

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Grazia Giuffrida

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

RIGUARDANTE LA CAUSA PROMOSSA DA

AREC NEPRIX S.p.a. (per Illimity Bank S.p.A.)

CONTRO



R.G.Es. 450/2023

Palermo, 22 Agosto 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Clara Favata

I. PREMESSA.	Pag. 1
II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.	Pag. 1
III. ELENCO DEI DOCUMENTI CONCERNENTE L'IMMOBILE PIGNORATO	Pag. 2
IV. RISPOSTE AI QUESITI.	Pag. 2
1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	Pag. 2
1.1 Diritti reali.	Pag. 2
1.2 Oggetto del pignoramento.	Pag. 2
1.3 Lotto per la vendita.	Pag. 3
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	Pag. 4
2.1. Individuazione e descrizione del lotto.	Pag. 4
2.2 Calcolo della superficie commerciale.	Pag. 7
2.3 Attestato di prestazione energetica.	Pag. 9
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	Pag. 9
3.1 Ricostruzione della storia catastale.	Pag. 9
3.2 Rispondenza formale dei dati catastali.	Pag. 10
3.3 Descrizione delle eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.	Pag. 10
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	Pag. 11
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	Pag. 11
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag. 12
6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile.	Pag. 12
6.2 Difformità e/o modifiche presenti.	Pag. 12
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	Pag. 13
8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.	Pag. 14
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	Pag. 14
10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.	Pag. 14
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	Pag. 15
12. Procedere alla valutazione del bene.	Pag. 15
12.1 Criterio di Stima.	Pag. 15
12.2 Valore unitario medio e fonti di acquisizione.	Pag. 16
12.3 Adeguamenti e correzioni della stima.	Pag. 17
12.4 Valore di mercato e prezzo a base d'asta.	Pag. 17
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	Pag. 18

I. PREMESSA.

Con Decreto del 23/11/2024, notificato con pec il 25/11/2024, il G.Es. Dott. Fabrizio Minutoli, nominava me sottoscritta Clara Favata, ingegnere, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 9943 dal 2020 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo al n° 159 dal 2013, esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare R.G.Es. n° 450/2023 promossa da Arec Neprix s.p.a. per Illimity Bank s.p.a. contro [REDACTED] per la stima del bene pignorato.

La sottoscritta accettava l'incarico previo giuramento in via telematica, depositandolo nel fascicolo telematico in data 27/11/2024, e successivamente, a seguito dei pagamenti degli acconti liquidati dal G.Es. agli ausiliari, depositava in data 16/12/2024 il *Modulo di Controllo Preliminare* firmato congiuntamente al Custode.

Il bene oggetto della procedura esecutiva, nell'atto di pignoramento notificato il 29/09/2023 e trascritto il 05/12/2023 ai nn. 59310 R.gen. 46029 R.part., promossa da Arec Neprix s.p.a. per Illimity Bank s.p.a. contro [REDACTED] è descritto come:

"Immobile posto in Comune di Partinico (PA) identificato al NCEU Foglio MU, p.lla 8205 sub 6, cat. A/3, classe 3".

II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI.

Il giorno 27/01/2025 alle ore 16:00, mi recavo presso l'immobile pignorato alla presenza del Custode Giudiziario nominato, Avv.to Giulia Giuffrida, che aveva preventivamente avvisato l'esecutato mediante raccomandata a.r. e che in questa occasione entrava in possesso dell'immobile stesso, sito a Partinico (PA) Via Calatafimi n. 20 piano terzo.

Nonostante la comunicazione trasmessa al debitore esecutato, nessuno era presente, pertanto non è stato possibile l'accesso al bene staggito. Successivamente il 26/02/2025 alle ore 9:30, previa autorizzazione del Giudice, con l'ausilio della Forza

Pubblica e la presenza del fabbro si è proceduto alla sostituzione della serratura e all'accesso all'immobile che risultava disabitato e con beni abbandonati all'interno.

Durante il sopralluogo effettuavo il rilievo metrico e fotografico.

III. ELENCO DEI DOCUMENTI CONCERNENTE L'IMMOBILE PIGNORATO

I documenti acquisiti telematicamente e non, presso l'Archivio Notarile di Palermo, l'Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, il Polo Tecnico del Comune di Partinico, il Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 1, il Demanio Trazzerale e Usi Civici – Servizio 5, sono:

- a) Visura storica per immobile, Planimetria catastale, Estratto di Mappa;
- b) Concessione edilizia in sanatoria n. 77 del 18/04/2002;
- c) Atto di Compravendita del 14/04/2004 Rep. 61765 Racc. 14051;
- d) Certificato di Destinazione urbanistica Particella n. 8205, Foglio di Mappa n. MU;
- e) Attestazione di prestazione energetica del Dipartimento Regionale dell'Energia;
- f) Attestazione Demanio Trazzerale e Usi Civici – Servizio 5.

IV. RISPOSTE AI QUESITI

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

1.1 Diritti reali

I diritti reali indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono a quelli di titolarità all'esecutato in forza dell'Atto di compravendita del 14/04/2004, a firma del Notaio Dott. Alfredo Morreale, repertorio n. 61765 raccolta n. 14051, trascritto in data 30/04/2004 ai n.n. 20378/13233 e n.n. 20379/13234 (Cfr. **All. 14**).

1.2 Oggetto del pignoramento

L'immobile oggetto del procedimento è un'abitazione di tipo economico e sita nel Comune di Partinico (PA), via Calatafimi n° 20, censita al Catasto Fabbricati del

Comune di Partinico al Fg. MU P.Ila 8205 Sub 6 Cat. A/3 ed intestata nella misura di

1/1 a



Ai fini dell'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento viene di seguito effettuato un raffronto tra l'Ortofoto reperita mediante portale web *Google Earth* e lo stralcio dell'estratto di Mappa Catastale dal quale si evince l'esatta individuazione dell'immobile (*Cfr. All. 4*).



Ortofoto



Stralcio Mappa catastale

1.3 Lotto per la vendita

Considerato il bene pignorato, per la vendita si è proceduto alla formazione di un **LOTTO UNICO** costituito da abitazione di tipo economico sito in Partinico (PA), via Calatafimi n. 20, Piano terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al foglio MU, particella 8205, subalterno 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, che prospetta a nord con Via Calatafimi, a sud con Via Palermo e a ovest con il

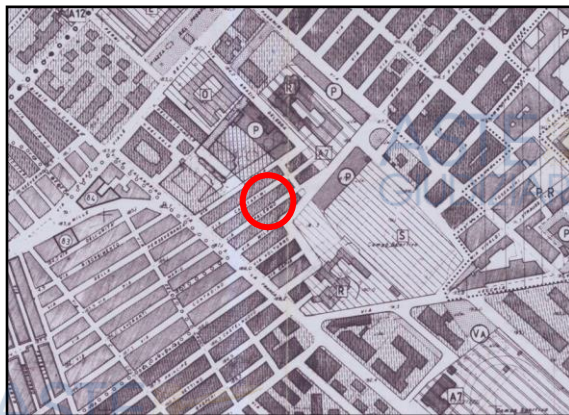
fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al foglio MU, part.IIa 8106 (Cfr. All. 3).

2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

2.1 Individuazione e descrizione del lotto unico.

L'appartamento per civile abitazione sito in Partinico (PA) alla via Calatafimi n. 20, Piano 3°, ricade nella Zona Centrale/Centro Storico; questa zona è caratterizzata da un'alta densità di uffici e rappresenta il cuore storico del paese.

Secondo il P.R.G. approvato dall' A.R.T.A. con decreto n°414/DRU del 16/11/2000, l'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B" *Tavola 5 -2B - aree di insediamenti residenziali prive in generale di caratteristiche particolari. La zona distinta con il grafico "B" riguarda l'area urbana con edilizia compatta.* (Cfr. All. 11).



L'appartamento, che fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra è stato realizzato con struttura portante in muratura e c.a., copertura piana, solai in latero-cemento, muri perimetrali e di spina in conci di tufo e non usufruisce del servizio di ascensore e di portierato.

Esso è composto da ingresso, disimpegno, cucina, 3 camere, soggiorno, 2 w.c., 2 balconi uno che prospetta su via Calatafimi e l'altro su via Palermo (Cfr. All. 6 foto da

1 a 22). La sua superficie utile interna complessiva è pari a circa 142,10 mq mentre l'altezza interna utile media è pari a circa 3,10 m.

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione ad eccezione della camera 2 che presenta un degrado del solaio (*Cfr. All. 6 foto da 5 a 19*).





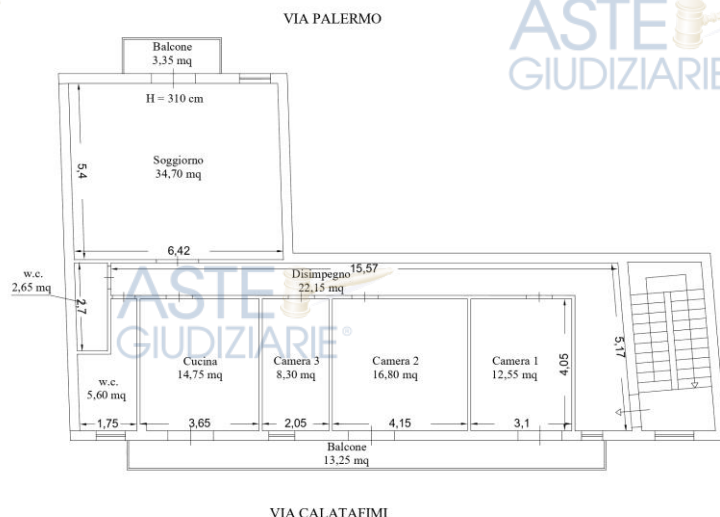
In particolare il bene in esame ha le caratteristiche di seguito specificate.

- Infissi interni ed esterni: le porte interne, la porta di ingresso e gli infissi esterni sono in legno.
- Impianti idrico realizzato con tubazioni sottotraccia in rame, per l'erogazione dell'acqua fredda e calda, quest'ultima prodotta da scaldacqua elettrico collocato esternamente.
- Impianto di riscaldamento non funzionante per assenza della caldaia.
- Impianto elettrico non adeguato al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

L'approvvigionamento idrico e l'allontanamento delle acque reflue è garantito dall'allaccio alle reti idriche e fognarie comunali.

Al fine di procedere con l'adeguamento degli impianti presenti e quindi al rilascio delle relative certificazioni di conformità e rispondenza, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, è necessario il rifacimento dell'impianto elettrico sostituendo fileria, frutti e quadro per una spesa di circa € 3.000,00.

Lo stato attuale del bene è quello ripreso nell'elaborato fotografico e rappresentato nella planimetria dello stato di fatto, rispettivamente inseriti anche nel fascicolo con gli Allegati (*Cfr. Allegati 6 e 8*).



2.2 Calcolo superficie commerciale

Al fine di calcolare la superficie commerciale di un immobile, per la determinazione del suo valore venale (prezzo di vendita o quotazione), si utilizzano i criteri definiti nel DPR. 138/1998 e nelle indicazioni OMI.

“La superficie commerciale è pari alla somma:

– della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

*– della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini).”*

Le unità immobiliari sono quasi sempre costituite da vani principali, vani accessori, pertinenze; per cui si rende necessario un criterio di calcolo omogeneo in grado di armonizzare tutte le superfici che entrano nel calcolo.

Nel caso de quo la misurazione dei vani principali, degli accessori diretti, delle pertinenze esclusive è stata determinata secondo quanto indicato nel Manuale Banca dati quotazione OMI e come di seguito specificato.

“Misurazione

Vani principali e accessori diretti.

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

– per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno (...)."

La superficie commerciale al metro quadrato si ottiene sommando:

- la superficie di vani principali e accessori diretti al 100%;*
- la superficie dei balconi, di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali al 30% (fino a metri quadrati 25);*

Il coefficiente di omogeneizzazione, specificato nella tabella seguente, rappresenta la percentuale della superficie che deve essere considerata nel calcolo della superficie commerciale totale.

Vani principali e accessori diretti, pertinenze esclusive, posto auto	Superficie mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Vani principali e accessori diretti	137,10	100%	137,10
Balconi	16,60	30%	5,00

La superficie commerciale dell'immobile è di: 142,10 mq.

*“Si precisa che dato che l'immobile fa parte di un condominio multipiano non si considerano le superfici relative a:
scale, pianerottoli e ballatoi comuni;*

aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;

locali tecnici o locali di deposito comuni.

2.3 Attestato di Prestazione Energetica

Per l'immobile sito in Partinico (PA) foglio MU del Catasto, particella n. 8205 e subalterno 6, non è possibile sapere se è stato redatto Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), come da riscontro mediante PEC prot. n. 1122 del 13/01/2025, inoltrato all' Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità Dipartimento Regionale dell'Energia Servizio 1 - Pianificazione e Programmazione Energetica (Cfr. All. 13).

3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile pignorato è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico come segue (Cfr. All. 1):

Foglio	P.IIIa	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
MU	8205	6		A/3	3	5 vani	Totale: 140 m ² Totale: escluse aree scoperte: 135 m ²	€ 413,17
Indirizzo			Via Calatafimi n. 20 Piano 3					
Dati derivanti da			Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie					

3.1 Ricostruzione della storia catastale

La storia catastale del bene in esame, ricostruita sulla base della visura del Catasto Fabbricati inserita nel fascicolo tra gli allegati (Cfr. All. 1), è la seguente:

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Foglio	P.IIIa	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
MU	8205	6						
Indirizzo			Via Calatafimi n. 20 Piano 3					
Dati derivanti da			Impianto meccanografico del 01/01/1989					

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/10/2001

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
MU	8205	6		A/3	3	5 vani		€ 413,17 L. 800.000
Indirizzo			Via Calatafimi n. 20 Piano 3					
Dati derivanti da			VARIAZIONE del 22/10/2001 Pratica n. 443913 in atti dal 22/10/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18043.1/2001)					

Come si evince dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni il fabbricato è stato edificato sulla particella 8205 del foglio 500 (Cfr. **Ail. 1**).

3.2 Rispondenza formale dei dati catastali

I dati catastali attuali fg. MU p.lla 8205 sub. 6 sono rispondenti a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e relativa Nota di Trascrizione, nonché nell'atto di compravendita del 14/04/2004, a firma del Notaio Dott. Alfredo Morreale, repertorio n. 61765 raccolta n. 14051 (Cfr. **Ail. 14**). Gli stessi dati non hanno subito variazioni richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Pertanto, le stesse risultanze sono idonee all'esatta individuazione del bene.

3.3 Descrizione delle eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 26/02/2025 lo stato attuale dei luoghi non risulta corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti dal 16/06/1989 e richiesta il 07/01/2025 (Cfr. **Ail. 2**).

La difformità riscontrata rispetto alla planimetria catastale riguarda la variazione del ripostiglio in w.c. (Cfr. **Ail. 8**).

Nel fare salvo a quanto riferito, nel successivo capitolo 6, in merito alla difformità riscontrata, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale mediante

procedura DOCFA, dando apposito incarico ad un professionista abilitato che dovrà depositare la stessa all'Agenzia delle Entrate.

Il costo presunto per il suddetto aggiornamento, che dovrà essere detratto dal valore di stima dell'immobile, ammonta complessivamente a € 500,00 incluso il tributo catastale, oltre I.V.A. e gli altri oneri di legge.

4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento di tipo economico sito in Partinico (PA), via Calatafimi n. 20, piano terzo, composto ingresso, disimpegno, cucina, 3 camere, soggiorno, 2 w.c., 2 balconi che confina a nord con Via Calatafimi, a sud con Via Palermo e a ovest con il fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al foglio MU, part.III 8106; è riportato nel C. F. del Comune di Partinico al foglio MU, particella 8205, subalterno 6; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria ultima in atti al Catasto a causa della variazione del ripostiglio in w.c.. PREZZO BASE euro 45.544,00 FINALE CON DETRAZIONE.

5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

In relazione al bene pignorato dagli atti di Causa si evince che l'Atto di Pignoramento immobiliare è stato trascritto in data 05/12/2023 R. gen. 59310 R. part. 46029 a favore di Illimity Bank s.p.a. sede Milano (MI) C.F.: 03192350365 contro 
 er la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dal certificato notarile depositato in atti e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, sono stati riscontrati i seguenti passaggi:

- l'immobile in oggetto è pervenuto al signor [REDACTED] in piena proprietà giusto Atto Notarile di compravendita a rogito Dott. Morreale Alfredo del 14/04/2004 rep. 61765/14051, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 30/04/2004 al n. 13233.

- Originariamente di proprietà del Signore [REDACTED] nato a Partinico (PA) il 07/11/1938 per l'intera piena proprietà, per essere ad esso pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di Donazione accettata a rogito Dott. Morreale Alfredo del 25/03/1991 rep. 28634, , trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 09/04/1991 al n. 12947.

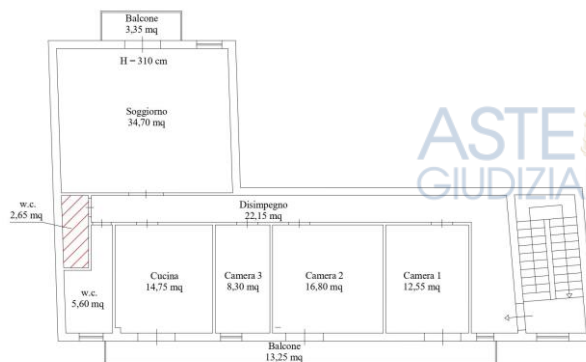
6. Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Partinico il fabbricato nel quale si trova l'immobile de quo è stato costruito con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 77 rilasciata dal Comune di Partinico in data 18 aprile 2002 e presentata il 21 ottobre 1986 prot. n. 19581/86 (*Cfr. All. 10*).

6.2 Difformità e/o modifiche presenti

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi da stimare, rilevato durante il sopralluogo del 26/02/2025, e quello desunto dalla planimetria catastale redatta in data 16/06/1989 (*Cfr. All. 2*), si evince, come evidenziato nella planimetria (*Cfr. All. 8*), che vi è una difformità e/o modifica sanabile in assenza di titoli autorizzativi.



La difformità e/o modifica sanabile in assenza di titolo autorizzativo, che consiste nell'ampliamento del ripostiglio e la sua trasformazione in w.c., può essere regolarizzata con la presentazione presso gli uffici competenti della **C.I.L.A. TARDIVA** (Comunicazione Inizio lavori Asseverata), che prevede il pagamento di una sanzione per la tardata comunicazione pari a € 1.000,00 e dei Diritti di segreteria pari a € 40,00 per un totale di € 1.040,00.

Richiesta di segnalazione di certificato di agibilità (SCA)

Successivamente alla presentazione della **C.I.L.A. TARDIVA** è opportuno presentare richiesta di **Segnalazione di Certificato di Agibilità (SCA)**, utile alla corretta definizione della pratica che prevede il pagamento dei diritti di segreteria di € 100,00.

Si precisa che per la presentazione dell'istanza della **C.I.L.A. TARDIVA** e della **SCA**, si dovrà dare incarico ad un tecnico abilitato alla presentazione telematica, il costo presunto, che dovrà essere detratto dal valore di stima dell'immobile, ammonta complessivamente a € **2.000,00**, oltre I.V.A. e gli altri oneri di legge.

Alla luce di quanto sopra esposto si riassumono qui di seguito le spese che si dovranno affrontare per regolarizzare l'abuso, che verranno detratti dal valore di stima dell'immobile:

- C.I.L.A. TARDIVA	€ 1.040,00
- Presentazione di SCA	€ 100,00
- Spese tecniche	€ 2.000,00
TOTALE	€ 3.140,00

7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'unità immobiliare risulta disabitato ma con beni abbandonati all'interno.

8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla base del Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari inserito nel fascicolo e redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, sull'immobile relativo alla presente procedura espropriativa di proprietà di [REDACTED] er l'intera piena proprietà, e che a tutto il 05/12/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

Pignoramento immobiliare n. 46029 del 05/12/2023 a favore di ILLIMITY BANK S.P.A. con sede in Milano, (richiedente AREC NEPRIX S.P.A. per ILLIMITY BANK S.P.A. codice fiscale 10130330961) contro [REDACTED] [REDACTED], Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. C/o Corte D'Appello di Palermo, in data 17/10/2023 rep. 5250.

9. Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Dal certificato di destinazione urbanistica e come da riscontro alla richiesta fatta al Dipartimento Demanio Trazzerale e Usi Civici – Servizio 5 si evince che l'immobile non ricade su suolo demaniale (*Cfr. All. 11 e 12*).

10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Come da dell'Atto di compravendita del 14/04/2004, a firma del Notaio Dott. Alfredo Morreale, repertorio n. 61765 raccolta n. 14051, trascritto in data 30/04/2004 ai n.n. 20378/13233 e n.n. 20379/13234 non gravano pesi, censi e canoni.

11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Da informazioni acquisite dalla sig.ra [REDACTED] per lo stabile non vige alcuna amministrazione condominiale.

12. Procedere alla valutazione del bene

12.1 Criterio di stima

Per la stima del bene pignorato è stato utilizzato il *metodo del confronto di mercato* (sintetico-comparativo), che consente di determinare il più probabile valore dell'immobile sulla base di prezzi noti riferiti a beni simili a quello da stimare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, etc...).

Il parametro tecnico assunto per la stima è il metro quadrato riferito, secondo l'uso locale, alla superficie commerciale calcolata con le modalità già indicate al quesito 2.

In dettaglio, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stato determinato applicando la seguente formula:

$$V_v = V_u.m. \times K_i \times S_c$$

dove:

V_{u.m.} è il valore medio unitario (€/mq) riferito ai beni simili a quello da stimare;

K_i è il coefficiente di differenziazione globale, ovvero un numero moltiplicatore attraverso cui sono pesate numericamente le specifiche caratteristiche del bene che lo discostano da quelle normali e ordinarie della stessa zona;

S_c è la superficie commerciale del bene pignorato (mq).

Successivamente, al valore stimato sono stati detratti i costi presunti di seguito indicati.

12.2 Valore unitario medio e fonti di acquisizione

Per la stima dell'immobile oggetto di esecuzione la sottoscritta ha condotto indagini di mercato volte a individuare le quotazioni riferibili a beni simili a quello da stimare. Tale indagine è stata condotta per mezzo delle seguenti fonti:

- quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) reperite presso l'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari, hanno cadenza semestrale e individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo e massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato in riferimento alla tipologia immobiliare e stato di conservazione. È possibile consultare le quotazioni in base a semestre, Provincia, Comune, zona OMI e destinazione d'uso;

- quotazioni pubblicate nel portale "www.borsinoimmobiliare.it" che fornisce un valore di mercato per ogni tipologia di proprietà ed hanno un intervallo di mercato minimo e massimo per unità di superficie, riferiti ad abitazioni ubicate nella stessa zona.

Per il caso in esame, le più recenti quotazioni riferite ad immobili la cui tipologia prevalente è abitazione a destinazione residenziale per OMI e stabili di fascia media per Borsino Immobiliare, del tutto simili a quello da stimare e ubicati nella zona in cui si trova il bene pignorato cioè quella Territoriale Omogenea B1 (microzona catastale 1) destinazione Residenziale, sono le seguenti (Cfr. **Art. 15**):

Fonte	Zona	Periodo di riferimento	Quotazioni in €/mq.		
			Min.	Medio	Max.
OMI	Abitazione di tipo economico	Semestre II Anno 2024	370,00	460,00	550,00
Borsino immobiliare	Abitazione di tipo economico	Semestre II Anno 2024	500,00	628,00	755,00
Valore medio al mq. $(€ 460,00 + € 628,00)/2 =$					€ 544,00

Considerata la tipologia di immobile e le condizioni in cui esso si trova, per la stima dello stesso si ritiene congruo assumere il **valore medio in €/mq.** pari a: **544,00**, cui devono essere applicati i coefficienti di differenziazione indicati al paragrafo 12.4.

Il coefficiente di differenziazione globale, ottenuto moltiplicando ogni singolo coefficiente è **0,706**.

12.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di stima dell'immobile saranno detratti i seguenti costi presunti già indicati nei paragrafi precedenti:

- presentazione di DOCFA, per le difformità relative alla trasformazione del ripostiglio in w.c., per un costo di € **500,00** incluso il tributo catastale, oltre I.V.A. e gli altri oneri di legge;
- per la presentazione C.I.L.A TARDIVA, S.C.A. e Spese tecniche il costo ammonta a € **3.140,00**;
- adeguamento degli impianti presenti e quindi al rilascio delle relative certificazioni di conformità e rispondenza, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, per una spesa di circa € **3.000,00**.

12.4 Valore di mercato e prezzo a base d'asta

Sulla base di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata ammonta a 47.940,61 ed è stato determinato con le seguenti modalità:

Valore unitario medio di mercato ($V_{u.m.}$) € /mq. **544,00**

Coefficienti di differenziazione:

Stato di manutenzione (mediocre): 0,80

Coefficiente di esposizione: 0,96

Luminosità: 0,92

Coefficiente di piano (piano terzo): 1,00

Coefficiente di destinazione (appartamento): 1,00

Coefficienti di differenziazione globale:

$(K_i = 0,80 \times 0,96 \times 0,92 \times 1,00 \times 1,00) =$ 0,706

Valore unitario medio dell'immobile:

$(V_{u.m.} \times K_i) = \text{€ /mq } 544,00 \times 0,706 =$ € /mq. 384,10

Superficie commerciale (S_c): mq. 142,10

Probabile valore di mercato dell'appartamento

$$V_v = V_{u.m.} \times K_i \times S_c = \text{€}/mq \ 384,10 \times mq \ 142,10$$

€ 54.580,61

Totale delle detrazioni:

- € 6.640,00

Probabile valore di mercato attuale:

€ 47.940,61

In osservanza a quanto precisato nel Decreto di nomina dell'esperto, per il bene in esame si propone il prezzo a base d'asta pari a una cifra tonda di **€ 45.544,00**, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Lo stesso importo è stato ottenuto per arrotondamento del prezzo ottenuto a seguito dell'applicazione, al predetto valore di mercato, della riduzione nella misura del 5%.

Prezzo a base d'asta: € 47.940,60 - € 2.397,03 =

€ 45.543,60

In c.t.

€ 45.544,00

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Per l'immobile non vi sono quote indivise da valutare.

A tal punto la sottoscritta ritiene di aver assolto all'incarico assegnatogli e rassegna la presente relazione composta da 18 pagine (esclusa la copertina), n° 16 allegati e n° 22 fotografie.

Palermo, 22 Agosto 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Clara Favata