

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G. Es. 408/2024  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: ING. PIETRO BARRESI



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

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 408/2024**

**CREDITORE PROCEDENTE**



**DEBITORI ESECUTATI**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

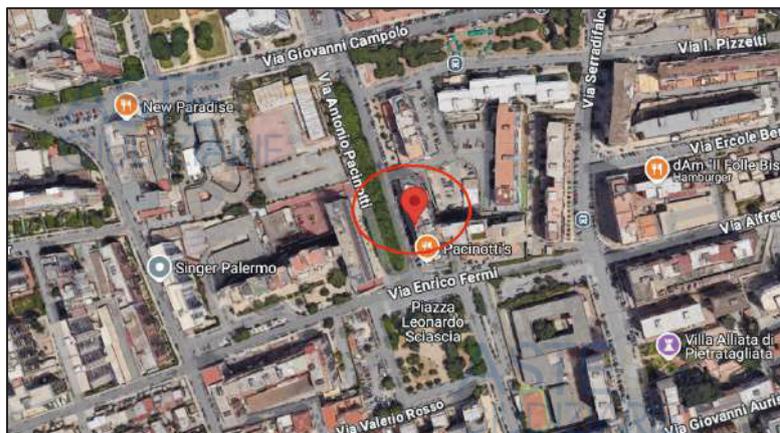
**DOTT. GIGI OMAR MODICA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARZIA SIRACUSA**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via A. Pacinotti n. 94, piano decimo a destra salendo la scala A, interno 19, iscritto al C.F. al foglio 49, particella 1744, sub 34



**Esperto stimatore: Ing. Pietro Barresi**



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO UNICO

#### PREMESSA

Con provvedimento del 23/09/2024 il Giudice dell'esecuzione, Dott. Gigi Omar Modica, nominava il sottoscritto ing. Pietro Barresi, iscritto all'Albo degli ingegneri di Palermo al n. 2968, esperto stimatore per l'esecuzione in epigrafe.

In data 24/09/2024 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 Avv. Marzia Siracusa, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 25/09/2024.

In data 30/10/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione congiuntamente al Custode giudiziario e alla presenza dell'esecutato. Successivamente, in data 18/11/2024, si è eseguito un secondo accesso sui luoghi alla presenza dell'esecutato.

#### **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 identificato come LOTTO UNICO che è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via A. Pacinotti n. 94, piano decimo, a destra salendo la scala A, interno 19, iscritto al C.F. al foglio 49, particella 1744, sub 34.

##### **Diritti reali**

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

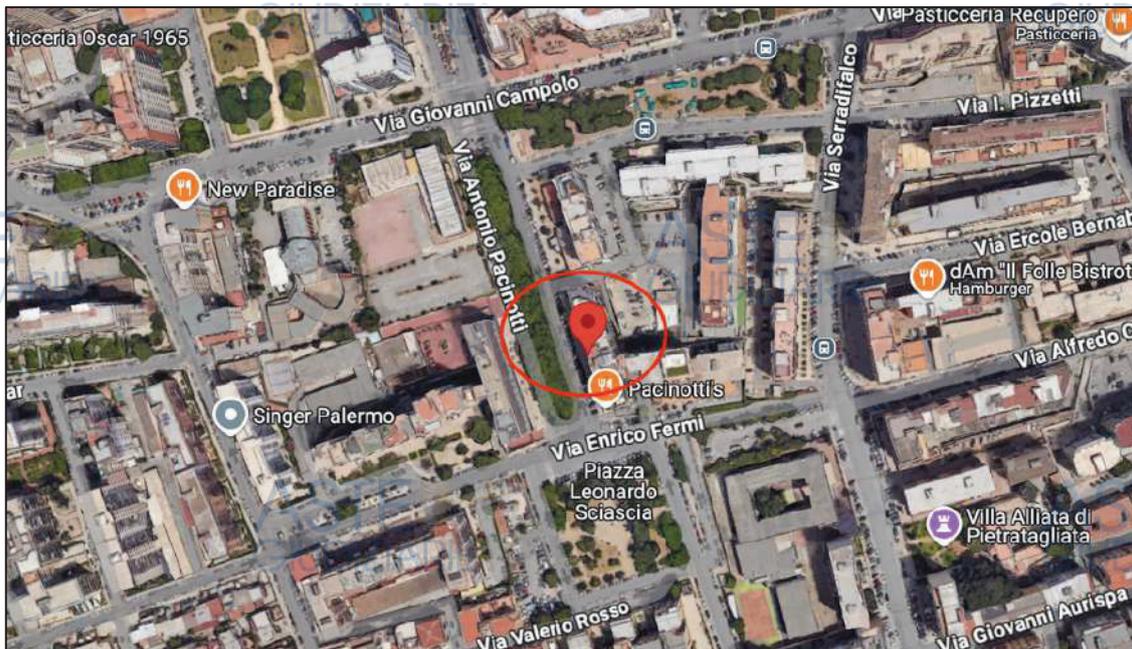
- atto di compravendita del 18/06/2007, rep. 6448/2231 Notaio Rocca Claudio, trascritto il 21/06/2007 nn. 48406/30831, con il quale agli esecutati perviene la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni per (All. 1).

### Dati catastali

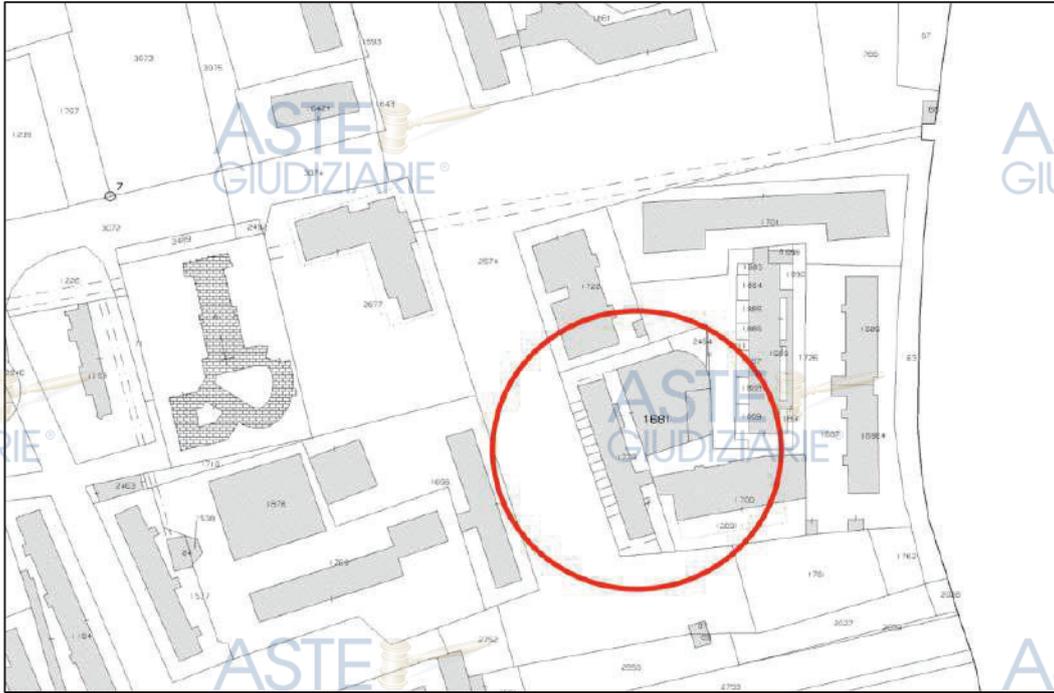
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli delle visure catastali, storica e attuale (All. 2 e 3); nell'allegato 4 si riporta la planimetria catastale e nell'allegato 5 l'estratto di mappa, nel quale si evidenzia che il fabbricato ricade sulle particelle correlate indicate ai nn. 1681 e 1779 del C.T., come da annotazione riportata nelle visure.

### Individuazione e ubicazione dell'immobile

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale 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 in oggetto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 49, p.lla 1744, sub. 34 (All. 3).

L'immobile è parte di un edificio condominiale, realizzato nei primi anni 70, costituito da complessive undici elevazioni fuori terra, oltre soprastante terrazza di esclusiva pertinenza dell'appartamento, sito in via A. Pacinotti n. 94 (Foto 1), ricadente in zona semicentrale della città, in prossimità di attività commerciali, servizi e non lontana dalle vie di esodo e accesso alla città. Il fabbricato è dotato di ascensore e servizio di portierato.

L'appartamento è ubicato al piano decimo, a destra salendo la scala A, interno 19 e si compone di cucina-soggiorno, servizio igienico, locale lavanderia, camera matrimoniale con annesso servizio igienico e locale cabina armadio, due camere e due balconi (All. 7). All'interno dell'ambiente soggiorno è collocata una scala che collega l'appartamento con la soprastante terrazza, che si presenta in parte chiusa a veranda con infissi in alluminio e vetro; all'interno della veranda è stata ricavata una zona cucina e realizzato, con struttura muraria, un servizio igienico; è stato inoltre realizzato un locale ripostiglio esterno alla struttura (All. 8). Alla detta terrazza si ha accesso anche mediante la scala condominiale.

L'appartamento confina a nord con la via Meucci, a ovest con la via Pacinotti, a sud con altro appartamento e vano scala e ad est con stradella privata.

Sono state riscontrate rilevanti differenze sia rispetto alla planimetria catastale che alla planimetria allegata alla pratica edilizia. Per quanto riguarda la planimetria catastale tali difformità consistono in una diversa distribuzione interna degli ambienti con accorpamento di un balcone di retroprospetto, la realizzazione di un collegamento interno con la terrazza soprastante mediante una scala, la chiusura parziale a veranda della terrazza soprastante con infissi, la realizzazione di un locale servizio igienico all'interno della veranda e di un locale ripostiglio con accesso esterno; per quanto riguarda le difformità riscontrate rispetto ai grafici allegati alla pratica edilizia, oltre a quelle già elencate, si è rilevata la modifica della superficie di un balcone su via Pacinotti e lo spostamento di aperture di accesso allo stesso.

L'immobile si trova complessivamente in buono stato di conservazione in quasi tutti gli ambienti, ad eccezione dei servizi che presentano rilevanti segni di infiltrazione di acqua;

esso presenta le seguenti finiture.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle in ceramica (Foto 2).

La cucina è separata dall'ambiente soggiorno da un ampio vano porta scorrevole che consente di trasformarla in un unico ambiente (Foto 3 e 4).

Il locale lavanderia presenta il rivestimento con piastrelle in ceramica solo sulla parete dove si appoggiano la lavatrice ed il lavatoio. Si rilevano infiltrazioni che hanno determinato rigonfiamento dello strato di finitura e spellamento in alcune parti dello stesso (Foto 5 e 6).

Il servizio igienico presenta pavimentazione con piastrelle di ceramica così come il rivestimento parietale, che è collocato solo nelle porzioni di pareti dove si appoggiano i sanitari e all'interno del vano doccia; sono presenti le seguenti apparecchiature: vasca, doccia, due lavabi, bidet e vaso igienico. Anche in questo ambiente si rileva la presenza di infiltrazioni che interessano buona parte del controsoffitto e delle pareti, con rigonfiamento e spellamento dello strato di finitura (Foto 7...12).

Il servizio annesso alla camera matrimoniale presenta pavimentazione con piastrelle di ceramica così come il rivestimento parietale che è collocato solo nelle porzioni di pareti dove si appoggiano i sanitari e all'interno del vano doccia; sono presenti le seguenti apparecchiature: doccia, due lavabi, bidet e vaso igienico (Foto 13 e 14).

Nella quasi totalità della superficie dell'appartamento sono collocati controsoffitti con luci incassate; gli stessi e le pareti sono intonacati e tinteggiati, gli infissi interni sono in legno verniciato (Foto 15) e gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro. (Foto 9, 12, 14 e 16). Nella foto 17 è riportata la porta di ingresso è in legno.

I balconi presentano pavimentazione con piastrelle di ceramica e parapetto in muratura protetto da copertina in marmo (Foto 18).

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia, il quadro elettrico presenta interruttore differenziale (Foto 19). E' presente impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas.

Nel locale soggiorno è collocata una scala che conduce alla terrazza soprastante, con parapetto in acciaio e vetro (Foto 20 e 21).

La terrazza soprastante è in parte chiusa a veranda con struttura metallica ed infissi in alluminio preverniciato e vetro (Foto 22 e 23), con evidenti segni di infiltrazioni dalla copertura (Foto 24). All'interno è collocata una cucina ed è stato realizzato un servizio

igienico, che presenta pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica e sono collocati lavabo, doccia, bidet e vaso igienico (Foto 25 e 26). Il ripostiglio esterno in muratura è protetto da porta in alluminio preverniciato e pannelli (Foto 27).

La terrazza presenta pavimentazione in piastrelle con canaletta di raccolta delle acque in materiale plastico, che si presenta dismessa in più punti; il parapetto perimetrale in muratura, protetto da copertina in marmo e corrimano in ferro verniciato, presenta alla base evidenti segni di umidità e lesioni in alcune porzioni (Foto 28 e 29).

L'immobile non è provvisto di certificato di Attestato di Prestazione Energetica.

Si allegano di seguito le foto degli ambienti.



Foto 1 – Vista prospetto via Pacinotti



Foto 2 – Zona ingresso



Foto 3 – Cucina



Foto 4 – Cucina



Foto 5 – Lavanderia



Foto 6 – Infiltrazioni lavanderia



Foto 7 – Servizio con vasca

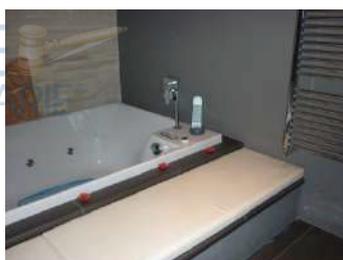


Foto 8 – Servizio con vasca



Foto 9 – Servizio con vasca



Foto 10 – Servizio con vasca



Foto 11 – Servizio con vasca



Foto 12 – Servizio con vasca



Foto 13 – Servizio padronale

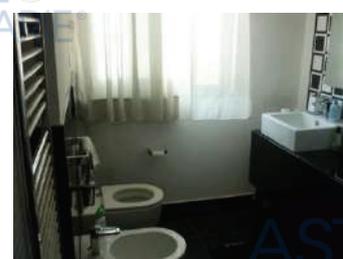


Foto 14 – Servizio padronale



Foto 15 – Porte interne



Foto 16 – Infissi esterni



Foto 17 – Porta di ingresso



Foto 18 – Balcone



Foto 19 – Quadro elettrico



Foto 20 – Scala interna



Foto 21 – Veranda chiusa



Foto 22 – Terrazza



Foto 23 – Terrazza



Foto 24 – Infiltrazioni veranda



Foto 25 – Servizio in veranda



Foto 26 – Servizio in veranda



Foto 27 – Locale ripostiglio

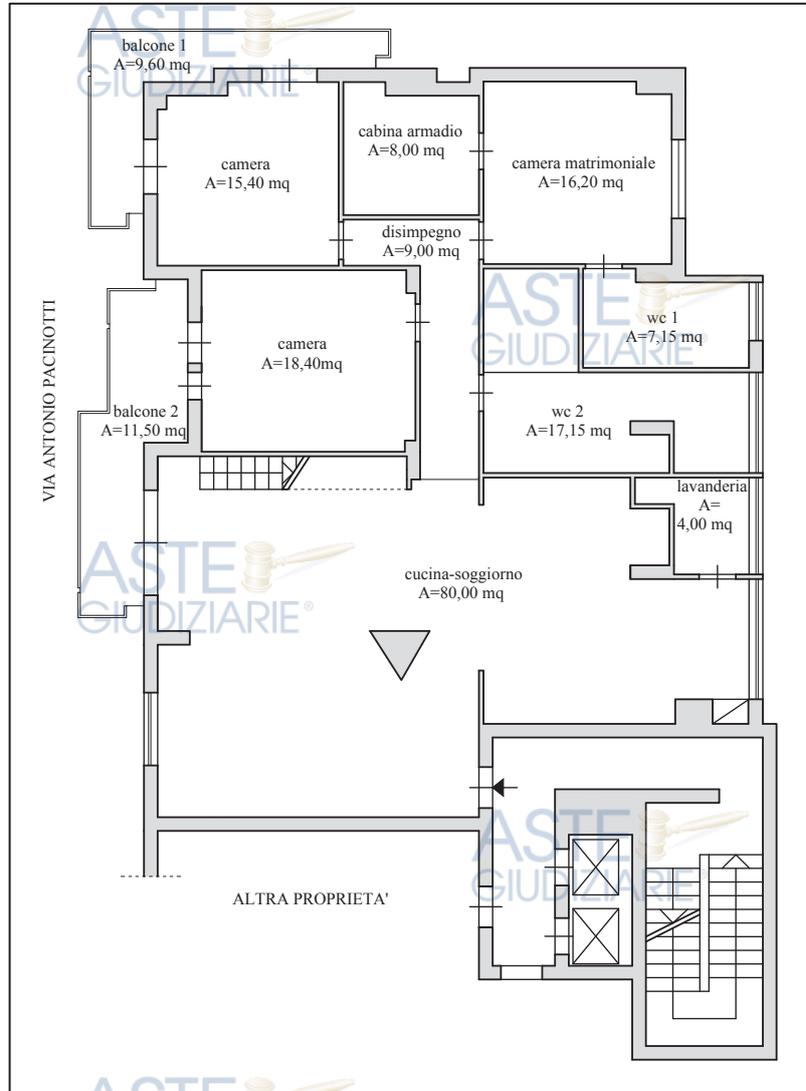


Foto 28 – Terrazza

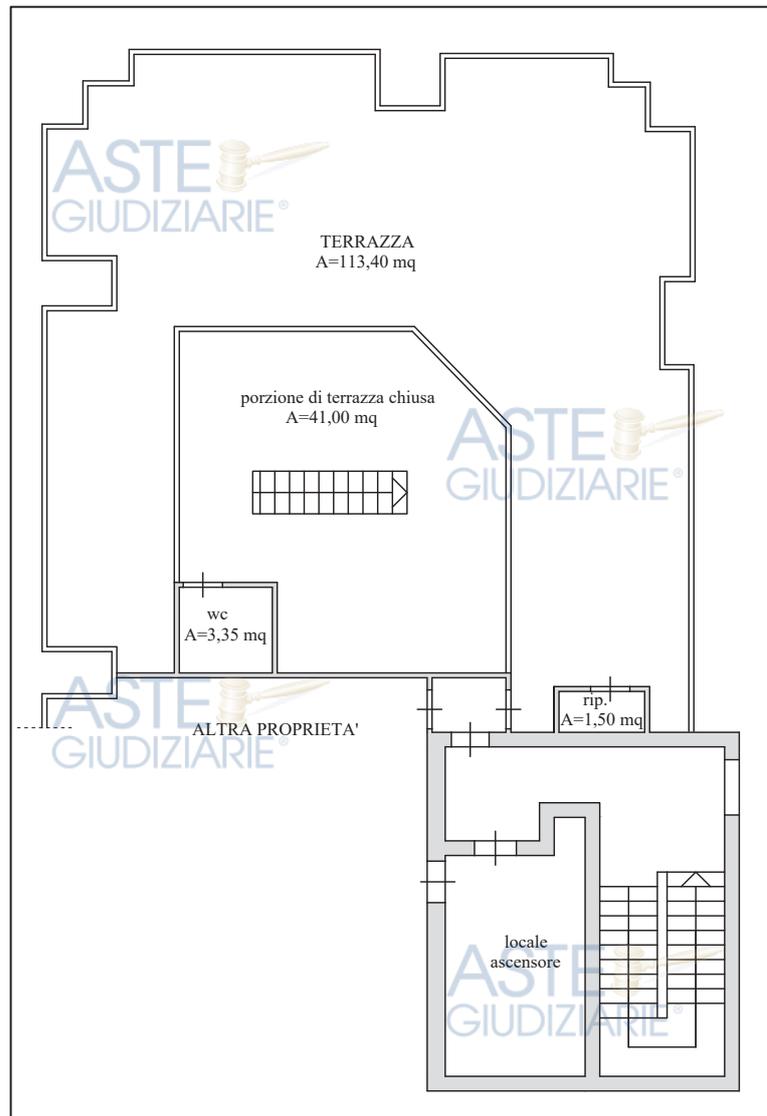


Foto 29 – Parapetto terrazza

Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi:



Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'appartamento (All. 7)



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

### Superficie utile interna:

La superficie utile interna dell'immobile è calcolata al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii. Di seguito viene indicata la superficie utile dell'immobile considerando la distribuzione planimetrica dopo il ripristino dello stato dei luoghi, necessario per regolarizzare urbanisticamente l'immobile, riportando il balcone di retrospetto come spazio esterno, demolendo la scala di collegamento interno con la soprastante terrazza, il locale wc e la cucina all'interno della veranda chiusa e il locale ripostiglio nella terrazza.

Identificazione ambienti dopo i lavori di ripristino dei luoghi	Superficie utile interna mq.
Cucina-soggiorno	77,50
Camera	18,40
Camera	15,40
Disimpegno	9,00
Camera matrimoniale	16,20
Cabina armadio	8,00
Wc 1	7,20
Wc 2	8,00
Terrazza chiusa	45,00
<b>Totale</b>	<b>204,70</b>

#### Superficie commerciale:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie lorda commerciale dell'immobile viene calcolata sommando alla superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali, metà dei muri di confine e la superficie delle pertinenze ragguagliate con i coefficienti di ponderazione ivi indicati.

Si procede di seguito al calcolo della superficie commerciale considerando la distribuzione planimetrica dopo il ripristino dello stato dei luoghi, necessario per procedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Identificazione	Superficie mq.	Criteri di ponderazione delle superfici	Superfici commerciali mq.
Sup. coperta commerciale	181,00	100%	181,00
Balcone di retrospetto	17,70	30%	5,30
Balcone 1	11,00	30%	3,30
Balcone 2	11,60	30%	3,50
Veranda non comunicante direttamente con l'appartamento	45,00	25%	11,25
Terrazza non comunicante	115,00	15% fino a 25 mq. ed il 5% per la restante superficie	8,25
<b>Totale</b>			<b><u>212,60</u></b>

**Altezza utile interna:**

L'altezza utile interna dei vani è pari a 2,90 ml.

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

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 49, p.lla 1744, sub. 34, piano decimo, scala A, int. 19, consistenza 9 vani, superficie catastale 186 mq., 166 mq. escluse le aree scoperte. I dati indicati nella visura catastale storica e attuale (All. 2 e 3) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

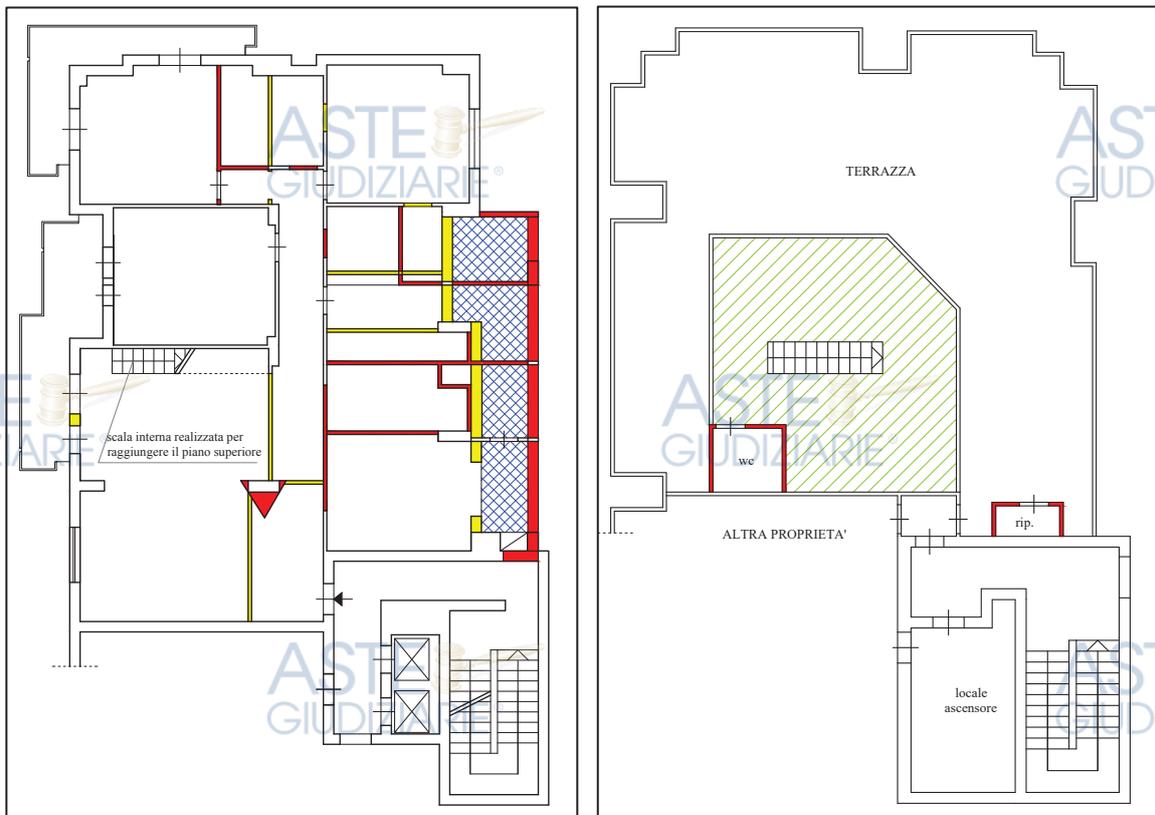
- ██████████ per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;
- ██████████ per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

La planimetria catastale dell'immobile (All. 4) non risulta conforme allo stato dei luoghi; infatti si sono rilevate difformità consistenti in una diversa distribuzione interna degli ambienti con accorpamento di un balcone, la realizzazione di una scala interna di collegamento con la terrazza soprastante, la chiusura parziale della terrazza soprastante con infissi, la realizzazione di un locale servizio igienico all'interno della veranda e di un locale ripostiglio con accesso esterno. Tali difformità sono riportate negli allegati 9 e 10. Occorrerà pertanto presentare aggiornamento mediante pratica DOCFA.



Planimetria catastale appartamento piano decimo e soprastante terrazza (All. 4)

Di seguito si riporta stralcio grafico di rilievo con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale; con il colore giallo si indica la porzione di muratura indicata nella planimetria catastale, in rosso quella costruita in difformità, con campitura quadrettata di colore blu la porzione di balcone inglobato all'appartamento e campitura di colore verde la porzione di terrazza chiusa a veranda.



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 9 e 10)

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

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di un appartamento, sito in Palermo, via A. Pacinotti n. 94, piano decimo a destra salendo la scala A, interno 19, iscritto al C.F. al foglio 49, particella 1744, sub 34. L'appartamento confina a nord con la via Meucci, a ovest con la via Pacinotti, a sud con altro appartamento e vano scala e ad est con stradella privata.

Allo stato attuale l'appartamento si compone di cucina-soggiorno, servizio igienico, locale lavanderia, camera matrimoniale con annesso servizio igienico e locale cabina armadio, due camere e due balconi. All'interno dell'ambiente soggiorno è collocata una scala che collega l'appartamento con la soprastante terrazza, che si presenta in parte chiusa a veranda con infissi in alluminio e vetro; all'interno della veranda è stata ricavata una zona cucina e realizzato, con struttura muraria, un servizio igienico; è stato inoltre realizzato un locale ripostiglio esterno alla struttura. Alla detta terrazza si ha accesso anche mediante la scala

condominiale.

La costruzione dell'intero fabbricato è stata realizzata in forza della Licenza Edilizia n. 547 del 01/07/1968 e successiva variante approvata con Licenza Edilizia n. 149 del 03/03/1970; il Comune di Palermo ha rilasciato autorizzazione di abitabilità in data 19/06/1970.

È stata presentata una pratica edilizia ai sensi dell'ex art. 9 della L.R. 37/1985, prot. n. 483096 del 20/07/2007 che regolarizza le modifiche della distribuzione planimetrica ed una pratica edilizia ai sensi dell'ex art. 20 L.R. 3/2003 per regolarizzare la chiusura della veranda chiusa con infissi nella terrazza.

Lo studio della documentazione urbanistica ha rilevato delle difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi. Si evince che è stato accorpato alla superficie dell'appartamento il balcone di retrospetto, che è stata realizzata una scala interna che collega l'appartamento con la veranda chiusa soprastante dove è stato ricavato un servizio igienico, una cucina, oltre che un locale ripostiglio esterno alla detta struttura, in prossimità dell'accesso alla scala condominiale.

Si deve pertanto procedere con la regolarizzazione dell'immobile mediante l'esecuzione dei lavori per eliminare il collegamento interno con la terrazza soprastante e ripristinare il balcone di retrospetto. All'interno della veranda collocata nella terrazza soprastante vanno rimossi la cucina e il locale wc e demolito il locale ripostiglio esterno alla struttura, il tutto come meglio evidenziato nel grafico e nel computo metrico riportati in allegato.

L'appartamento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

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

**€ 306.800,00 (trecentoseimilaottocento/00 Euro)**

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

Come già descritto nell'allegato 2, il bene è pervenuto ai debitori, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni con atto di compravendita del 18/06/2007, rep.

6448/2231 Notaio Rocca Claudio, trascritto il 21/06/2007 nn. 48406/30831 da Puma

L'immobile era pervenuto a [REDACTED] per la quota dell'intera nuda proprietà in regime di separazione legale dei beni per atto di donazione accettata del 22/06/1994, rep. 3791 Notaio Rizzo Dario, trascritto il 13/07/1994 nn. 27203/19819 da potere di [REDACTED] [REDACTED] nata a Palermo il 25/08/1920, la quale si era riservata il diritto d'usufrutto. L'usufruttuaria risulta deceduta in data 07/04/2005.

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

La costruzione dell'intero fabbricato è stata realizzata in forza della Licenza Edilizia n. 547 del 01/07/1968 e successiva variante approvata con Licenza Edilizia n. 149 del 03/03/1970; il Comune di Palermo ha rilasciato autorizzazione di abitabilità in data 19/06/1970 (All. 11).

Dal confronto con i grafici planimetrici allegati alla documentazione urbanistica (All. 12) risultano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato. Oltre alla diversa distribuzione planimetrica degli ambienti si evince che è stato accorpato alla superficie dell'appartamento il balcone di retrospetto. E' stata inoltre realizzata una scala interna che collega l'appartamento con la terrazza soprastante dove si rileva la chiusura parziale a veranda con infissi, all'interno la realizzazione di angolo cucina e servizio igienico e di un locale ripostiglio collocato nella porzione di terrazza scoperta, in prossimità dell'accesso alla scala condominiale. Tali difformità, che coincidono con quelle riscontrate rispetto alla planimetria catastale, sono indicate anche negli allegati 9 e 10.

Di seguito si riporta l'immagine di confronto tra la planimetria allegata alla pratica edilizia e quella dello stato di fatto dell'appartamento.

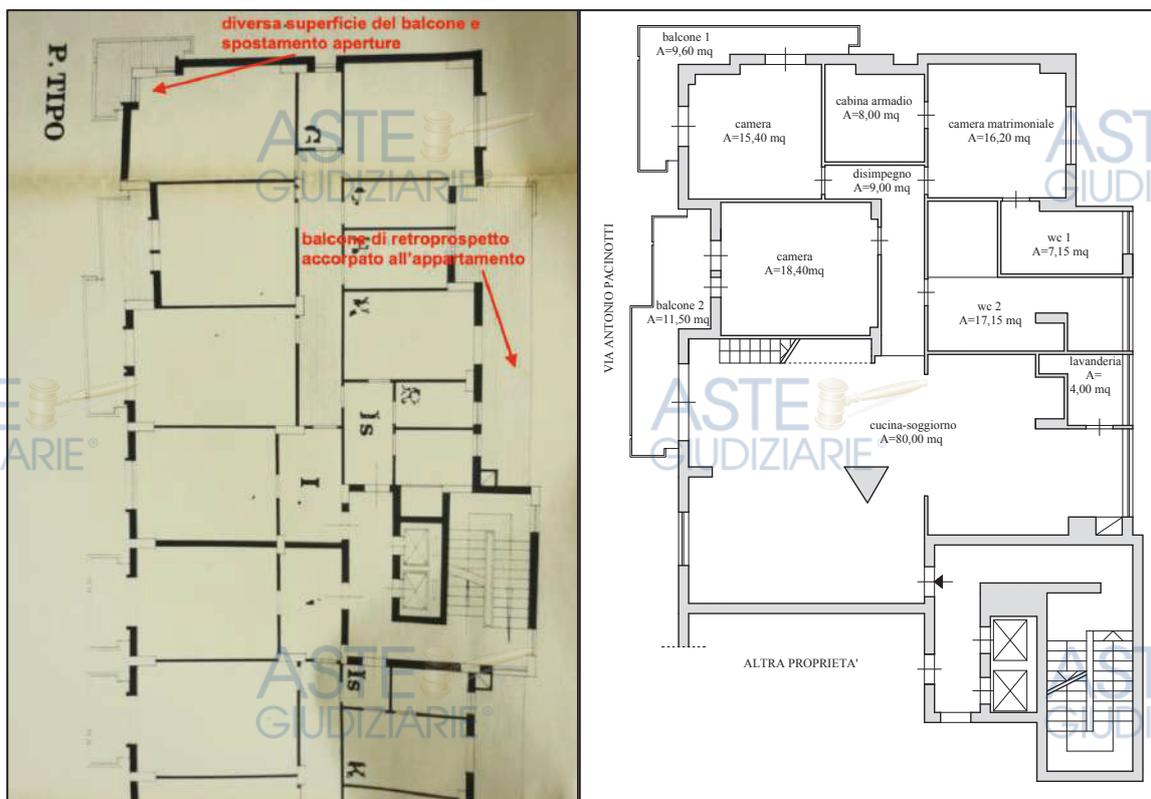


Immagine di confronto tra il grafico allegato alla pratica comunale (All. 12)  
ed il rilievo dello stato attuale dell'appartamento (All. 7)

Il confronto fra le due planimetrie sopra riportate rileva anche la difformità della superficie e della sagoma del balcone ad angolo con via Meucci nonché la diversa posizione di due aperture esterne di accesso allo stesso.

Per quanto riguarda queste ultime difformità, dallo studio della documentazione urbanistica e catastale, si è rilevato quanto segue:

- il sopralluogo del tecnico comunale per la redazione del rapporto di abitabilità, il quale accerta che l'edificio è stato costruito in conformità ai progetti approvati dalla C.E., è stato eseguito in data 14/04/1970;
- il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data del 19/06/1970;
- la planimetria catastale dell'immobile, nella quale la superficie dei balconi e le aperture sono rispondenti allo stato attuale dei luoghi, è stata depositata in atti il 23/06/1970 e redatta il 13/05/1970.

Considerata la quasi contemporaneità degli eventi, tra il sopralluogo per la redazione del rapporto di abitabilità e la redazione e il deposito della planimetria catastale, sembra

altamente probabile che, al momento del sopralluogo del tecnico comunale, lo stato dei luoghi fosse conforme alla planimetria depositata in catasto che corrisponde allo stato attuale.

Inoltre, presso gli uffici comunali, è stata reperita una pratica edilizia presentata ai sensi dell'ex art. 9 della L.R. 37/1985, prot. n. 483096 del 20/07/2007 (All. 13), con la quale si comunicava quanto di seguito:

*“Il soggiorno-pranzo, direttamente accessibile dalla porta di ingresso esterna, viene ampliato inglobando sia la vecchia area di ingresso che un tratto di corridoio.*

*La cucina incamera un vano, originariamente destinato a studio ed è direttamente collegata alla zona soggiorno dalla quale è separata da una porta scorrevole.*

*Il bagno di rappresentanza ha accesso dal corridoio, mentre al secondo servizio si accede direttamente dalla camera matrimoniale.*

*Il vano camerino è stato ampliato al fine di realizzare una cabina- armadio con accesso diretto dalla camera da letto matrimoniale.*

*Si assevera, inoltre, che i lavori da realizzare:*

- non comportano modifiche della sagoma della costruzione né dei fronti prospicienti su pubbliche vie o piazze;*
- non costituiscono aumento della superficie utile né del numero di unità immobiliari;*
- non comportano mutamento della destinazione d'uso;*
- rispettano le originarie caratteristiche costruttive;*
- non recano pregiudizio alla statica dell'edificio;*
- rispettano le vigenti norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.”*

Dalla lettura di quanto asseverato si evidenzia che le modifiche oggi riscontrate sono rispondenti a quelle dichiarate nella pratica edilizia ex art. 9 della L.R. 37/1985 ad eccezione dell'aumento di volume ottenuto inglobando alla superficie interna quella del balcone e della realizzazione della scala di collegamento interno con la soprastante terrazza, per i quali si prevede la demolizione ed il ripristino.

Per quanto riguarda la chiusura parziale della terrazza soprastante con infissi, gli esecutari hanno fornito copia della pratica edilizia ex art. 20 L.R. 3/2003 e dei relativi bollettini di pagamento degli oneri (All. 14) che la regolarizza; vanno però rimossi la cucina e il locale wc che non possono essere realizzati all'interno di una veranda. Inoltre nella terrazza va anche demolito il locale ripostiglio.

Va infine presentata la pratica DOCFA per l'aggiornamento catastale e redatta la certificazione Ape.

Si allega di seguito schema grafico per il ripristino dello stato dei luoghi (All. 15), al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile. I costi di tali lavori sono stati stimati mediante Computo metrico estimativo che si riporta nell'allegato 16.



Schema grafico per il ripristino dei luoghi (All. 15)

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

L'immobile è abitato dai debitori e ne costituisce la residenza.

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

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

Sono a carico dell'acquirente gli oneri di seguito riportati e che verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Descrizione delle pratiche edilizie da presentare	Costo €
Lavori di ripristino di cui al computato metrico estimativo allegato redatto con i prezzi unitari desunti dal vigente Prezzario Regione Sicilia del 2024 e con l'ausilio dei costi di mercato	47.400,00
Aggiornamento pratica catastale mediante presentazione di DOCFA	1.000,00
Attestato di conformità degli impianti	500,00
Costi per la redazione della certificazione Ape	200,00
<b>TOTALE in c.t.</b>	<b>49.100,00</b>

**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 12/03/2025 (All. 17), sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 21/06/2007 - Registro Particolare 12054 Registro Generale 48407  
Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 6449/2232 del 18/06/2007.  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- ISCRIZIONE del 05/02/2010 - Registro Particolare 1430 Registro Generale 7251  
Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 210511/2009 del 23/12/2009.  
Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del dpr 602/73.
- ISCRIZIONE del 16/11/2010 - Registro Particolare 13293 Registro Generale 61330  
Pubblico ufficiale [REDAZIONE]  
Repertorio 31758/2010 del 29/10/2010.
- ISCRIZIONE del 28/02/2011 - Registro Particolare 1612 Registro Generale 10076  
Pubblico ufficiale [REDAZIONE]  
Repertorio 40198/2011 del 31/01/2011.
- ISCRIZIONE del 07/09/2018 - Registro Particolare 4558 Registro Generale 33803  
Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 659 del 06/03/2017. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- TRASCRIZIONE del 12/05/2021 - Registro Particolare 16928 Registro Generale 21898. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 336 del 01/04/2021  
Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.
- TRASCRIZIONE del 30/08/2024 - Registro Particolare 34000 Registro Generale 41989. Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10873 del 24/07/2024. Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili.

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

Non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

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

Non risulta che l'immobile sia gravato da pesi ed oneri.

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

Dal prospetto della situazione debitoria risulta che vi è un debito per quote condominiali a carico dei debitori per l'anno 2022 di € 195,00, per il 2023 di € 2.875,20 e per il 2024 di € 3.170,95.

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

**Criterio di stima**

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di

superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili simili per destinazione d'uso e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico, perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Infatti, la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la scelta del tasso di capitalizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono, a mio avviso, a questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Ho eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia. Ho ancora tenuto conto della destinazione d'uso, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, della superficie e dell'appetibilità dell'immobile nell'attuale mercato immobiliare

Per tale ricerca mi sono basato sulle quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio, che ho confrontato con le pubblicazioni di alcuni operatori del settore e della piattaforma dedicata *Borsinoimmobiliare.it*.

Si riportano di seguito i dati rilevati.

Dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre del 2024 (All. 18), risulta quanto di seguito:

*La banca dati delle quotazioni immobiliari per il primo semestre 2024 riporta, per la zona C1: Semicentrale/ Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-De Gasperi-Giotto-Nebrodi-Galilei*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		Min	Medio (calcolata)	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1.450,00	1.700,00	1.950,00	L (lorda)

Dai dati pubblicati da Operatori del settore (All. 19) risulta quanto riportato:

Tipologia	Operatore	Richiesta dell'operatore (€/mq)
Appartamento di piano ottavo sito in via L. da Vinci, esteso 268 mq Richiesta € 420.000,00	Immobiliare.it	1.570,00
Appartamento di piano ottavo sito in via Pacinotti n. 34, esteso 190 mq Richiesta € 340.000,00	Immobiliare.it	1.790,00
Appartamento di piano secondo sito in via Pacinotti, esteso 141 mq Richiesta € 257.000,00	Immobiliare.it	1.821,00
Appartamento di piano undicesimo sito in via Campolo, esteso 145 mq Richiesta € 275.000,00	Immobiliare.it	1.896,00
Appartamento di piano secondo sito in via Pacinotti n. 34, esteso 230 mq Richiesta € 450.000,00	Immobiliare.it	1.956,00
Appartamento di piano undicesimo sito in via Campolo, esteso 180 mq Richiesta € 380.000,00	Immobiliare.it	2.110,00
Media valori di mercato (€/mq)		1.857,00

Dai dati pubblicati dal Borsino immobiliare (All. 20), per immobili ricadenti nella zona risulta:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Min	Medio	Max
Appartamenti in fascia media della zona	1.416,00	1.694,00	1.973,00

### 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 **212,60 mq** calcolati considerando le superfici dopo il ripristino dei luoghi, al fine della regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Identificazione	Superficie mq.	Criteri di ponderazione delle superfici	Superfici commerciali mq.
Sup. coperta commerciale	181,00	100%	181,00
Balcone di retrospetto	17,70	30%	5,30
Balcone 1	11,00	30%	3,30
Balcone 2	11,60	30%	3,50
Veranda non comunicante direttamente con l'appartamento	45,00	25%	11,25
Terrazza non comunicante	115,00	15% fino a 25 mq. ed il 5% per la restante superficie	8,25
<b>Totale</b>			<b><u>212,60</u></b>

#### Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base delle condizioni generali dell'immobile, delle finiture risalenti al periodo di costruzione (primi anni 70) e dell'ubicazione, il valore unitario di mercato può essere determinato in base alla media dei valori precedentemente riportati tratti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da quelle degli operatori del settore e dalla piattaforma dedicata del Borsinoimmobiliare.it, e quindi in 1.750,00 €/mq. [(€1.700,00+1.857,00+1.694,00) /3].

Pertanto, il più probabile valore dell'immobile, non considerando gli oneri a carico degli acquirenti risulta pari a: € 372.050,00 (212,60 mq. x 1.750,00 €/mq.)

Dal valore di stima dell'immobile si detrae l'importo di € 49.100,00 come determinato nel precedente paragrafo 8,  $V = € 372.050,00 - € 49.100,00 = € 322.950,00$ .

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro € 322.950,00 (trecentoventiduenovecentocinquanta/00 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 il **valore a base d'asta** risulta pari a: € 322.950,00 – 5% di € 322.950,00 =

**€ 306.800,00.**

**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 DEGLI ALLEGATI**

**ALLEGATO 1** – Atto di compravendita del 18/06/2007;

**ALLEGATO 2** – Visura catastale storica dell'appartamento sito in Palermo, ubicato al piano decimo, censito al C.F. al foglio 49, p.lla 1744, sub. 34;

**ALLEGATO 3** – Visura catastale attuale dell'appartamento sito in Palermo, ubicato al piano decimo, censito al C.F. al foglio 49, p.lla 1744, sub. 34;

**ALLEGATO 4** – Planimetria catastale dell'appartamento sito in Palermo, ubicato al piano decimo, censito al C.F. al foglio 49, p.lla 1744, sub. 34;

**ALLEGATO 5** – Estratto di mappa catastale foglio 49, p.lla 1681 e 1779;

**ALLEGATO 6** – Mappa estratta da Stimatrix forMaps;

**ALLEGATO 7** – Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'appartamento di piano decimo;

**ALLEGATO 8** – Planimetria di rilievo dello stato di fatto della terrazza di piano undicesimo;

**ALLEGATO 9** – Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'appartamento di piano decimo con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale;

**ALLEGATO 10** – Planimetria di rilievo dello stato di fatto della terrazza di piano undicesimo con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale;

**ALLEGATO 11** – Dichiarazione di Abitabilità/agibilità del 19/06/1970;

**ALLEGATO 12** – Grafici allegati alla pratica edilizia;



**ALLEGATO 13** – Pratica edilizia presentata ai sensi dell'ex art. 9 della L.R. 37/1985, prot. n. 483096 del 20/07/2007;

**ALLEGATO 14** – Pratica edilizia ex art. 20 L.R. 3/2003;

**ALLEGATO 15** – Schema grafico per il ripristino dell'immobile;

**ALLEGATO 16** – Computo metrico estimativo;

**ALLEGATO 17** – Ispezione ipotecarie;

**ALLEGATO 18** – OMI valori di mercato;

**ALLEGATO 19** – Valori di mercato operatori del settore;

**ALLEGATO 20** – Borsino Immobiliare valori di mercato;

**ALLEGATO 21** – Documentazione fotografica.

Palermo, 13/03/2025

L'Esperto stimatore  
Ing. Pietro Barresi

