancle n. 2, 1° piano, app. 4237, Lotto 76, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38, particella 1755 sub 4, non è presente alcuna documentazione tecnica."*

Il Comune di Palermo, Sportello Autonomo Concessioni Edilizie, U.O. Servizio Amministrativo, con nota prot. 1792566 del 09/12/2025 (**Ail. 12**) ha riferito che *"(...) da ricerche effettuate con i dati forniti, non sono state reperite sul sistema informativo di questo Ufficio pratiche inerenti l'immobile in oggetto. E' stata reperita solo la licenza n. 1697 del 18/12/1964 che ad ogni buon fine si allega in copia alla presente, intestata all'Istituto Autonomo Case Popolari (...)"*.

Il Provveditorato Interregionale Opere Pubbliche Sicilia e Calabria, con nota prot. n° 13729 del 17/06/2025 (**Ail. 13**), ha riferito che *"(...) che non ha competenza alcuna in relazione alla richiesta (...)"*.

Dagli atti acquisiti e sopra citati si deduce quindi che l'immobile pignorato è stato realizzato giusta **Licenza edilizia n° 1697 del 18/12/1964** ed è dotato di **Abitabilità n. 8406/1 del 12/10/1987**.

Dagli uffici preposti non è stato tuttavia possibile acquisire la planimetria del progetto approvato con la Licenza edilizia di cui sopra e pertanto, in mancanza, non è stato possibile verificare con esattezza la rispondenza di quanto autorizzato allo stato attuale dei luoghi.

Consultazioni dirette esperite presso dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo non hanno altresì evidenziato l'esistenza di eventuali Istanze di condono e/o sanatoria sull'immobile pignorato.

I rilievi diretti effettuati sui luoghi e la restante documentazione acquisita (Planimetria catastale) confermano tuttavia che, successivamente all'edificazione autorizzata, sono state apportate alcune modifiche interne ed esterne all'immobile ed esattamente: modifica della distribuzione interna tramite abbattimento e spostamento di alcuni tramezzi interni; modifica dell'originario prospetto esterno ovest tramite chiusura di vano porta di accesso al balcone dall'attuale vano letto matrimoniale; chiusura a veranda del balcone lato ovest tramite realizzazione di infissi in alluminio anodizzato e vetro.

La modifica del prospetto ovest tramite chiusura del vano porta di accesso al balcone non è regolarizzabile in alcun modo ai sensi delle norme urbanistiche e edilizie vigenti e pertanto dovrà provvedersi alla riconduzione in pristino dello stato dei luoghi antecedente, con ricostruzione della sagoma originaria del prospetto tramite ripristino del vano porta di accesso al balcone.

Le opere interne di diversa distribuzione dei vani possono essere regolarizzate.

Ai fini della regolarizzazione e della riconduzione in pristino sopra descritte dovrà presentarsi una CILA tardiva, i cui costi ammontano a Euro 1.000,00 di sanzione per opere già ultimate e tardivamente comunicate, spese tecniche pari a Euro 1.500,00 circa, diritti di segreteria o istruttoria pari a Euro 150,00, Euro 2.000,00 per le opere edili necessarie alla riconduzione in pristino del retro prospetto, comprensivi di materiali, mezzi d'opera (ponteggi, opere provvisoriale, etc.), trasporti a discarica, D.L..

La chiusura con struttura precaria del solo balcone può, invece, essere regolarizzata tramite sanatoria ordinaria con comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 20, comma 5 della L.R. 4/2003, i cui costi ammontano a Euro 1.000,00 circa per spese tecniche, oblazioni pari a Euro 150,00 circa, diritti di segreteria o istruttoria pari a Euro 150,00.

I costi per la regolarizzazioni ammontano quindi in complesso, e in via presuntiva, a **Euro 6.000,00.**



I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

Per quanto attiene al profilo urbanistico, si rileva che la particella sulla quale insiste l'unità immobiliare pignorata ricade all'interno della **tavola n° 5009** della variante al P.R.G. della Città di Palermo adeguata alle prescrizioni dei D.D. 558 e 124/DRU/02, in **Zona Territoriale Omogenea B4b** (*Parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni '50*) sulla quale gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. La demolizione la ricostruzione dei manufatti edilizi e la nuova edificazione sono consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato, nonché dal proprio nucleo familiare composto dalla compagna e dalla loro figlia minorenni, come risulta da verbale di immissione in possesso.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Gravano sul bene i seguenti vincoli: nessuno.

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **Euro 6.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a circa **Euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa Euro 600,00**, 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 **10/12/2025 (All. 14)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con atto ricevuto dal notaio Sergio Tripodo di Palermo, repertorio n. 89.068 del 08/07/2008 iscritta a Palermo il 22/07/2008 Registro Generale n. 44776 e Registro Particolare n. 9087 a favore di Banca UCB S.p.A. c.f. 09464450155 contro il debitore esecutato
- TRASCRIZIONE del 02/10/2023 - Registro Particolare 36933 Registro Generale 47797 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4064/2023 del 08/08/2023 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. Le spese di manutenzione ordinaria e i servizi di fornitura per le parti comuni vengono ripartite tra i proprietari degli alloggi con quota forfettaria mensile pari a Euro 10,00/15,00.

Non risultano procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Nella presente perizia il sottoscritto Esperto si è avvalso del metodo di stima comparativa pluriparametrica per valore medio. Attraverso tale metodo si postula la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive), esplicitandone il singolo contributo nella formazione del valore per mezzo di aggiustamenti sistematici dei prezzi medi di mercato di immobili compravenduti (simili per caratteristiche a quello oggetto di stima) rilevati tramite apposita indagine su banche dati ufficiali, esiti vendite aste giudiziarie, atti notarili, informazioni assunte per il tramite di agenzie immobiliari, pubblicazioni periodiche di settore, etc.

Al valore medio (€/mq) degli immobili simili ottenuto dall'indagine di mercato è quindi applicato un coefficiente (K_i), che sintetizza tutti i contributi (influenze ascendenti e discendenti) al prezzo medio apportati dalle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima. Si determinerà così il più probabile valore di mercato del bene (V_x), ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene di cui all'esecuzione in oggetto ne determinerà il valore commerciale o di mercato complessivo (V_{DM}). La formula iniziale è quindi la seguente:

$$V_x = V_{\text{medio}} \times K_i$$

V_x = Valore €/mq del bene oggetto di stima

V_{medio} = media dei valori €/mq rilevati dalle indagini di mercato

K_i = coefficiente globale dato dal prodotto dei coefficienti assegnati

Al valore di mercato del bene così stimato ($V_{DM} = V_x \times$ superficie commerciale) dovranno, quindi, detrarsi gli eventuali oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, gli ulteriori oneri e costi da imputarsi al futuro acquirente, nonché una aliquota in percentuale per eventuale assenza di garanzia per vizi.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento ai criteri tratti dal DPR 138/1998 e ai dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia del Territorio: detto Codice definisce consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misurazione. Nel caso in argomento si è utilizzato il segmento immobiliare relativo ai fabbricati a uso e destinazione residenziale:

- la *superficie interna netta (SIN)*, o superficie utile, quale area all'interno di una unità immobiliare o di un edificio determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di ml 1,50 dal piano di pavimento.

- la *superficie commerciale*, o superficie convenzionale vendibile (SVC,) che rappresenta la somma di:

- a) superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino a uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino a uno spessore massimo di cm 25;
- b) superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, etc.).

Sulla scorta di tali premesse la misurazione delle consistenze relative all'unità immobiliare in argomento è la seguente:



TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI			
(ai sensi del D.P.R. 138/1998)			
Vani/locali principali	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
ingresso/soggiorno/pranzo	15,60	100%	15,60
camera da letto matrimoniale	13,38	100%	13,38
camera da letto singola	8,65	100%	8,65
cucina	8,81	100%	8,81
Sommano:	46,44		46,44
Vani/locali accessori a servizio diretto	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
w.c.	2,94	100%	2,94
ripostiglio	0,00	100%	0,00
ingresso	0,00	100%	0,00
disimpegno	0,00	100%	0,00
Sommano:	2,94		2,94
Vani/locali accessori a servizio indiretto	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
balcone verandato	5,12	30%	0,00
	0,00	50%	0,00
	0,00	30%	0,00
	0,00	25%	0,00
Sommano:	5,12		0,00
Totale superficie interna netta (SIN)			49,38
Superficie commerciale coperta			57,13
Superficie ponderata balcone	6,40	30%	1,92
Totale superficie commerciale (SVC)			59,05

- Superficie interna netta (SIN), o superficie utile, arrotondata all'intero: **mq 49,00**;
- Superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SVC): **mq 59,00**;
- Altezza interna utile: ml 2,60 – 2,90.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Fonti di riferimento per la determinazione del Vmedio (All. 15)

A Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali per zone territoriali omogenee.

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno della perimetrazione della fascia/zona
"Suburbana/Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-CEP-Borgo Nuovo-Mango", codice di zona
E19

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; fascia/zona "Suburbana/Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-CEP-Borgo
Nuovo-Mango" codice di zona E19; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico;
destinazione: residenziale; tipologia: abitazioni di tipo economico; stato conservativo
normale.

Valore minimo €/mq 850,00;

Valore massimo €/mq 1.150,00.

Valore medio zona = $(850,00 + 1.150,00) / 2 = \text{€/mq } 1.000,00$.

B Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – OMI Consultazione
valori immobiliari dichiarati.

Tra le schede (n° 29 schede) presenti in consultazione nella zona OMI E19 in prossimità
dell'immobile oggetto di stima per atti di vendita tra aprile 2025 e agosto 2025, sono state
considerate (n° 12 schede) quelle con immobili censiti nella medesima "tipologia abitazioni
di tipo economico" e categoria catastale (A/4) del bene oggetto di stima, escludendo quelle
con corrispettivi troppo bassi rispetto alla media. Il calcolo della media dei valori ivi
dichiarati di compravendita, espressi in €/mq, fornisce:

Valore medio zona E19 = **€/mq 871,50**

C Borsinoimmobiliare.it – Osservatorio quotazioni immobiliari.

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; zona periferica: "Cruillas Brunelleschi Trabucco CEP Borgo Nuovo
Mango"; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; stato conservativo normale;
quotazioni di abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo = €/mq 939,00;

Valore massimo = €/mq 1.388,00;

Valore medio = $(939,00 + 1.388,00) / 2 = \text{€/mq } 1.164,00$.

Calcolo del valore medio (Vmedio)

Il valore medio è calcolato come la media dei valori ricavati tramite le indagini di mercato
esposte al paragrafo precedente, quindi:

$V_{\text{medio}} = \text{€}/\text{mq} (1.000,00+871,50+1.164,00) / 4 = \text{€}/\text{mq} 1.012,00.$

Stima per punti di merito sul valore medio

Determinazione del coefficiente (Ki) di comparazione

Caratteristica	Variabile	Coefficiente tipo	Coefficiente applicato
POSIZIONE (rispetto al cuore della zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	
	Periferica	0,98	0,98
POSIZIONE (rispetto ai servizi presenti in zona)	Centrale	1,05	
	Semicentrale	1,00	1,00
	Periferica	0,98	
STATO DI OCCUPAZIONE DELLA U.I.	Libera	1,00	
	Occupata dal debitore	0,99	0,99
	Occupata da terzi con contratto	0,97	
DIMENSIONALI	Tra 40 e 80 mq	1,05	1,05
	Tra 81 e 100 mq	1,00	
	Oltre 101 mq	0,97	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1,00
	Casa a schiera	1,02	
	Casa singola	1,04	
DISTRIBUZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,02	
	Normale	1,00	1,00
	Scadente	0,97	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,97	
	Più di 40 anni	0,95	0,95
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	
	Civili	1,00	1,00
	Economiche	0,96	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	1,00
	Scadente	0,95	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1,00
	Assente 2° piano	0,97	

	Assente 3° piano	0,90	
	Assente 4° piano	0,85	
	Assente 5° piano	0,80	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05	
	Singolo	1,00	1,00
IMPIANTO RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	
	Centrale	1,00	
	Assente	0,98	0,98
IMPIANTO CONDIZIONAMENTO	Centrale	1,04	
	Autonomo totale	1,02	
	Autonomo parziale	1,01	1,01
	Assente	1,00	
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	
	Tapparelle	1,00	1,00
	Assenti	0,96	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	1,00
	Vetro singolo	0,98	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00	1,00
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00	1,00
	Posto auto per UI	1,04	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	
	Doppia/ordinaria	1,00	1,00
	Strada pubblica	0,97	
	Cortile interno	0,95	
Coefficiente globale Ki			0,96

Stima del valore di mercato (VdM)

- $V_x = V_{\text{medio}} \times K_i = \text{€}/\text{mq} 1.012,00 \times 0,96 = \text{€}/\text{mq} 971,52$ in c.t.;
- $V_{\text{dM}} = V_x \times \text{superficie commerciale} = \text{€}/\text{mq} 971,52 \times \text{mq} 59,00 = \text{€} 57.319,68$;
- **Il più probabile valore di stima dell'immobile è di Euro 57.320,00.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 6.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di Euro 6.750,00

$V = € 57.320,00 - € 6.750,00 = € 50.570,00$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati e arrotondato, è di Euro 50.000,00 (Euro CINQUANTAMILA/00).

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:

$€ 50.000,00 - 5\% \text{ di } € 50.000,00 = € 47.500,00$ (che si arrotondano in € 47.500,00)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

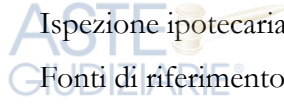
Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|--|
| ALLEGATO 1 | Titoli di provenienza |
| ALLEGATO 2 | Visure catastali |
| ALLEGATO 3 | Ortofoto attuale da Google Earth |
| ALLEGATO 4 | Estratto foglio di mappa catastale |
| ALLEGATO 5 | Estratto mappa Stimatrix forMaps |
| ALLEGATO 6 | Planimetria di rilievo stato attuale |
| ALLEGATO 7 | Planimetria catastale |
| ALLEGATO 8 | Planimetria difformità con catastale |
| ALLEGATO 9 | Visura catasto energetico fabbricati |
| ALLEGATO 10 | Estratto mappa catastale originale di impianto |
| ALLEGATO 11 | Accesso atti IACP Palermo |



- ALLEGATO 12 Accesso atti amm.vi Comune di Palermo
- ALLEGATO 13 Accesso atti Provveditorato OO.PP. Sicilia e Calabria
- ALLEGATO 14 Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO 15 Fonti di riferimento delle indagini di mercato
- ALLEGATO 16 Rilievi fotografici



Palermo, 11 dicembre 2025



L'ESPERTO STIMATORE
arch. Carlo Bellavista

