

Arch. Lucia Accardi

mail: luciaaccardi@aruba.it pec: luciaaccardi@arubapec.it

cell. 328 3628538

PERIZIA

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale di Palermo

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 454/2024 R.G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: NOTAIO SANDRA ALI'

ESPERTO STIMATORE: ARCH. LUCIA ACCARDI

Creditore: ***

Debitori: ***

1. INTRODUZIONE	pag. 3
2. PREMESSA	pag. 4
3. MANDATO DI CONSULENZA.....	pag. 4
4. OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag. 5
5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	pag. 7
6. CONCLUSIONE.....	pag. 59

Allegati

Allegato 1 - Elaborati grafici.

Allegato 2 - Rilievo fotografico e immagini reperite sul web.

Allegato 3 - Dati OMI e annunci di altri immobili simili proposti in vendita nella medesima zona.

Allegato 4 - Visura e planimetria catastale, documentazione allegata al titolo degli immobili.

1. INTRODUZIONE

La presente relazione è redatta dalla sottoscritta, arch. Lucia Accardi, nata a Palermo il 3 luglio 1976, cod. fiscale CCRLCU76L43G273K, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Palermo al n. 5958, nella qualità di esperto stimatore, nominato dal Tribunale di Palermo, a seguito dell'atto di pignoramento promosso da ***, creditore procedente, con sede legale in Roma via Curtatone n. 3, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma ***, partita iva ***, e per essa quale mandataria ***, con sede legale in Roma, via Curtatone n. 3, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma ***, rappresentata e difesa dall' avvocato *** (c. f. ***), p.e.c. ___, in danno della signora ***, nata a Palermo (PA) il 21 dicembre 1969, c.f. ***, residente in Palermo (PA), Via S. Maria di Gesù n. 37, scala B.

La presente procedura esecutiva ha ad oggetto i seguenti beni immobili di proprietà di *** per la quota di 1/1:

- Appartamento sito in Palermo in via Santa Maria di Gesù n. 37, ubicato al piano primo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (PA) al foglio 86 particella 584, subalterno 56, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale pari a 95 mq, superficie escluse aree scoperte pari a 92 mq, rendita catastale Euro 387,34;
- Magazzino sito in Palermo in via Santa Maria di Gesù n. 35/N, ubicato al piano S1, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (PA) al foglio 86 particella 584 subalterno 18, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 mq, rendita catastale Euro 10,48.

2. PREMESSA

La superiore procedura esecutiva pende innanzi al Tribunale di Palermo al numero di Ruolo Generale 454/2024.

Con istanza di vendita del 16.10.2024, il creditore procedente chiede *che venga disposta la vendita degli*

immobili sopra descritti e sia all'uopo fissata l'udienza per l'audizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; chiede altresì che la somma ricavata dalla vendita degli immobili suddetti venga attribuita a ***,

come sopra rappresentata, in ragione del credito di € 37.704,97, oltre a interessi e spese come da precetto notificato in data 21 agosto 2024 alla parte debitrice.

L'Ill.mo Giudice della Sesta Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale di Palermo, dott. Fabrizio

Minutoli, ha conferito alla scrivente, architetto Lucia Accardi, l'incarico di esperto stimatore, e al notaio Sandra

Alì l'incarico di custode giudiziario dell'immobile pignorato, onerando l'esperto di depositare la presente perizia

unitamente agli allegati per via telematica e di trasmettere copia del file denominato "Perizia" al creditore

procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica

(preferibilmente PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno), specificando che nel caso di invio tramite posta

elettronica alla parte esegutata non costituita, l'esperto dovrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo)

l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione.

3. MANDATO DI CONSULENZA

Il Giudice ha dato incarico alla scrivente di verificare preliminarmente, in collaborazione con il custode giudiziario,

la completezza della documentazione in atti depositata dalla parte creditrice e di rispondere successivamente

ai quesiti di seguito elencati:

1. identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;

2. elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ogni lotto;

3. procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

4. procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

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

6. verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

7. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;

8. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

9. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

10. verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;

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

12. procedere alla valutazione dei beni;

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

4. OPERAZIONI DI CONSULENZA

Compilazione dell'Allegato 2.

La compilazione dell'Allegato 2, come da disposizioni di cui al decreto di nomina, avente ad oggetto la verifica della completezza dei documenti in atti depositati dal creditore procedente, è stata eseguita dalla scrivente congiuntamente al custode giudiziario, notaio Sandra Alì ed è risultata completa.

L'immobile pignorato costituisce la residenza anagrafica del debitore, è stato realizzato in regime di convenzione ai sensi dell'art.35 della legge del 22.10.1971 n.865 tra il Comune di Palermo e l'impresa ***, per la concessione

e regolamentazione del diritto di proprietà su area destinata all'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art.51 della legge 865/71 come da copia di relativa documentazione allegata: la convenzione del 10.07.1984 e la sua successiva integrazione del 20.05.1985 in cui si chiarisce che *con la locuzione "in regime di proprietà" il Comune di Palermo ha inteso concedere alla menzionata impresa il diritto di proprietà sull'area citata* (Foglio 86, Particella 531 in quota parte e precisamente la particella frazionata 584), il pignoramento è stato notificato in data 12 settembre 2024 e trascritto ai nn. 47604 R.gen. e 38548 R.part. in data 9 ottobre 2024.

Sopralluogo.

In data 12 gennaio 2026, alle ore 10.00 circa, la scrivente ha eseguito un sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura. Erano presenti l'avvocato Giuseppe D'Angelo, delegato del custode e la parte debitrice. In tale occasione sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici (con l'ausilio di misuratore elettronico Leica DISTO TM, modello D2, e con rotella metrica) e sono state prese annotazioni e informazioni utili all'espletamento del mandato ricevuto.

La parte debitrice ha formalmente autorizzato la scrivente ad inviare la perizia ed ogni altra comunicazione all'indirizzo di posta elettronica non certificata *** (come da verbale di sopralluogo).

Ricerche presso pubblici uffici.

L'attività svolta è stata inoltre comprensiva di acquisizione della visura catastale, della planimetria catastale, della presentazione di istanza per l'accesso agli atti relativi agli immobili pignorati, finalizzata alla verifica della sussistenza o meno dei titoli edilizi e all'accertamento della regolarità urbanistica degli stessi, presso l'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo. A tal proposito si rappresenta che in data 11 novembre 2025 la scrivente si è recata presso tale ufficio per prendere visione di quanto ritrovato in archivio.

I documenti sopra citati e/o le copie acquisite si allegano alla presente perizia.

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In merito ai diritti reali pignorati, si fa presente che la debitrice è titolare della proprietà degli immobili oggetto del pignoramento in ragione dell'intero.

In merito ai beni pignorati, come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare, il creditore procedente dichiara di sottoporre ad esecuzione immobiliare forzata contro la predetta parte debitrice i beni immobili suddetti.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato ove si trova ubicato l'immobile oggetto della presente procedura, è stato eseguito il raffronto tra la foto satellitare reperita sul web, che mostra l'area di sedime del fabbricato, e la mappa catastale con l'indicazione della particella 584 del foglio 86, e la loro successiva sovrapposizione che si riporta di seguito.



Immagine satellitare da Google Maps

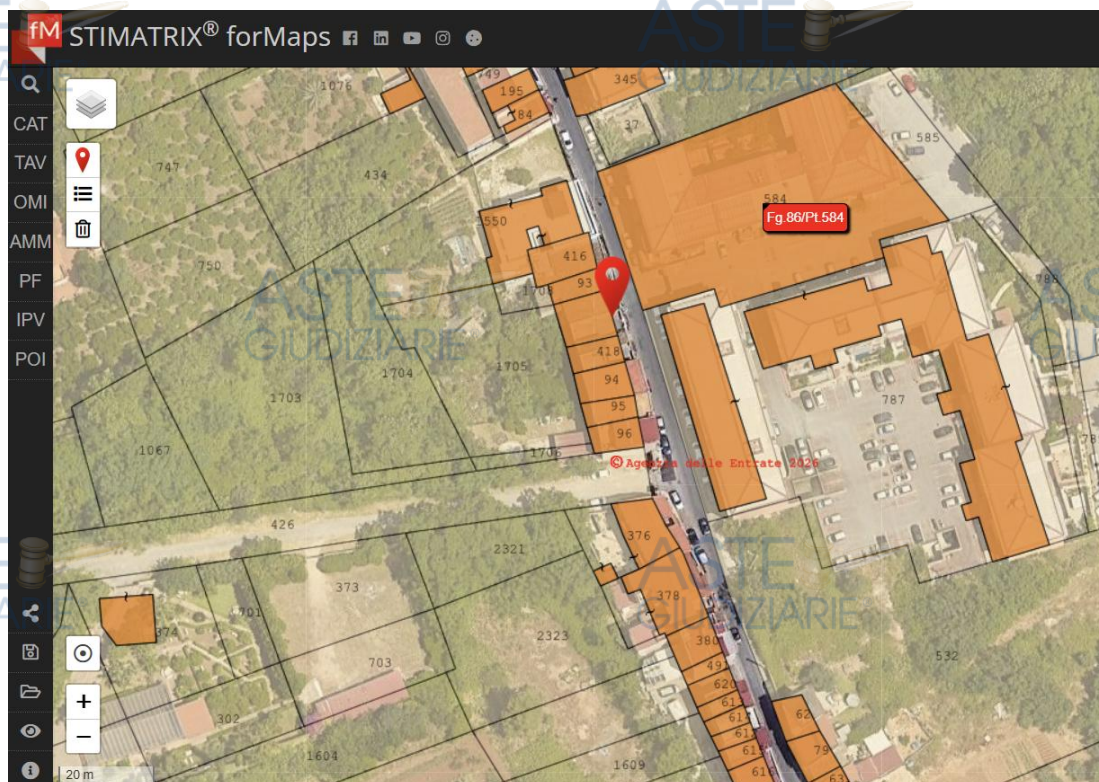


Immagine reperita su forMaps - Sovrapposizione dell'immagine satellitare alla mappa

Il fabbricato sorge in posizione periferica rispetto al centro abitato della città di Palermo.

Si individua **un lotto unico**, coincidente con gli immobili di cui in parte introduttiva.

In merito ai confini, l'unità immobiliare corrispondente all'appartamento confina a nord con vano scala condominiale e altra proprietà, a sud con area parcheggio scoperta antistante il fabbricato, a est e ovest con altre proprietà; l'unità immobiliare corrispondente al magazzino confina a nord e ad est con altra proprietà, a sud e ad ovest con spazi comuni.

LOTTO UNICO

Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ogni lotto.

Il **lotto pignorato** fa parte di un fabbricato condominiale. La superficie commerciale dell'immobile di seguito descritto è stata calcolata sommando la *superficie coperta lorda* (intesa come superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e la superficie *scoperta* (intesa come superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento quali terrazze, balconi, patii, giardini e/o di servizio quali cantine, posti auto coperti/ scoperti, box, etc.), arrotondata al metro quadro, con riferimento al D.P.R. 138/1998 e al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In particolare l'abitazione è ubicata al primo piano del sopradetto fabbricato, con accesso dal civico 37 della via Santa Maria di Gesù a Palermo, mentre al magazzino situato al piano cantinato si accede dal civico 35/N. La porta d'ingresso dell'appartamento si apre su un ambiente unico ad uso soggiorno - cucina, da cui si accede ad un balcone con affaccio interno sullo spiazzo antistante il fabbricato, un corridoio disimpegna due camere (una delle quali originariamente cucina), un ripostiglio e il bagno. In corrispondenza del secondo balcone è stata realizzata una veranda. L'immobile si trova in uno stato conservativo normale. La superficie commerciale stimata risulta pari a mq 95.

In base alle informazioni assunte in sede di sopralluogo si è appreso che l'immobile **non** è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), per la redazione del quale si stima una spesa approssimativa di euro 150,00 oltre oneri di legge; risulta inoltre assente la certificazione e/o dichiarazione di rispondenza degli impianti relativa alla loro realizzazione secondo la regola dell'arte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Portone d'ingresso al fabbricato dal civico 37

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Scala che conduce al piano primo



Ingresso all'abitazione



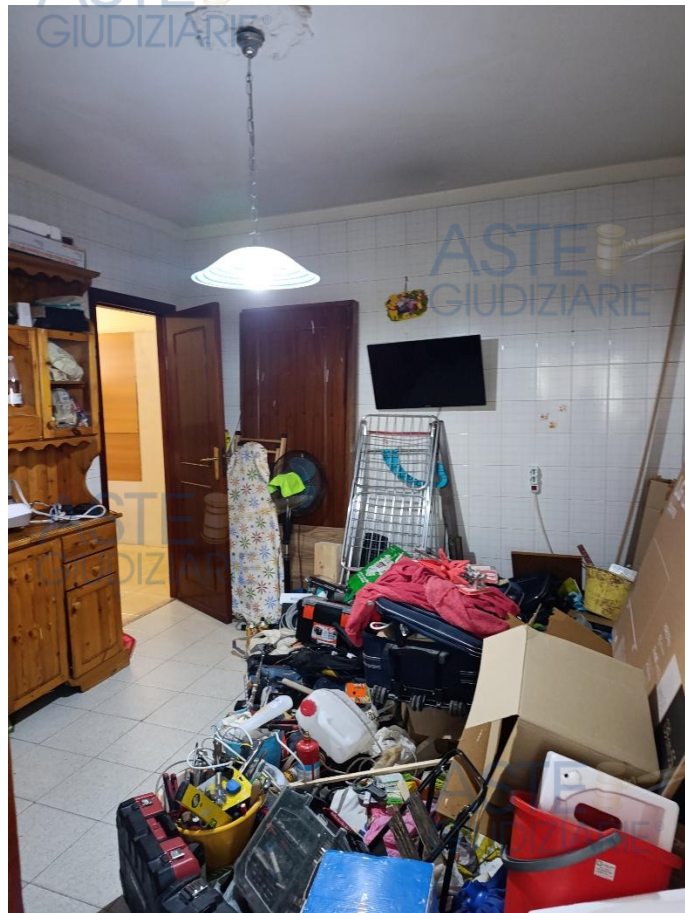
Soggiorno



Angolo cottura



Disimpegno



ex cucina



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

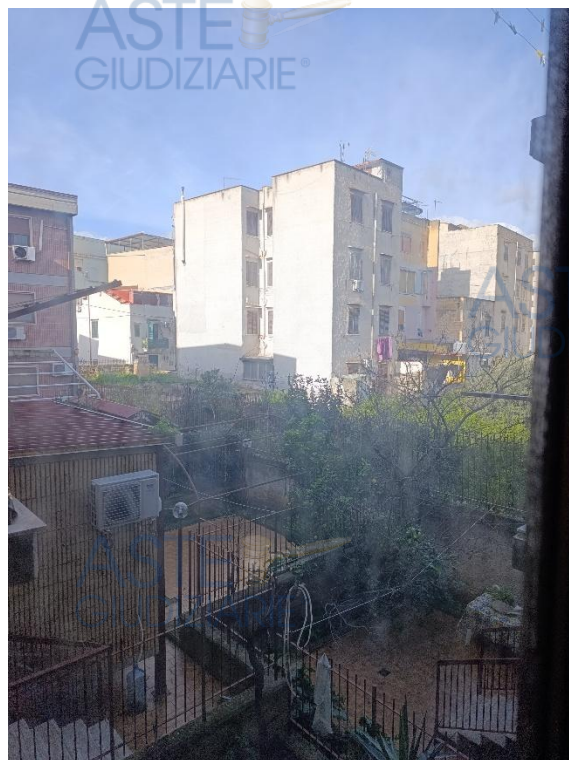
Camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Veranda



Veduta dalla veranda



Vista dal balcone





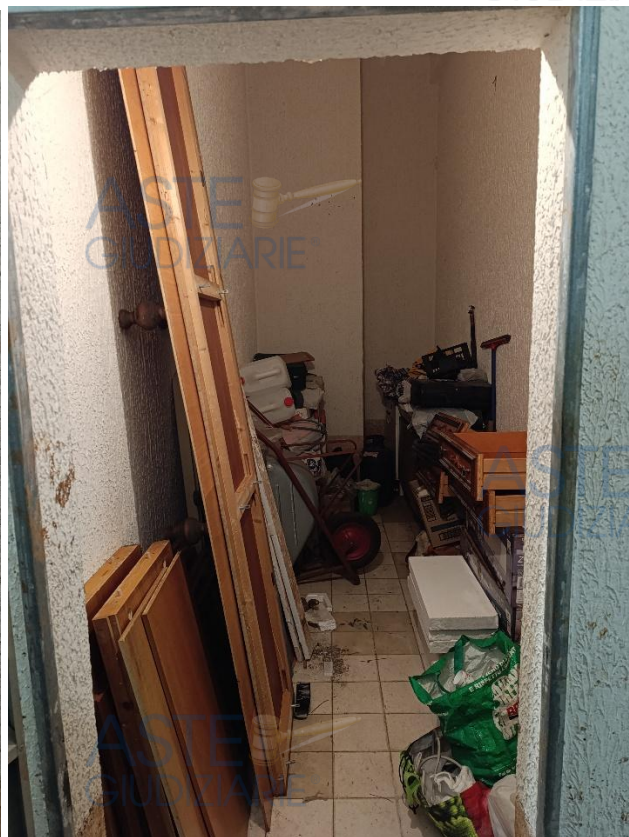
Vista dal balcone



Ingresso al piano cantinato

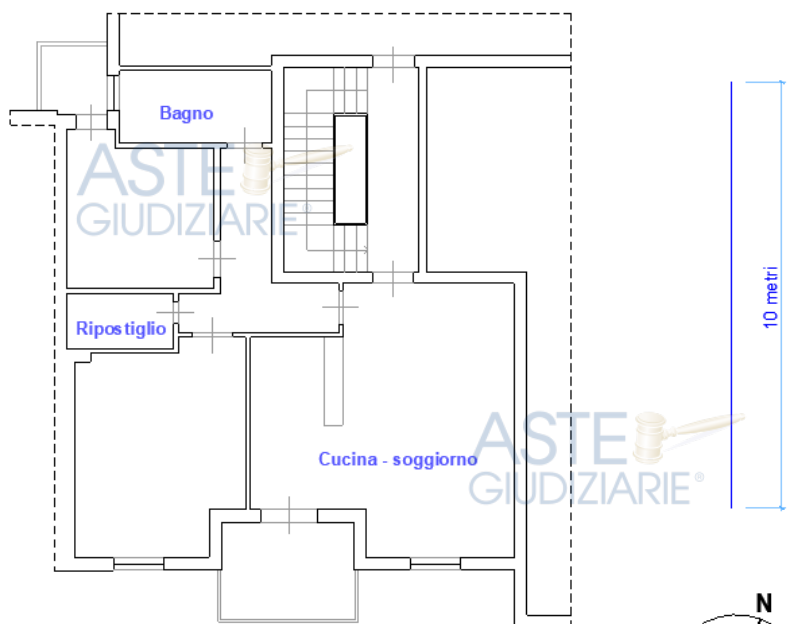


Area parcheggio – stato dei pilastri

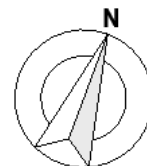


Cantina al piano seminterrato

Immobile sito in via Santa Maria di Gesù civ. 37 a Palermo - piano 1°



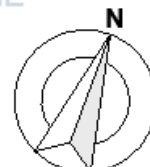
Via Santa Maria di Gesù



Immobile sito in via Santa Maria di Gesù civ. 35/N a Palermo - piano S1



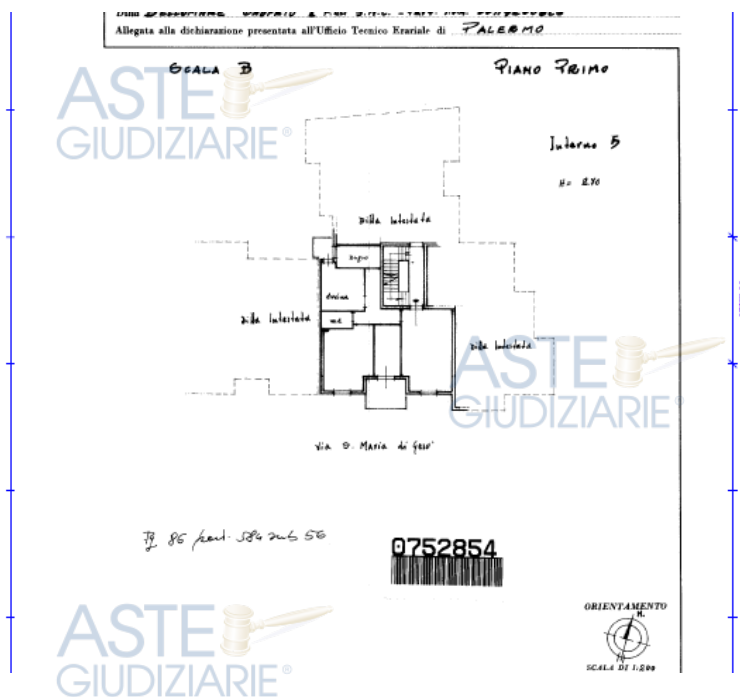
Via Santa Maria di Gesù



Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono identificati nel C.F. di Palermo al Foglio 86, particella 584, subalterno 56 e subalterno 18 come in parte introduttiva. Si riportano di seguito le planimetrie catastali.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale rivela parziali difformità con particolare riferimento all'eliminazione di una camera e alla realizzazione di un ambiente soggiorno-cucina in corrispondenza dell'immobile ubicato al primo piano. L'interpiano misurato da pavimento a soffitto al piano primo è pari a 2,70 mt, al piano cantinato è 3,94 mt.



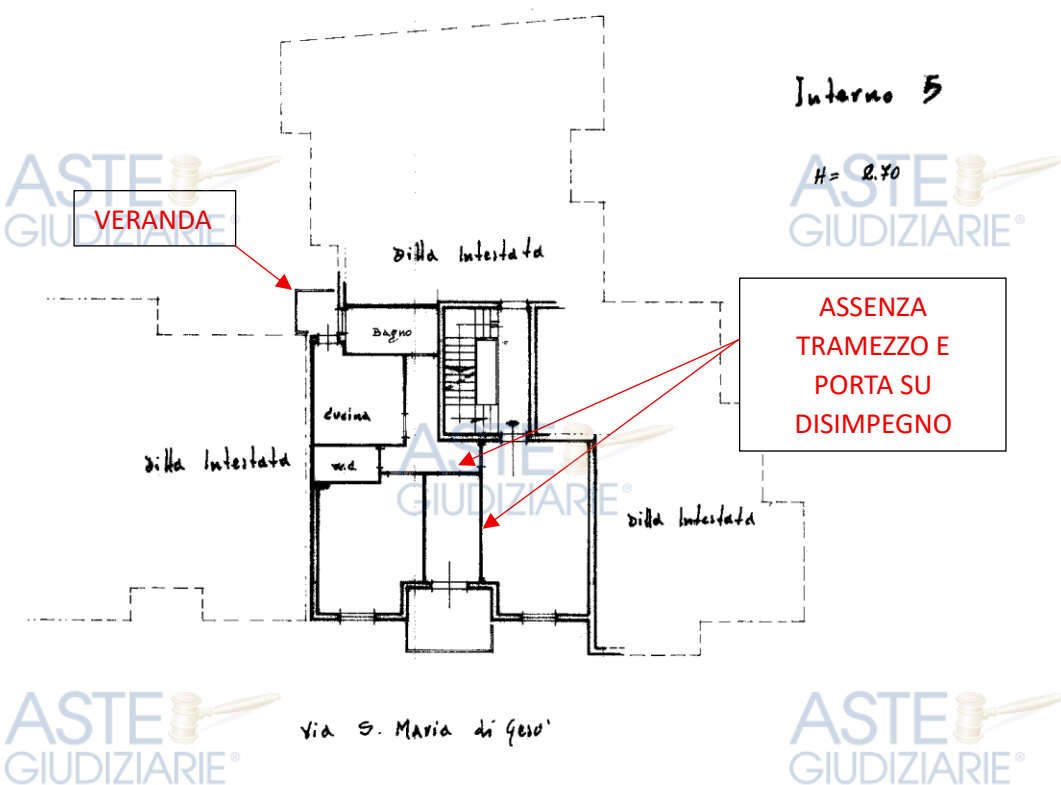
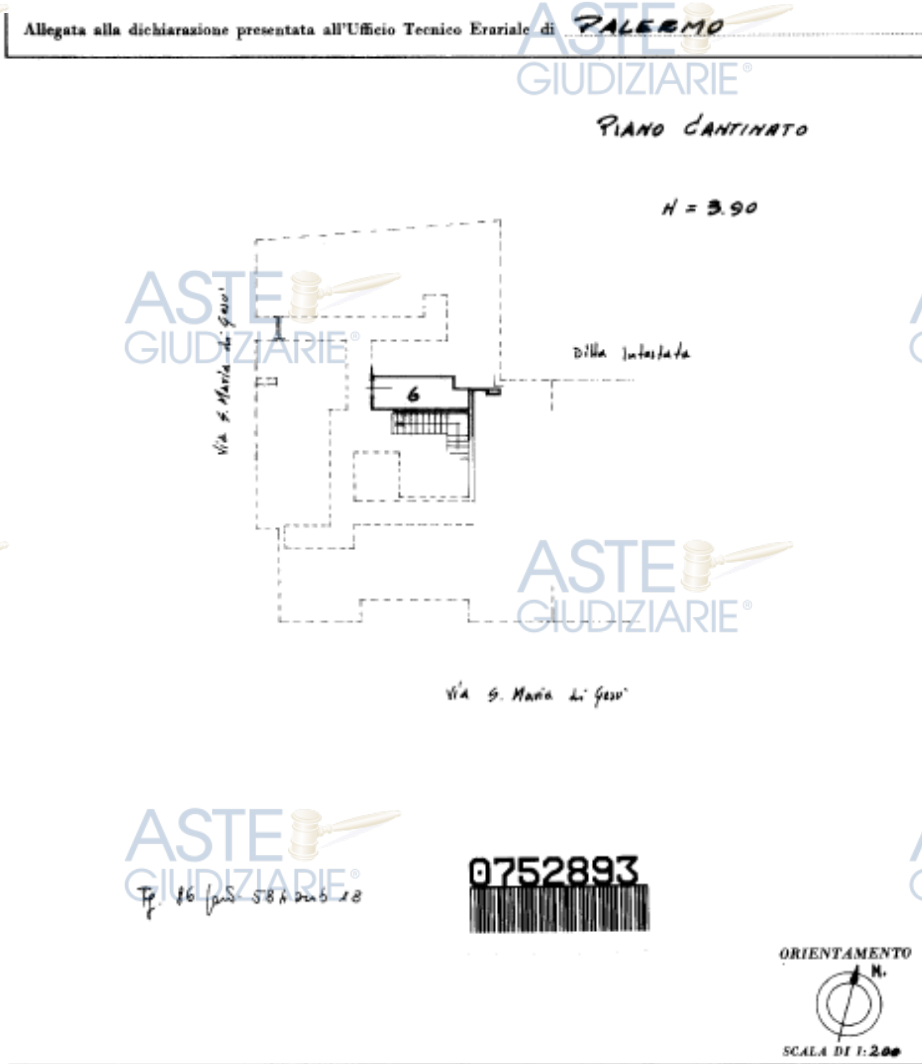


Fig. 86 part. 584 sub 56

0752854



Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo di ciascun lotto.

Il lotto è costituito da due immobili, un'abitazione e un magazzino, che fanno parte di un fabbricato ubicato in posizione periferica rispetto al nucleo urbano. L'abitazione al primo piano è composta da ingresso su ambiente soggiorno-cucina, disimpegno, una camera da letto matrimoniale, una seconda camera (originariamente cucina), un ripostiglio e un bagno; è dotato di comodo balcone con affaccio sull'area parcheggio antistante il fabbricato e un secondo balcone chiuso da veranda. Non è presente ascensore. L'immobile si trova in normali condizioni di manutenzione. Superficie commerciale dell'abitazione: 95 mq oltre 7 mq di pertinenze di servizio.

Superficie del magazzino al piano seminterrato: 7 mq. Prezzo base d'asta **€ 81.887,00**.

Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

In base alle informazioni contenute nel certificato notarile del notaio *** in atti, il suddetto immobile risulta di proprietà ***. L'immobile è pervenuto all'esecutata sopra detta, in ragione dell'intero, a seguito di atto di donazione in notaio *** , da potere di *** , proprietari in ragione di ½ ciascuno, a *** l'immobile era pervenuto a seguito di atto di donazione in notaio *** da potere di *** , ai quali la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni era pervenuta in forza di atto di compravendita del 04/05/1990 in notaio *** di Palermo, da potere di società in nome collettivo ***. con sede a Palermo.

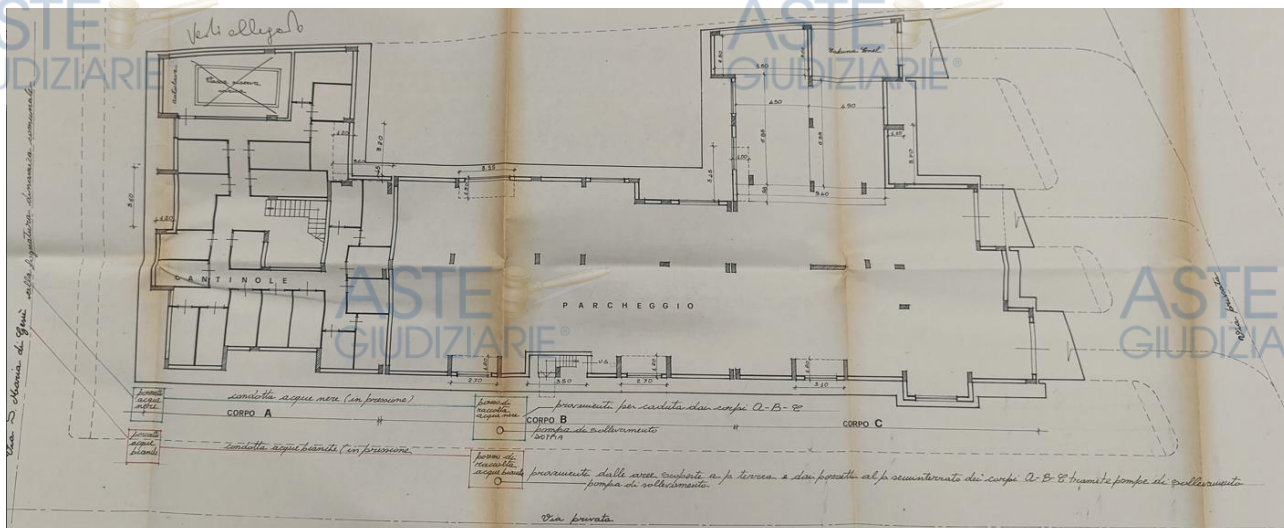
Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalla documentazione allegata alla presente perizia risulta che l'immobile oggetto del pignoramento è stato costruito in regime di convenzione edilizia con il Comune di Palermo del 10.07.1984, per la concessione e regolamentazione del diritto di proprietà su area destinata all'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 51 della legge 865 del 1971, successivamente è stata stipulata un'integrazione alla convenzione, in data 20.05.1985, in cui si precisa che il comune di Palermo ha concesso all'impresa *** di realizzare **in regime di proprietà** un programma costruttivo con contestuale stipula della convenzione di cui sopra, su area destinata all'edilizia residenziale accatastata al foglio 86, particella 531 del N.C.E.U. di Palermo, in quota parte, come meglio descritto nella convenzione stessa, con delega a procedere a nome e per conto del comune di Palermo, in favore della stessa, all'espropriazione dell'area alla medesima assegnata con deliberazione di Giunta Municipale n. 1412 del 23.06.1984; in tale integrazione si precisa altresì che la locuzione "**in regime di proprietà**" è da intendersi come concessione del diritto di proprietà alla sopradetta impresa sull'area citata.

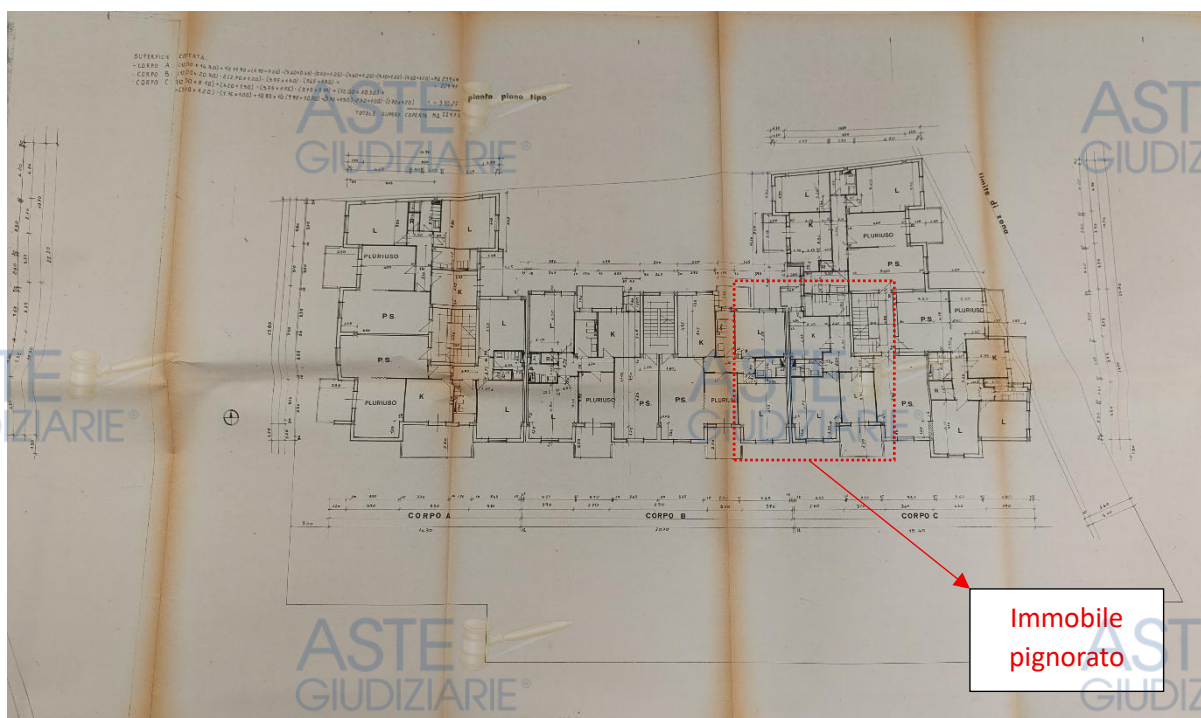
La relazione del Custode del 16.01.2026 riporta che da accertamenti relativi ai titoli di provenienza è emerso che nell'atto di acquisto a rogito del notaio *** del 4 maggio 1990, è risultato che la proporzionale quota di comproprietà delle aree condominiali destinate a parcheggio costituisce pertinenza dell'appartamento in oggetto ed in particolare è stata assegnata in uso esclusivo a servizio dell'appartamento e quale pertinenza il posto auto identificato con la particella 584 sub 85, rilevando che detto posto auto risulta ancora intestato all'impresa costruttrice in quanto nei vari passaggi di proprietà non è stato mai indicato con precisione.

Si riportano di seguito la concessione edilizia del 1984 e la richiesta di variante approvata del 1986 e copia delle planimetrie d'interesse allegate al titolo edilizio dell'immobile.

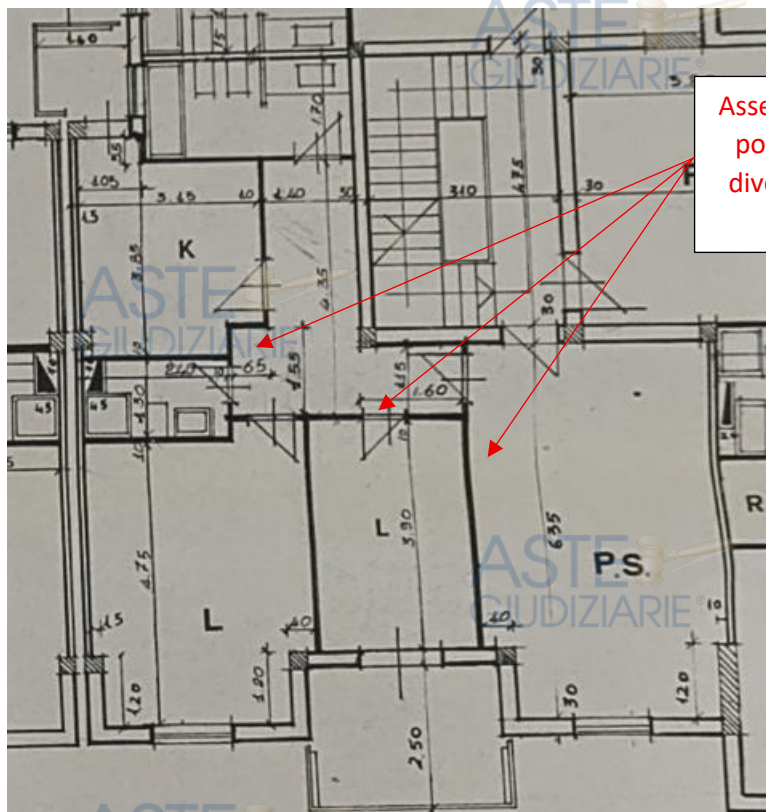




Planimetria di progetto piano cantinato



Planimetria di progetto piano tipo



Planimetria di progetto dell'immobile oggetto d'interesse al piano 1°

L'immobile è dotato di certificato di agibilità/abitabilità qui di seguito riportato.

Per quanto concerne la sussistenza del vincolo a parcheggio nel certificato di abitabilità/agibilità si precisa che

la superficie destinata a parcheggio, ubicata negli spazi liberi circostanti le costruzioni, è stata vincolata ai sensi

dell'art. 40 della L.R. n. 19 del 31.03.1972 con atto del 17.02.1987 in notaio ***, registrato a Palermo il

19.02.1987 al n.*** e trascritto il 26.02.1987 ai nn. *** e che il superiore atto di vincolo sostituisce quello del

14.09.1984 per quanto attiene al parcheggio, mentre viene mantenuto il vincolo di cui all'art. 50 delle N.di A.



Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio si rilevano parziali difformità, in particolare, per la regolarizzazione delle difformità in corrispondenza dell'abitazione, salvo diverso parere dell'ufficio tecnico competente, si prevede l'istruzione di una pratica CILA tardiva e di una pratica DocFa, mentre la lieve difformità geometrica riscontrata in corrispondenza della cantina si considera tolleranza costruttiva ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 come modificato dal DL 69/2024.

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dalla debitrice.

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rinvenuta dalla scrivente non sono emersi vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oltre quelli citati e/o riportati nei documenti allegati e non risultano altre procedure esecutive se non quella a favore del creditore procedente.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non vi sono, per quanto a conoscenza della scrivente, oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

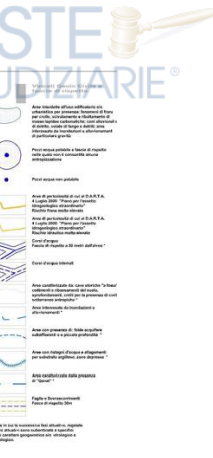
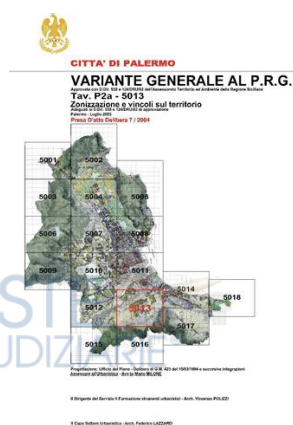
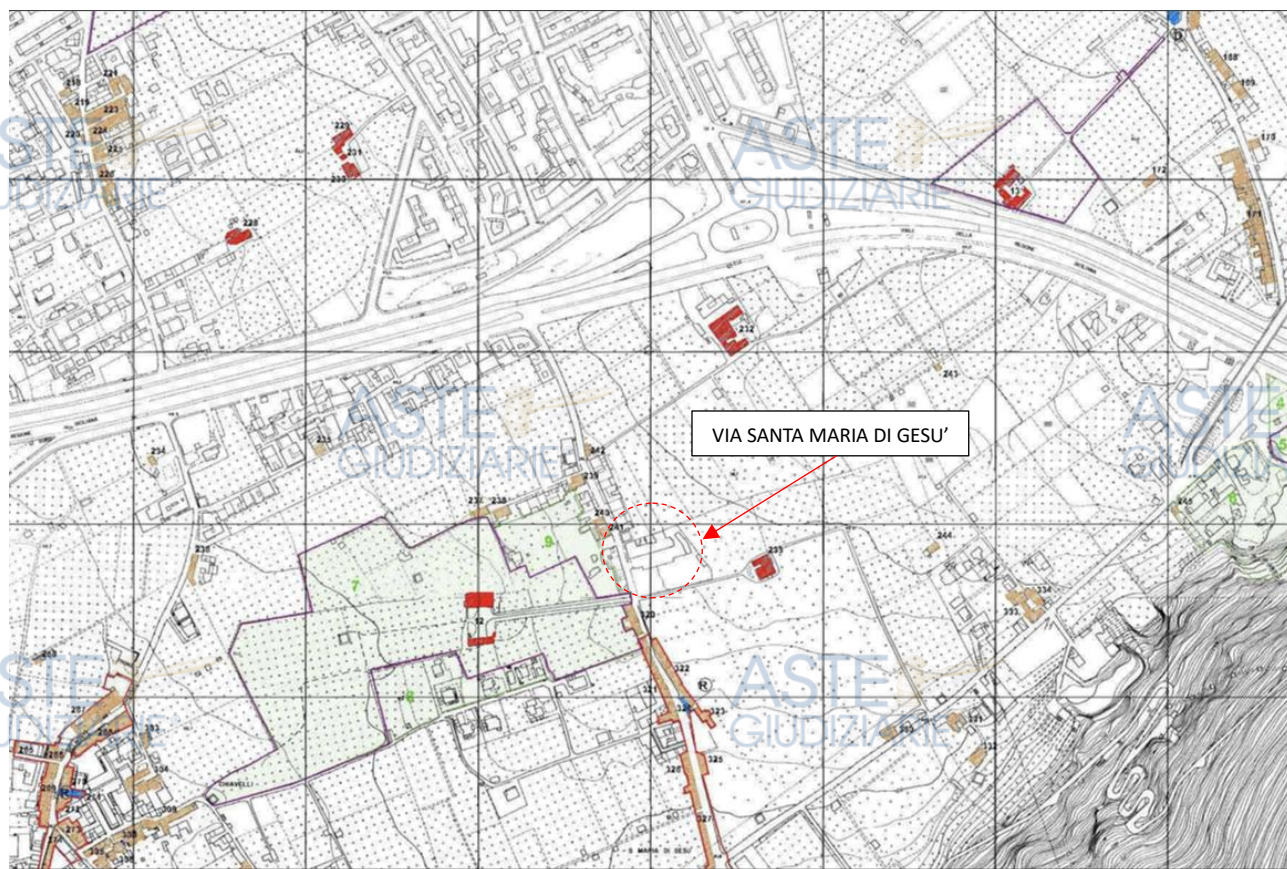
Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Sulla base della documentazione in atti esaminata non risultano altri creditori intervenuti oltre al procedente.

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Sulla base della documentazione esaminata e delle informazioni raccolte il bene oggetto del pignoramento non risulta ricadere su suolo demaniale.

Si riportano di seguito stralci dal P.R.G. da cui si evince che l'immobile ricade in zona B3 (area urbana caratterizzata da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq).



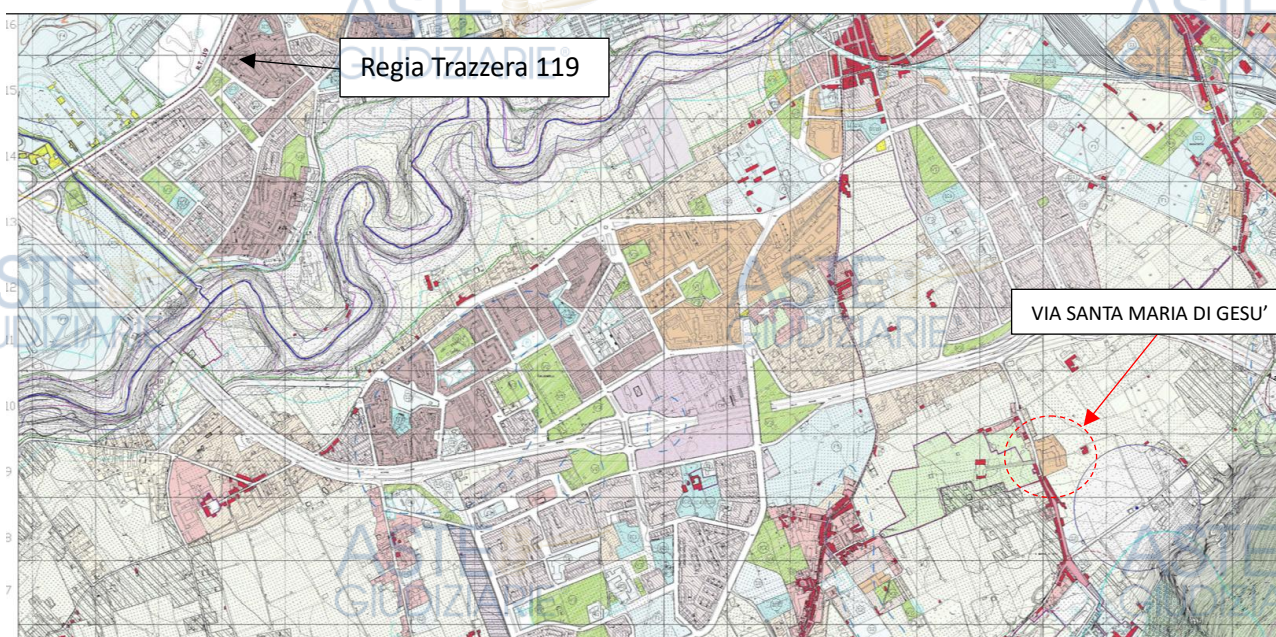
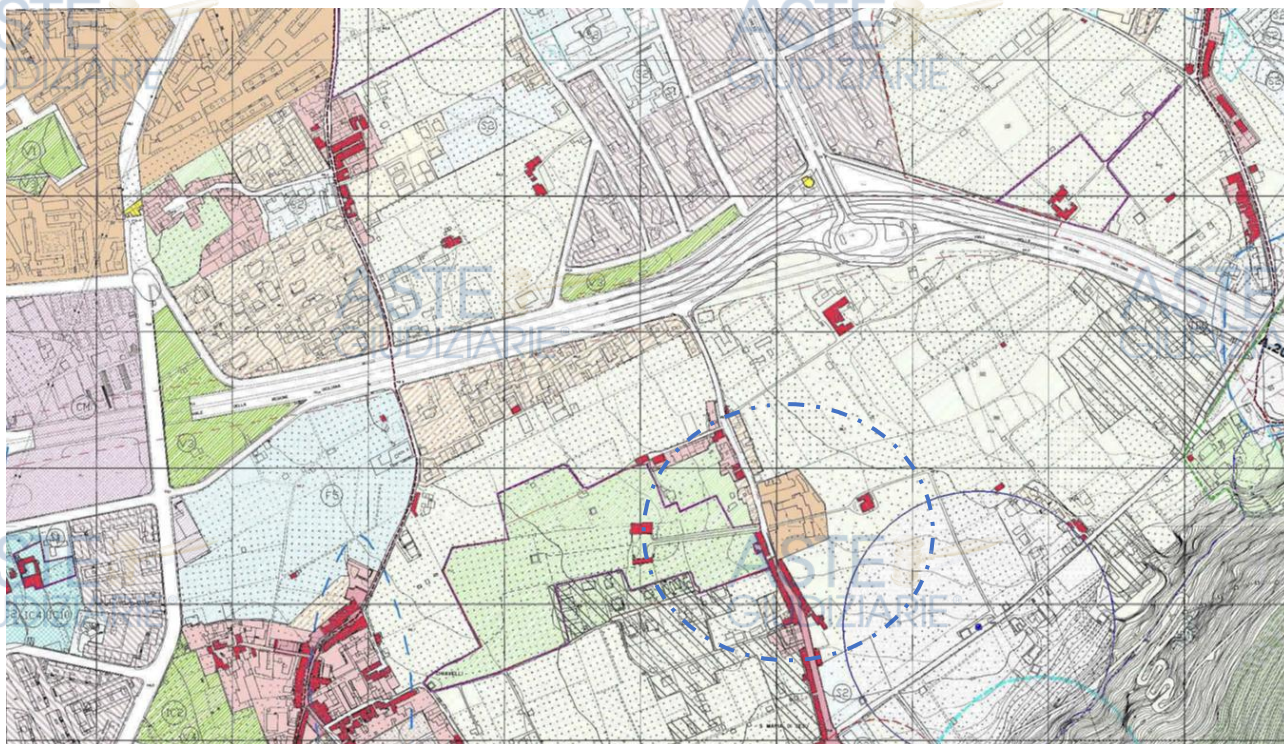


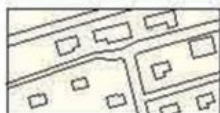
Tavola 5013 - Variante al PRG



B0a Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo



B0b Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate



B1 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia a casa unifamiliare



B2 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq.



B3 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq.



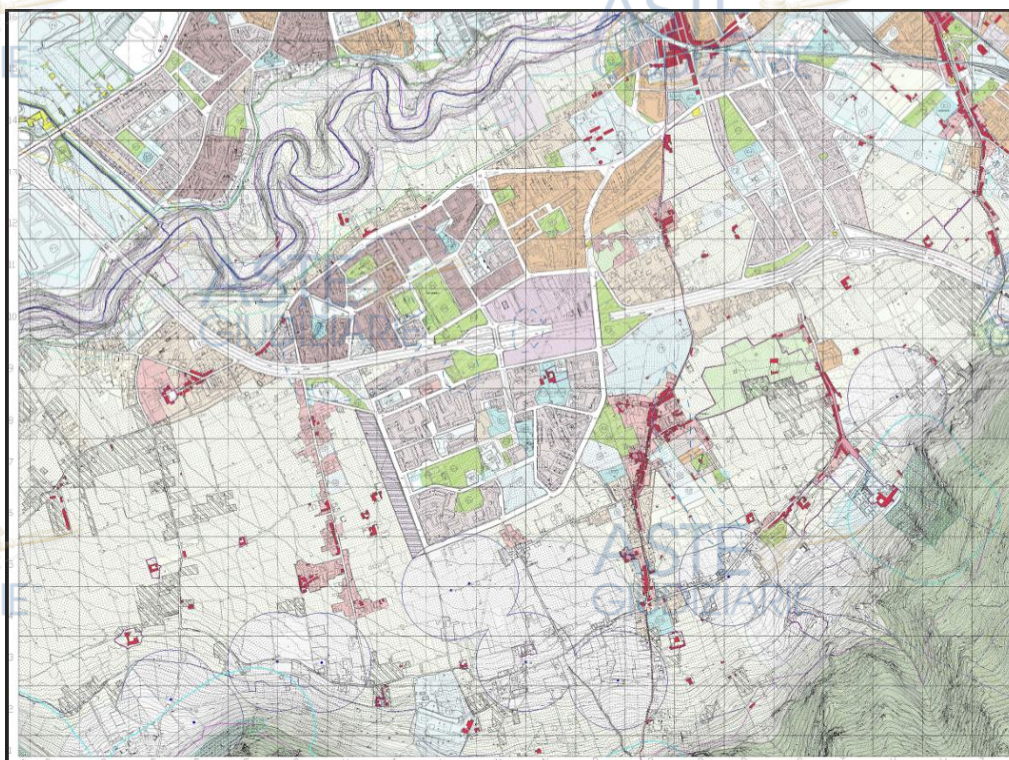
B4a Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate fino agli anni 50.



B4b Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50.



B5 Parti di territorio agricolo che hanno subito massiccia edificazione -



REGIME VINCOLISTICO

Riserva naturale
orientata

Zona A - Riserva

Zona B - Preriserva

Zona B1 - Preriserva

Vincoli di tutela e
salvaguardia e fasce
di rispettoAree boscate naturali (studio agricolo forestale
adeguato alle LL.RR.nn. 16/96 - 13/99-06/01 e
D.P. 28/06/00;)Aree boscate artificiali (studio agricolo forestale
adeguato alle LL.RR.nn. 16/96 - 13/99-06/01 e
D.P. 28/06/00;)Fascia di rispetto delle aree boscate
naturali (Studio agricolo forestale adeguato alle
LL.RR nn. 16/96 - 13/99 - 06/01 e D.P. 28/06/00)Fascia di rispetto delle aree boscate
artificiali (studio agricolo forestale adeguato
alle LL.RR. nn. 16/96 - 13/99 - 06/01 e D.P.
28/06/00)

Vincolo Idrogeologico R.D.L.n.3267 del 30/12/23

Vincolo di inedificabilità nella
fascia dei 150m dalla battigia L.R.n. 15/91
art.2 comma 3Vincolo paesaggistico - Decreto Legge n°
490/99 art. 146 - ex legge 431/85Vincolo paesaggistico - D.L. 490/99, art. 139
- ex legge 1497/39Fascia di rispetto dal depuratore - L.R. 27
del 15/05/86 art 46Fascia di rispetto cimiteriale - L. 983 del
17/10/57 art 1Vincolo aeroportuale (legge n.58
del 04/02/63 art 714 e 715 bis)Demanio universale di Monte Pellegrino
Usi Civici (nota RAL n.1856 del 2/09/86)

R.T. 119

Aree archeologiche ed immobili di interesse
storico - monumentale, vincolati ai sensi
dell'ex Legge n. 1089/39Aree di interesse archeologico, ex Legge
n.1089/39, integrate con nota Soprintendenza
BB CC AA n. 1732 del 9/04/02Regie Trazzere di cui alla nota dell'Ufficio
Speciale per le Trazzere prot. n. 1473 del 26/03/02Siti di Importanza Comunitaria di cui alla
nota dell'Assessorato Territorio Ambiente
n. 75 del 16/05/02Siti Fossiliferi e di interesse speleologico
e/o paleontologico (L.R. n. 77/80) di cui
alla nota della Soprintendenza
BB CC AA n. 4346 del 22/05/02

Siti Grotte

Fascia di rispetto della ferrovia -
D.P. n. 753 del 11/07/80Fascia di rispetto dalle sedi stradali -
secondo il nuovo codice della stradaPerimetro cave attive di coltivazione e
fascia di rispetto

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non si rilevano pesi ovvero oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Sulla base delle dichiarazioni verbalmente rese dalla parte debitrice e della documentazione esibita le spese condominiali mensili ammontano ad euro 50,00 circa e il debito nei confronti del condominio al 5 ottobre 2025 ammonta ad euro 1.400,00 circa.

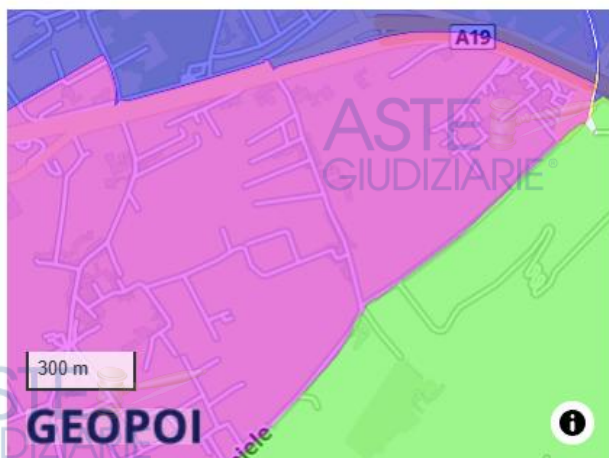
Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La stima dei beni sopra citati è stata eseguita con riferimento al valore venale di tale immobile e ha comportato la ricerca di dati riferiti al suo attuale valore di mercato.

In particolare la suddetta ricerca è stata condotta dalla scrivente consultando la Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, con sede a Palermo, essendo disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al **2° semestre 2025**.

Individuazione della zona OMI:

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO (G273)

Fascia: Suburbana

Zona: VILLAGRAZIA-ALOI-CHIAVELLI-FALSOMIELE-BRASCA

Codice zona: E22

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
→ Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	3,1	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	2,7	3,4	L
Box	NORMALE	800	1150	L	3,6	5,2	L

Dettagli PALERMO - Foglio 86 - P

Immobile
Catasto
OMI
Comune
Sezione censuaria
Posizione
Street view
Icona

Valori OMI 2025/2

Comune: PALERMO
Zona OMI: E22/Suburbana/VILLAGRAZIA-ALOI-CHIAVELLI-FALSOMIELE-BRASCA

	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)
Tipologia edilizia			
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.350
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1.100
Box	Normale	800	1.150
Magazzini	Normale	240	370
Negozi	Normale	650	800

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in questione è definito *Stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD)*. Tale metodo consiste nel determinare il valore dell'immobile da stimare moltiplicandone il valore medio per il prodotto di tutte le differenze percentuali che esistono tra le caratteristiche del bene da stimare e il bene medio.

La stima è stata eseguita non in base al criterio del valore di mercato risultante dalla ricerca condotta, del quale si è tuttavia tenuto conto (in allegato si riporta un breve elenco di immobili simili in vendita nella stessa zona), ma in base a criteri che prendono in considerazione il valore unitario medio dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, allineato al valore attuale e corretto per mezzo di coefficienti di apprezzamento o detrazione dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

Tali moltiplicatori, che incidono sulla determinazione del prezzo, sono desunti dagli studi condotti da economisti ed esperti del settore e compendati in apposite tabelle riportate da pubblicazioni concernenti la materia dell'estimo (Cfr., ad esempio, Graziano Castello, *Manuale operativo degli standard di stima immobiliare*, Wolters

Kluver Italia, 2013), verificati anche mediante il confronto con i prezzi di vendita di immobili simili reperti sul

mercato. Nella stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD), si ricorre a moltiplicatori determinati per mezzo dei

prezzi marginali. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al

variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della

caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in

aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale, valore neutro nel caso in cui la

variazione della caratteristica non produca variazioni di prezzo. La determinazione, che per il metodo utilizzato

ha una valenza nazionale, avviene attraverso l'individuazione di due beni di prezzo noto, mediante reali contratti

di compravendita, appartenenti allo stesso segmento di mercato e aventi le medesime caratteristiche tranne

una. Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale. Applicando più volte il procedimento è

quindi possibile determinare i prezzi marginali e di conseguenza i moltiplicatori di tutte le caratteristiche

necessarie. Infatti rapportando il prezzo marginale di ogni caratteristica così ottenuto al prezzo medio degli

immobili dello stesso segmento di mercato si ottengono i valori dei vari coefficienti che rappresentano, in modo

attendibile, il discostamento percentuale del prezzo marginale di ogni caratteristica rispetto al prezzo medio

desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta i prezzi minimo e

massimo per ciascuna zona omogenea. I prezzi sono rilevati dagli atti di compravendita realmente redatti che

si ritengono affidabili in quanto la normativa antiriciclaggio ha indotto acquirenti e venditori ad indicare il prezzo reale della transazione.

Poiché ogni immobile si configura come elemento unico, determinato da proprietà e caratteristiche esclusive difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili, si è ritenuto opportuno utilizzare i coefficienti di differenziazione suddetti al fine di pervenire ad una valutazione del cespite che fosse il più possibile vicina al valore reale dello stesso.

In merito ai dati identificativi dell'immobile, le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come in parte introduttiva.

In merito ai dati relativi al proprietario e alla provenienza dell'immobile, si fa riferimento a quanto sopra già esposto.

In merito ai sopralluoghi eseguiti, il sopralluogo e l'ispezione dell'immobile è stato condotto sia internamente sia esternamente ed è stato finalizzato alle seguenti verifiche ed accertamenti:

- modalità di accesso e ubicazione;
- rilevazione della consistenza dell'immobile;
- comparazione tra lo stato di fatto e quello derivante dai dati catastali;
- caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative che determinano variazioni di prezzo di mercato;

- lo stato di manutenzione dell'immobile;

- il rilievo dei parametri per l'individuazione del segmento di mercato;
- l'accertamento di eventuali circostanze che possono indurre variazioni di valore e/o commerciabilità;
- la verifica dello stato conservativo;
- ogni altro elemento per adempiere al mandato ricevuto.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è ubicato a Palermo in zona E22, suburbana (dati OMI - 2° semestre 2025).

In merito alla superficie, la determinazione è avvenuta sia sulla base dei dati metrici desunti dalle planimetrie richieste presso pubblici uffici, la cui corrispondenza o meno con i dati reali, per l'unità immobiliare da stimare, è stata accertata sui luoghi, sia mediante il rilievo eseguito dalla scrivente in occasione del sopralluogo.

Moltiplicando il prezzo medio per la superficie commerciale dell'immobile non si ottiene il valore dell'immobile oggetto di interesse, ma il valore di un immobile medio dello stesso segmento di quello oggetto di stima.

Nel caso in questione il prezzo medio è quello più recente fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, allineato alla data odierna.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle unità immobiliari prese in esame.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Immobili facenti parte di un fabbricato sito in via Santa Maria di Gesù civ. 35/N e 37 a Palermo

Descrizione sintetica	- Abitazione ubicata al piano 1° di un fabbricato condominiale con accesso dal civico 37. L'unità è composta da ingresso su soggiorno-cucina, n. 2 camere, n. 1 bagno, n. 2 balconi di cui uno chiuso da veranda. Possesso: n. 1 proprietario. - Magazzino ubicato al piano S1 con accesso dal civico 35/N. Possesso: n. 1 proprietario.						
Conformità	Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale attuale, il raffronto tra la planimetria catastale dell'abitazione e lo stato attuale rivela parziali difformità.						
Convenzione edilizia 1984	Dalla documentazione esaminata risulta che il fabbricato è stato costruito in regime di convenzione edilizia del 10.07.1984. Concessioni n. 421 del 30.10.1984 e n. 136 del 04.04.1987.						
Abitabilità/agibilità	Vi è certificato di abitabilità/agibilità del 24.07.1987.						
Classe energetica	A.P.E. assente						
Identificativi catastali	C.Fabbr.	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Vani	Superficie catastale
	Palermo Palermo	86 86	584 584	56 18	A2 C2	5 -	95 mq 7 mq
Superficie commerciale	Abitazione 95 mq oltre complessivi 7 mq posto auto scoperto e coperto Magazzino 7 mq						
Zona OMI: E22/Suburbana	Valore di mercato abitazioni civili: min. 1.000,00 - max 1.350,00 Valore di mercato magazzini: min. 240,00 – max 370,00 Valore medio abitazione = 1.175,00 €/mq Valore medio magazzino = 305 €/mq						
Destinazione	Residenziale Commerciale						
Stato di conservazione	Normale						
Prezzo base d'asta	LOTTO UNICO € 81.887,00						

In merito alla scelta del metodo di stima, per la determinazione del più probabile valore venale dell'unità

immobiliare oggetto di interesse è stato utilizzato un metodo definito *stima per apprezzamenti e detrazioni*

(SAD). Con la stima per apprezzamenti e detrazioni si è voluto vedere, esaminando più caratteristiche, quanto tale immobile si distanzia dal suddetto valore medio. Sono stati analizzati tre aspetti:

1. la zona

2. l'edificio

3. l'unità immobiliare

In particolare il metodo scelto prevede, in primo luogo, l'analisi della **zona omogenea**, che così come definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è *un comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali*, la quale incide sulla formazione del valore immobiliare per fattori generici di

appetibilità commerciale, successivamente l'analisi dell'**edificio**, che in questo caso è un piccolo condominio

(EC) e che costituisce un fattore intermedio tra l'aspetto estrinseco e l'aspetto intrinseco e infine, la rassegna delle caratteristiche dell' **unità immobiliare**.

1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le *caratteristiche posizionali* basate sui concetti di centralità e vicinanza al centro del quartiere ovvero del nucleo urbano.

La zona OMI individuata è la zona E22.

Per determinare in termini pratici il “centro” e la “vicinanza” si è pensato che potessero risiedere in un elemento

urbano di aggregazione individuato nel Santuario e Convento di San Benedetto il Moro in Santa Maria di Gesù

distante circa 600 m dall'unità immobiliare da stimare, raggiungibile a piedi in circa 10 minuti, che rappresenta

al contempo un elemento storico e/o artistico di pregio vicino all'unità immobiliare in esame. Sulla base di tali

aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento

posizionale della zona Γ_1 di valore pari a:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare			
Tipo di dato	Dato rilevato		
Centro: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro.	Convento Santa Maria di Gesù a 600 m dall'u. immobiliare	Tra 501 m e 1 km	1,012
Vicinanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l' u.i. a un elemento di pregio individuato.	Convento Santa Maria di Gesù a 600 m dall'u. immobiliare	Tra 501 m e 1 km	1,003
Rapporto strumentale Γ_1			1,015

Sono state successivamente considerate le *caratteristiche funzionali* della zona urbana di interesse che

coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative

all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento

delle funzioni della zona rispetto al comune di Palermo è stata presa in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media della città. Per misurare le caratteristiche funzionali della zona presa in esame rispetto alla media del Comune, è stata utilizzata una scala dicotomica, basata sulla presenza della caratteristica funzionale presa in esame o sulla sua assenza, quali la presenza/assenza di fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, linee autobus, negozi e supermercati, eccetera. Il valore assegnato al parametro funzionale della zona Γ_2 è:

Scheda zona-funzionale dell'alloggio da stimare				
Tipo di dato		SI	NO	Rapp. strumentale
PRIMARIA	Fognatura	X		1,000
	Adduzione idrica	X		1,000
	Linea elettrica	X		1,000
	Telefono	X		1,000
	Gas	X		1,000
	Tralicci elettrici		X	1,000
	Depuratori		X	1,000
	Centrali di energia		X	1,000
	Cimiteri	X		0,983
SECONDARIA	Scuole	X		1,008
	Giardini		X	1,000
	Linee autobus	X		1,000
	Metropolitana		X	1,000
	Posto di polizia		X	1,000
	Negozi e supermercati	X		1,015
	Musei		X	1,000
	Uffici pubblici		X	1,000
	Binari ferroviari		X	1,000
	Ospedali		X	1,000

TERZIARIA	Carceri		X	1,000
	Aeroporti		X	1,000
	Impianti sportivi	X		1,011
	Cinema e teatri		X	1,000
	Circoli e ritrovi		X	1,000
	Discoteche		X	1,000
	Stadi		X	1,000
	Industrie		X	1,000
Rapporto strumentale Γ_2				1,016

Infine sono stati considerati i parametri *estetico* Γ_3 e *sociale* Γ_4 :

Scheda zona-estetica dell'alloggio da stimare			
Tipo di dato	SI	NO	Rapp. strumentale
Elemento naturale predominante		X	1,000
Panoramicit� generale		X	1,000
Elemento artificiale predominante		X	1,001
Scorci caratteristici ambientali		X	1,000
Strutture artificiali da attraversare		X	1,000
Parco o verde fruibile nella zona		X	1,000
Totale rapporto strumentale Γ_3			1,000

Si considera il parametro Γ_4 di valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si   ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla

zona rispetto al comune di Palermo, definibile come **coefficiente Γ' pari a:**

Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ_1 Posizionale	1,015
Γ_2 Funzionale	1,016

I3 Estetico	1,000
I4 Sociale	1,000
Totale rapporto strumentale della zona I'	1,031

2. L'edificio

In merito all'edificio si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale e che l'edificio

rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima.

Tuttavia tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle

caratteristiche funzionali dell'edificio è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali,

in ogni stabile, quali ad esempio gli impianti elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento centralizzato o

autonomo e a tale parametro Δ_1 è stato assegnato valore:

Scheda edificio-funzionale dell'alloggio da stimare (EC)				
Impianto	Casi Speciali	Presente	Assente	Rapp. Strum.
Elettrico		X		1,000
Citofonico		X		1,000
Idraulico		X		1,000
Gas		X		1,000
Riscaldamento			X	0,984
Condizionamento			X	1,000
Ascensore ogni piano			X	0,984
Giardino privato			X	1,000

Totale rapporto strumentale $\Delta 1$	0,968
--	--------------

Riguardo alle *caratteristiche estetiche* che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative alle facciate, decorazioni e ornamenti, composizione architettonica, fama del progettista, nel caso

di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro $\Delta 2$ un valore pari a:

Scheda edificio-estetica dell'alloggio da stimare (EC)				
Tipo di dato	Mediocre	Pregevole	Artistico	Rapp. Strum.
Estetica delle facciate	X			0,989
Decorazioni e ornamenti	X			0,995
Estetica del portone edificio	X			1,000
Estetica portoni alloggi	X			1,000
Estetica atrio	X			1,000
Composizione architettonica	X			0,995
Estetica scale edificio	X			1,000
Estetica pianerottoli	X			1,000
Fama del progettista	X			1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 2$				0,979

L'aspetto *sociale* è una caratteristica del vivere comune, dal punto di vista sociale viene considerato stabile con un valore legato alla distensione e sicurezza solo quello dove vi sia effettivamente un'atmosfera globale solidale,

serena e dove ogni inquilino possa vivere autonomamente in maniera piena e inviolabile, pur rispettando i diritti degli altri. Dopo avere esaminato le caratteristiche legate a tale aspetto, quali ad esempio la presenza o meno di portiere, la presenza di ingresso costantemente chiuso e/o video-sorvegliato, la presenza/assenza di assemblee condominiali serene, a tale parametro $\Delta 3$ è stato assegnato valore pari a:

Scheda edificio-sociale dell'alloggio da stimare (EC)			
Tipo di dato	Presente	Assente	Rapp. strum.
Portone d'ingresso sempre chiuso	X		1,008
Portiere		X	1,000
Recinsione proprietà condominiale	X		1,008
Riunioni condominiali serene	X		1,005
Totale rapporto strumentale $\Delta 3$			1,021

Per quanto riguarda le *caratteristiche di conservazione* al parametro $\Delta 4$ è stato dato valore:

Scheda edificio-conservazione dell'alloggio da stimare (EC)					
Lavori da eseguire	Nulli	Minimi	Parziali	Totali	Rapp. strum.
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					
Tinteggiatura pareti scale	X				1,000
Gradini scale	X				1,000
Atrio d'ingresso	X				1,000
Infissi delle scale	X				1,000

ELEMENTO EDIFICIO: FACCIAE					
Tinteggiatura facciate			X		0,997
Conservazione intonaco			X		0,992
Tinteggiatura ringhiere			X		0,996
Stato dei frontalini			X		0,992
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO					
Impermeabilizzazione			X		0,997
Stato pavimentazione	X				1,000
Gronde e pluviali		X			0,997
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE					
Stato fondazioni	X				1,000
Stato pilastri			X		0,997
Totale rapporto strumentale $\Delta 4$					0,968

Il rapporto strumentale Δ trovato è pari a:

Scheda riassuntiva edificio dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapp. strumentale
$\Delta 1$ Funzionale	0,968
$\Delta 2$ Estetico	0,979
$\Delta 3$ Sociale	1,021
$\Delta 4$ Conservativo	0,968
Totale rapporto strumentale Δ	0,936

3. L'unità immobiliare

In merito all'unità immobiliare, tale scala è quella che prende in considerazione direttamente le qualità dell'unità oggetto di valutazione.

Sono stati presi in considerazione cinque differenti parametri: funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e conservativo.

LOTTO UNICO

Per quanto concerne gli *aspetti funzionali*, in merito all'**illuminazione** si rileva che un'abitazione si considera ad illuminazione ordinaria quando, escludendo i bagni che potranno essere ciechi e i vani complementari (ingressi, atri, disimpegno, ripostigli e locali di sgombero), in nessun ambiente si avrà un rapporto aero-illuminante inferiore a 1/8. L'illuminazione si considera pertanto scarsa, quando anche uno soltanto dei vani principali avrà un

rapporto aero-illuminante inferiore a 1/8. Nel caso in esame gli ambienti principali sono dotati di superfici finestrate il rapporto aero-illuminante non è inferiore al limite sopra indicato, pertanto nel complesso il grado di illuminazione dell'unità immobiliare si considera normale; la **ventilazione**, che si riferisce all'altezza utile dei locali, può essere considerata buona in quanto all'interno dell'unità immobiliare è stata rilevata un'altezza utile

non inferiore a 2,70 mt nei vani principali. L'**insolazione** è valutata con riferimento al soggiorno e ai vani omologhi alla zona giorno e si considera normale. Per quanto riguarda il **valore dimensionale** le superfici utili non sono inferiori alle misure minime previste. L'aspetto relativo alla dimensione degli ambienti è importante ai

fini della valutazione della vivibilità e funzionalità degli stessi ambienti: ogni vano dell'abitazione deve

corrispondere a misure minime, al di sotto delle quali la vivibilità e funzionalità dell'ambiente risulta compromessa.

Le dimensioni minime di ogni vano sono fissate da leggi igienico-sanitarie nazionali ovvero da Leggi Regionali o dallo strumento urbanistico o dal Regolamento Edilizio.

Sulla base dei sopra citati regolamenti in generale e del Regolamento Edilizio del Comune di Palermo in particolare, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile di 14 mq per i primi quattro abitanti, di 10 mq per ciascuno dei successivi; una camera da letto singola non dovrebbe essere inferiore a 9 mq, una camera da letto doppia non dovrebbe essere inferiore a 14 mq e così pure l'ambiente destinato a soggiorno o sala da pranzo; la cucina deve avere una superficie minima di 5 mq (sono tuttavia previste cucine in nicchia nel caso di ristrutturazione di edifici già esistenti purché direttamente comunicanti con un locale soggiorno); un alloggio infine deve essere dotato di un locale soggiorno.

In merito alle caratteristiche dimensionali, l'alloggio preso in esame si considera normale.

La **distribuzione degli ambienti** è un altro aspetto che incide sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'alloggio oggetto di valutazione: in ogni alloggio i vani sono messi in relazione tra loro secondo rapporti che rendono l'abitazione più o meno funzionale e fruibile secondo esigenze abitative che possono essere così generalizzate: separazione netta zona notte e zona giorno; cucina-soggiorno contigui; presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una piccola sala d'eau nella zona giorno; ogni ambiente deve essere

dotato della sua *privacy* e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti; esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale; soggiorno esposto a sud, camere a ovest/est, bagni e cucina a nord; ambienti di forma regolare e squadrata, percorsi di passaggio ridotti all'essenziale; assenza di sporgenze delle strutture negli ambienti e presenza di armadi a muro in ogni stanza.

Nel caso specifico dell'immobile oggetto della presente stima si osserva, ad esempio, che gli ambienti sono di forma regolare e squadrata e sulla base dei parametri soddisfatti fra quelli elencati, si ritiene che la distribuzione degli ambienti nell'alloggio oggetto di stima sia sufficiente.

In merito alla **qualità dei servizi** un'abitazione avrà un bagno normale rispetto alle esigenze della famiglia quando presenterà almeno un ambiente con water, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia, cioè quattro sanitari diversi fra loro. Nel caso in esame la qualità dei servizi si ritiene sufficiente in quanto il numero dei sanitari in dotazione non è minore di quattro.

Per verificare la **qualità della cucina** è necessario riferirsi agli spazi disponibili nella medesima: si considera una cucina di normale qualità quando è presente una fascia continua, lineare o piegata, addossata alla parete, profonda cm 60, di almeno 3,60 m sul fronte-fascia, sì da potere immaginare la collocazione degli elettrodomestici. Nel caso in esame la qualità della cucina si considera sufficiente.

Il valore assegnato al parametro Ω_1 riferito all'aspetto funzionale dell'unità immobiliare e trovato moltiplicando i coefficienti corrispondenti a ciascuno degli aspetti sopra menzionati è:

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare						
Tipo di dato	Dato	Scarso	Media	Buono	Ottimo	RS
Illuminazione	Rai $\geq 1/8$ vani principali		X			1,000
Ventilazione	2,70 < H < 3,50 nei vani principali 2,40 < H < 3,50 nel bagno e nel vano complementare			X		1,010
Dimensione ambienti			X			1,000
Assenza/presenza zone morte					X	1,008
Distribuzione ambienti			X			1,000
Ambienti di deposito	Presente		X			1,000
Insolazione	6 ore < Irradiazione zona giorno < 8 ore (21 marzo, h 12:00)		X			1,000
Qualità servizi	Un bagno con 4 sanitari diversi tra loro		X			1,000
Qualità cucina	Lunghezza fronte fascia = 3,60 mt		X			1,000
Classe energetica	G					0,894
Totale rapporto strumentale Ω_1						0,910

Alle *caratteristiche estetiche* dell'immobile con riferimento alla porta d'ingresso, alle porte interne, alle tinte e decori, ai pavimenti e ai rivestimenti delle pareti del bagno, alla rubinetteria, agli infissi, valutati rispetto alla qualità dei materiale e/o alla loro vetustà, indipendentemente dallo stato di conservazione, è stato assegnato un parametro Ω_2 di valore:

Caratteristiche estetiche Ω_2				
Caratteristica	Scarsa	Media	Pregevole	R.S.
Porta d'ingresso		X		1,0000
Porte interne		X		1,0000
Tinte e decori		X		1,0000
Pavimentazione		X		1,0000
Piastrelle bagni		X		1,0000
Piastrelle cucina		X		1,0000
Rubinetteria		X		1,0000
Infissi		X		1,0000
Scuri/persiane		X		1,0000
Tot. rapp. strumentale Ω_2				1,0000

Per quanto riguarda le *caratteristiche posizionali*, gli aspetti considerati sono il livello di piano, la facilità di

accesso, la vicinanza con l'asse viario principale, la vista permanente dal soggiorno o affaccio prevalente, ed è stato dato al parametro Ω_3 il valore:

Caratteristiche posizionali Ω_3

Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	Affaccio prevalente	R.S.
Livello di piano		1° piano		0,85
Affaccio dal soggiorno o equipollente			Corte interna	0,991
Tot. rapp. strumentale Ω_3				0,842

Per quanto riguarda le *caratteristiche dimensionali*, trattandosi di un appartamento con una superficie commerciale di 68 mq si è considerato il seguente coefficiente Ω_4 :

Scheda alloggio-dimensionale dell'alloggio da stimare Ω_4		
Tipo di dato	Mq	R.S.
Superficie commerciale	Tra 81 mq e 100 mq	0,999
Tot. rapp. strumentale Ω_4	0,999	

Per quanto concerne infine le *caratteristiche di conservazione*, la conservazione di un'unità immobiliare ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere.

Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è apparso discreto e si prevedono opere di manutenzione ordinaria, risanamento e ripristino laddove necessario, verifica ed eventuale adeguamento alla norma dell'impianto elettrico e si è di assunto Ω_5 di valore **0,996** (con

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

riferimento ad un quadro di intervento comprendente opere tra le quali tinteggiatura delle superfici e manutenzione impianto elettrico).

Il rapporto strumentale dell'unità immobiliare Ω risulta pertanto pari a:

Scheda riassuntiva alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	RS
$\Omega 1$ Funzionale	0,910
$\Omega 2$ Estetico	1,000
$\Omega 3$ Posizionale	0,842
$\Omega 4$ Dimensionale	0,999
$\Omega 5$ Conservativo	0,996
Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω	0,762

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Rapporti strumentali abitazione : $\Gamma = 1,031$; $\Delta = 0,936$; $\Omega = 0,762$

Per determinare il più probabile valore venale dell'immobile, si è prima cercato il valore immobiliare unitario medio, e lo si è ottenuto moltiplicando il valore immobiliare unitario medio dell'OMI allineato per il prodotto dei tre rapporti strumentali precedentemente ottenuti, relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

$$V_{imm_u} = 1.175,00 \text{ €/mq} \times (1,031 \times 0,936 \times 0,762) = 1.175,00 \text{ €/mq} \times 0,735342192 = \mathbf{864,02 \text{ €/mq}}$$

Successivamente per determinare il valore venale dell'unità immobiliare oggetto della stima è stato eseguito il prodotto del valore unitario ricavato per la superficie commerciale lorda:

- Lotto unico: $Vimm. = 864,02 \text{ €/mq} \times 102 \text{ mq} = \text{€ } 88.130,76$

- Il totale delle spese di cui ai paragrafi precedenti da detrarre al valore dell'immobile è così calcolato:

- spese di sanzione e istruzione per la pratica CILA tardiva presso l'ufficio comunale

$$\text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 100,00 + 51,65 = \text{€ } 1.151,65$$

- spese per il tecnico incaricato per D.L. e predisposizione della pratica CILA tardiva presso l'ufficio tecnico

$$\text{€ } 1.000,00 + \text{c.p. } 4\% + \text{IVA } 22\% = \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 40,00 + \text{€ } 220,00 = \text{€ } 1.260,00$$

- spese per la redazione dell'A.P.E. da parte di un tecnico abilitato

$$\text{€ } 150,00 + \text{c.p. } 4\% + \text{IVA } 22\% = \text{€ } 189,00$$

- spese per istruzione pratica DocFA presso il Catasto € 50,00

- spese per il tecnico incaricato di istruire la pratica DocFA al Catasto

$$\text{€ } 500,00 + \text{c.p. } 4\% + \text{IVA } 22\% = \text{€ } 500,00 + \text{€ } 20,00 + \text{€ } 114,40 = \text{€ } 634,40$$

- spese per la regolarizzazione della veranda

$$\text{€ } 75,00 + \text{€ } 634,40 = \text{€ } 709,40$$

Totale spese:

$$(\text{€ } 50,00 + \text{€ } 634,40) + (\text{€ } 1.151,65 + 1.260,00) + \text{€ } 189,00 + \text{€ } 709,40 = \text{€ } 3.994,45$$

Le spese stimate hanno carattere indicativo e non esaustivo e sono da intendersi fatte salve diverse indicazioni degli uffici tecnici competenti.

Valore dell'immobile detratto le spese:

$$€ 88.130,76 - € 3.994,45 = € 84.136,31$$

Tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si propone un prezzo base d'asta decurtato del 5% del valore di mercato dello stesso.

Valore dell'immobile detratto il 5%:

$$84.136,31 \times 0,95 = € 79.929,4945 \approx € 79.930,00$$

Valore magazzino

Si assume un coefficiente Ω relativo alle caratteristiche dell'immobile unitario.

Rapporti strumentali magazzino : $\Gamma = 1,031$; $\Delta = 0,936$; $\Omega = 1,000$

$$305 \text{ €/mq} \times (1,031 \times 0,936 \times 1,000) \times 7 \text{ mq} = 305 \text{ €/mq} \times 0,965016 \times 7 \text{ mq} = € 2.060,30$$

Valore dell'immobile detratto il 5%:

$$€ 2.060,30 \times 0,95 = 1.957,30 \approx € 1.957,00$$

Valore complessivo del lotto unico:

ASTE GIUDIZIARIE®
 $€ 84.136,31 + € 2.060,30 = € 86.196,61$

ASTE GIUDIZIARIE®

Prezzo base d'asta

ASTE GIUDIZIARIE®
 $€ 79.930,00 + € 1.957,00 = € 81.887,00$

ASTE GIUDIZIARIE®

Il prezzo base d'asta proposto per il cespite di cui sopra è di conseguenza pari a **€ 81.887,00**.

ASTE GIUDIZIARIE®

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

ASTE GIUDIZIARIE®

La presente procedura di pignoramento è a carico dei suddetti immobili in ragione dell'intero che risulta essere di proprietà della parte debitrice.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

6. CONCLUSIONE

ASTE GIUDIZIARIE®

Dopo avere visitato l'immobile oggetto del pignoramento, sito in via Santa Maria di Gesù civ. 37 a Palermo, al fine di analizzare i luoghi e procedere alla valutazione del valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto

ASTE GIUDIZIARIE®

della presente perizia, la scrivente, eseguite le necessarie indagini sul *trend* di mercato che caratterizza il periodo di interesse e avendo consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ritenendo opportuno applicare anche dei coefficienti di differenziazione, ha potuto elaborare un giudizio di stima

ASTE GIUDIZIARIE®

del più probabile valore commerciale dei cespiti sopra detti. Il prezzo base d'asta proposto del più probabile valore venale dei beni interi, al netto delle spese previste e detratta una quota pari al 5%, determinato come

ASTE GIUDIZIARIE®

sopra, è complessivamente pari a **€ 81.887,00**. L'immobile è stato realizzato in regime di convenzione edilizia

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

con il Comune di Palermo e risulta dotato di certificato di agibilità/abitabilità. Per quanto riguarda la commerciabilità dell'immobile, si osserva che il rogito per il trasferimento di proprietà del bene deve essere dotato della conformità catastale e della conformità urbanistica. Per la regolarizzazione delle parziali difformità riscontrate, salvo diverso parere degli uffici tecnici competenti, si considera l'istruzione di una pratica CILA tardiva e una variazione presso l'ufficio del Catasto mediante pratica DocFa.

Si ricorda l'obbligo di allegare al rogito, nei casi di compravendita, l'attestato di prestazione energetica, A.P.E., (D.lgs 63/2013) che si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 26/08/1993, n. 412 (con l'esclusione di box, depositi, autorimesse, cantine, altro).

Il costo per la redazione delle sopradette pratiche è stato detratto dal valore stimato.

Ritenuto con ciò di avere assolto al mandato conferito, si rassegna la presente relazione unitamente agli allegati.

Palermo, li 12/ 04/ 2026

Il Tecnico

Arch. Lucia Accardi