

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 505/2024

contro
[OMISSIS]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

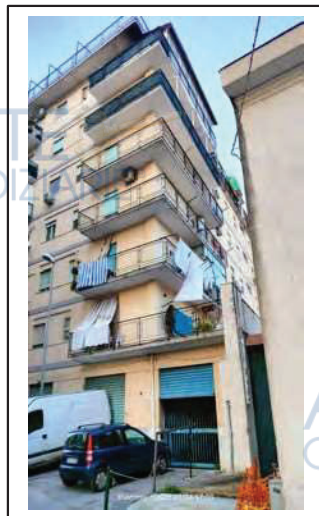
CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. EUGENIO COLONNA ROMANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento ubicato in Palermo (PA), Via Francesco Bruno n. 16, piano terzo, annotato al C.F.

del Comune di Palermo al foglio 63, particella 440, sub 17

Esperto stimatore: Arch. Fabrizio Porcaro



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 04/02/2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Arch. Fabrizio Porcaro, iscritto all'Albo degli Architetti al n. 4491 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 11/02/2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, entro i termini previsti (40 gg. dalla comunicazione del decreto di nomina), provvedeva, congiuntamente al nominato Custode Dott. Eugenio Colonna Romano, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 21/03/2025. In data 04/03/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario, prendendo visione dello stesso ed effettuandone il rilievo metrico e fotografico, come meglio riportato nel relativo verbale di accesso riportato in allegato alla presente relazione (All. 01).

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

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un Lotto Unico.

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

- piena proprietà, immobile per civile abitazione sito in Palermo, via Francesco Bruno n. 16, piano terzo, identificato al N.C.E.U. al foglio 63, p.lla 440, sub. 17, categoria catastale A/3, cl. 4, rendita catastale €. 268,56.

Diritti reali:

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

- per la quota di 5/21 indivisi, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [Omissis], oggi defunto, è pervenuta con atto di compravendita a rogito del notaio Maria Antonietta Morici di Palermo, del 23/07/2003, repertorio n. 44978, trascritto

il 30/07/2023 ai nn. 32692/23535, da potere di [OMISSIS], [OMISSIS], [OMISSIS], [OMISSIS]e [OMISSIS], proprietari ciascuno della quota indivisa di 2/21 (All. 06.a);

- per la quota di 1/21 indiviso, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [OMISSIS], oggi defunto, è pervenuta con atto di compravendita a rogito del notaio Flora Cardinale di Termini Imerese, del 13/05/2005, repertorio n. 10400, trascritto il 27/05/2005 ai nn. 28324/16489, da potere di [OMISSIS], proprietario della quota indivisa di 2/21(All. 06.b);
- per la quota di 15/21 indivisi per successione testamentaria in morte del coniuge [OMISSIS], deceduto il 06/06/2010, con denuncia di successione registrata presso l'ufficio registro di Milano il 23/05/2011 al n. 2129, volume 9990, trascritta il 01/09/2011 ai nn. 42817/30853. Per tale denuncia di successione risulta pubblicata trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 21/09/2021 ai nn. 42995/33376.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuale (All. 02.a) e storica (All. 02.b).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

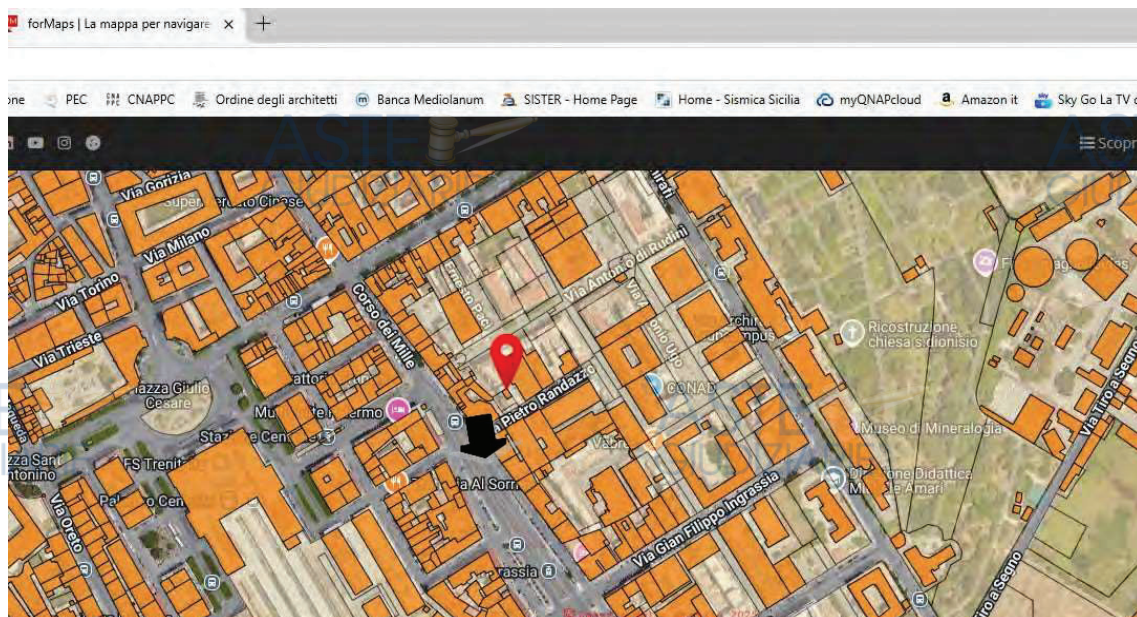
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale ripresa da Google Earth, la mappa catastale in cui il fabbricato risulta sulla particella 600, come indicato in visura catastale (All. 02.d) e la successiva sovrapposizione delle precedenti, con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 03), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi. Analogo riscontro è stato eseguito raffrontando l'ortofoto satellitare attuale ripresa da Google Earth con lo stralcio di mappa catastale (All. 12).



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps
con individuazione del fabbricato di cui l'immobile è parte

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto unico è costituito da un immobile, censito al C.F. del Comune di Palermo (PA), al fg. 63, p.lla 440, sub. 17, cat. catastale A/3, vani 6,5, superficie catastale totale 130 m².

Tipologia: appartamento, facente parte di un fabbricato a 8 elevazioni fuori terra;

Ubicazione: Palermo, via Francesco Bruno n. 16, piano 3°;

Caratteristiche strutturali: fabbricato realizzato con struttura portante in c.a.;

Accessi: dal civico n. 16 di via Francesco Bruno (All. 07, foto 2) si accede all'androne condominiale (All. 07, foto 3) in cui sono presenti sia l'ascensore che il corpo scala che permettono l'accesso ai vari immobili;

Confini: l'appartamento risulta confinante a Nord con appartamento limitrofo, a SUD con Corte interna, ad Est con il corpo scala e ad Ovest con la via Francesco Palumbo Minà;

Pertinenze: dalla lettura dell'atto di compravendita e della visura catastale storica non si evince la presenza di pertinenze;

Dotazioni condominiali: non presenti

Composizione interna: l'immobile risulta composto da 6,5 vani catastali ed in particolare da un ingresso (All. 07, foto 4 e 5) che disimpegna un piccolo vano adibito a studio (All. 07, foto 6) ed un corridoio (All. 07, foto 7) che a sua volta disimpegna i restanti vani costituiti da due camere da letto (All. 07, foto 8 e 9), dalla cucina (All. 07, foto 10 e 11) con balcone (All. 07, foto 16 e 17), dal bagno (All. 07, foto 12 e 13) e da un salone (All. 07, foto 14 e 15) con balcone (All. 07, foto 17); tutti i vani, ad eccezione dell'ingresso e del corridoio prospettano rispettivamente o sul cortine interno o sulla via Francesco Palumbo Minà (All. 07, foto 1);

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Lo stato di manutenzione interno all'appartamento è buono ad eccezione del balcone, la cui pavimentazione in alcuni punti risulta degradata (All. 07, foto 18); altresì lo stato di manutenzione dei prospetti dell'intero fabbricato risulta discreto e in ogni caso compatibile con l'età del fabbricato e le sue caratteristiche costruttive; l'impianto idrico è sottotraccia, così come quello elettrico, che non risulta essere adeguato alle normative vigenti per la sezione dei cavi utilizzati (nel vano di ingresso è comunque presente un quadro elettrico con salvavita);

A seguito dei danni lamentati dal proprietario dell'appartamento sottostante quello pignorato, con successivo sopralluogo eseguito dallo scrivente in data 11/10/2025 e deposito della relativa relazione in data 26/10/2025, il Giudice in data in data 29/10/2025 assegnava al creditore precedente termine di 20 giorni per il versamento del fondo spese, necessario per l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza del balcone. A seguito del versamento del fondo spese da parte del creditore procedente il Custode depositava apposita relazione in data 17/11/2025 con la quale richiedeva al Giudice autorizzazione al conferimento dell'incarico per la messa in sicurezza del balcone alla Ditta Atanasio, autorizzazione che veniva rilasciata dal Giudice con provvedimento del 19/11/2025.

L'esecuzione dei lavori veniva concordata con la sig.ra [Omissis] per i giorni del 10 e 11 Dicembre. Altresì, atteso che il balcone necessita di opere di manutenzione straordinaria, consistenti nel rifacimento dell'impermeabilizzazione con relativa demolizione della pavimentazione e del sottostante massetto e rifacimento degli stessi, i costi riportati nella relazione del 24/10/2025 e stimati dallo scrivente in € 10.350,00 verranno detratti dal prezzo di vendita dell'immobile.

Attestato di prestazione energetica: Dalle verifiche effettuate sul portale Siciliano
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'Energia (All. 04), non risulta presente l'APE. Pertanto, ai fini della futura vendita dell'immobile, necessiterà acquisire il Certificato di Conformità Energetica, che dovrà essere redatto da Tecnico abilitato con un costo presunto per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima pari ad € 200,00.

Fotografie dei luoghi: Di seguito si riportano alcune fotografie dell'immobile degli ambienti interni. Per una visione più ampia delle fotografie eseguite durante il sopralluogo del 04/03/2025 si rimanda all'apposito allegato (All. 07).



Foto n. 1 – Vano di ingresso e corridoio

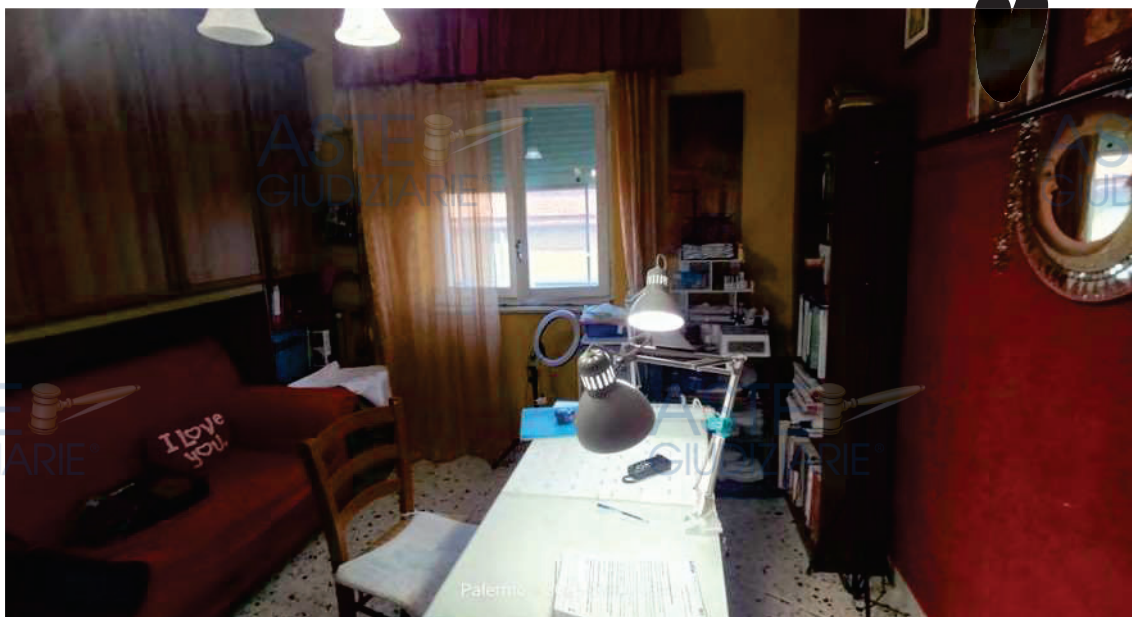


Foto n. 2 – Studio



Foto n. 3 – Camera da letto matrimoniale



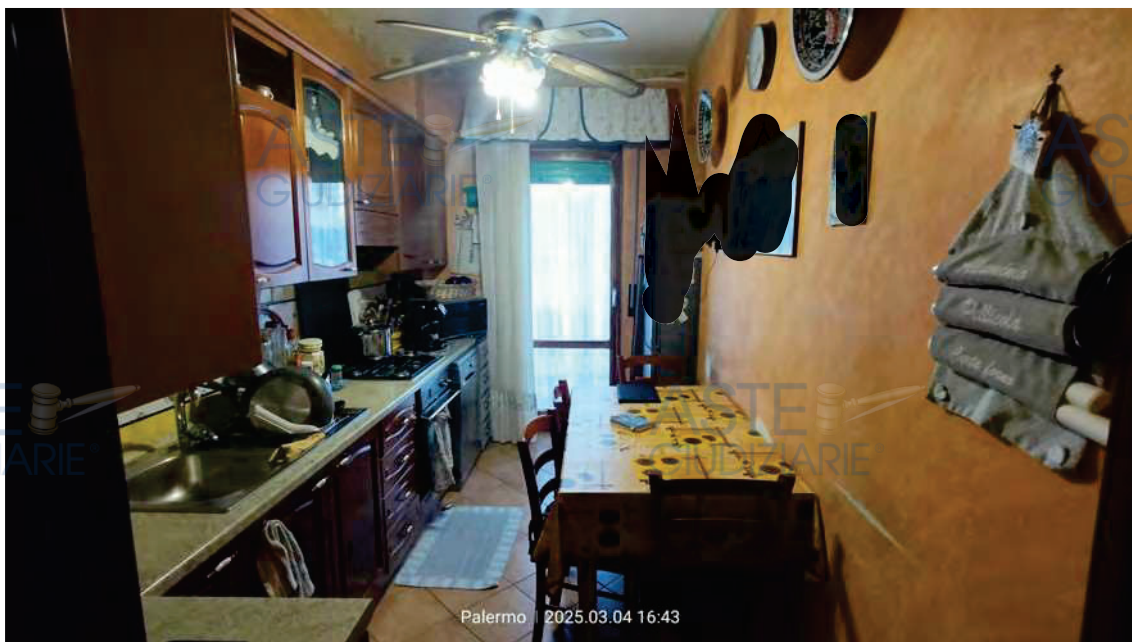


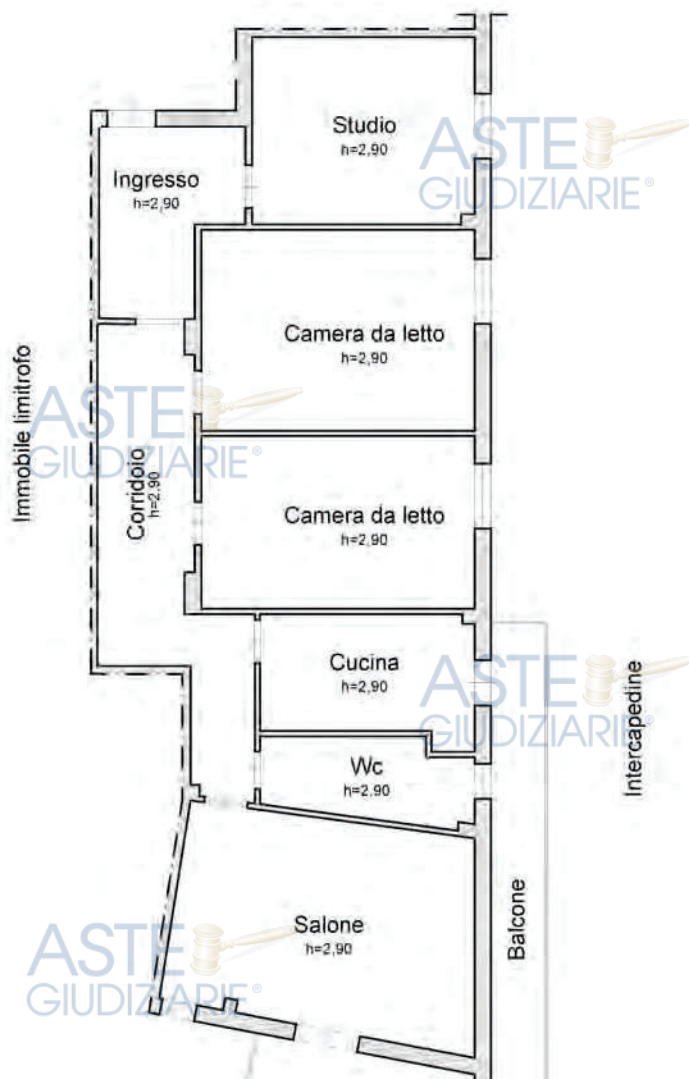
Foto n. 4 – Cucina



Foto n. 5– Salone



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi dell'immobile di piano terzo



Superficie utile interna: m² 108,40 al netto delle murature esterne ed interne.

Superficie commerciale: Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, si è fatto riferimento a quanto riportato nel "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto dall'Agenzia del Territorio, che stabilisce i criteri per la determinazione della consistenza degli immobili, sia destinati ad uso

residenziale sia destinati ad uso commerciale, tenendo conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la successiva determinazione del più probabile valore di mercato. Nello specifico le tipologie presenti nell'immobile de quo da considerarsi sono:

a) la **somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale coperta calcolata è pari a 126 m², arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

b) la somma delle quote percentuali delle superfici esterne, quali balconi, terrazze e similari, effettuato con i criteri seguenti:
qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino ad una superficie pari a 25 m²;
- nella misura del 10%, per superfici eccedenti i 25 m²;

La superficie complessiva del balcone è pari a 14,55 m², che ridotta (al 30% sino a 25 m²), risulta essere pari a complessivi 4,00 m². arrotondati, al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertanto, sulla base dei rilievi condotti è stato determinato che **la superficie commerciale è pari a m² 130,00** (arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98 e data dalla somma della superficie coperta utile lorda coperta pari a 126,00 m² a cui va sommata la superficie ridotta delle superfici esterne pari a 4,00 m²).

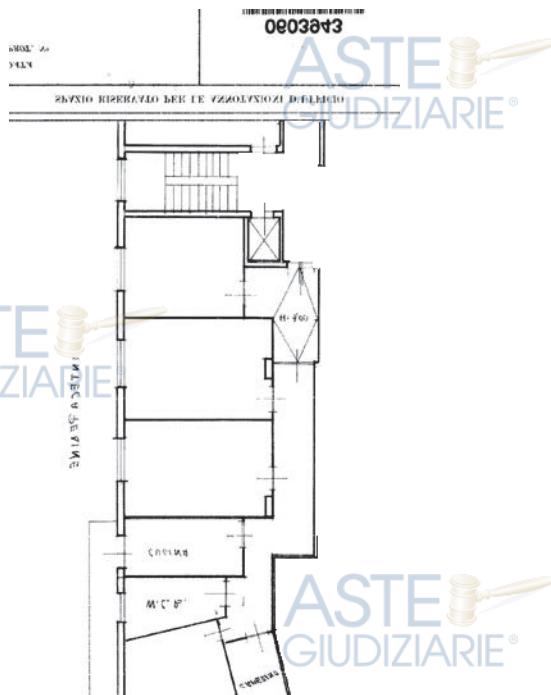
Altezza utile interna: Tutti i vani presentano un'altezza pari a 2,90 metri.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 63, particella 440, sub. 17, via Francesco Bruno n. 16, piano Terzo, cat. A/3, vani catastali 6,5, superficie catastale totale 130 m² e superficie totale escluse le aree esterne 126 m², rendita catastale € 268,56. Le visure catastali attuale (**All. 02.a**) e storica (**All. 02.b**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento notificato in data 30/10/2024.

Intestatari catastali dell'immobile: [Omissis] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Planimetria catastale: Lo stato attuale dell'immobile di piano terzo risulta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale registrata il 06/05/1966, ad eccezione dello spostamento di alcune murature nelle due camere da letto dell'immobile, nella realizzazione di una nicchia tra la cucina ed il bagno e nella demolizione di alcune tramezzature nell'attuale salone che costituivano il ripostiglio. Pertanto, una volta regolarizzati tali abusi, per i quali si rimanda alla risposta al successivo Quesito n. 6, si dovrà procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale attraverso apposita pratica DOCFA, **per un costo presunto di € 850,00 inclusa IVA e cassa previdenziale.**



Estratto planimetria catastale (All. 02.e)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 08.b)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile, facente parte di un fabbricato a otto elevazioni fuori terra, ubicato in Via Francesco Bruno n. 16, piano terzo, con ascensore. Composto da vano di ingresso e corridoio che disimpegnano 3 camere, una cucina con balcone, un bagno ed un vano salone con balcone. Confinante a Nord con appartamento limitrofo, a SUD con Corte interna, ad Est con il corpo scala e ad Ovest con la via Francesco Palumbo Minà.

Censito al C.F. al **foglio 63, p.lla 440, sub. 17**, il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. Il fabbricato di cui l'immobile è parte, edificato in forza della

Licenza edilizia n. 1671 del 09/12/1964 con successiva Licenza edilizia in variante n. 742 del 02/08/1965, risulta dotato del Certificato di abitabilità/agibilità n. 1193 del 29/01/1966, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna, che risulta sanabile con costi complessivi pari ad € 3.850,00 inclusa IVA e cassa previdenziale (CILA Tardiva e pratica DOCFA), costi questi detratti dal prezzo di vendita. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e pertanto, ai fini della futura vendita dell'immobile, necessiterà acquisire l'APE con un costo presunto per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima pari ad € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 107.000,00
(Centosettemila/00 euro)

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

Dalla lettura degli atti di causa si evince che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 12/11/2024 pertanto, di seguito sono riportati gli atti di compravendita del bene pignorato, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà, trascritto in data antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (2004). Dalla lettura della relazione notarile a firma del Notaio Letizia Russo del 18/11/2024, relativamente al bene oggetto di esecuzione, si rileva che lo stesso appartiene all'attuale esecutata in forza dei seguenti titoli.

Atto compravendita del 23/07/2003

Con atto notarile di Compravendita a firma del Notaio Maria Antonietta Morici del 23/07/2003, repertorio nn. 44978/9418, trascritto a Palermo il 30/07/2003 ai nn. 32692/23535 (All. 06), la sig.ra [Omissis], attuale esecutata, acquistava in regime di comunione legale dei beni con il coniuge sig. [Omissis], oggi defunto, la quota pari a 5/21 indivisi dell'immobile annotato al foglio 63 particella 440, sub 17, da potere dei sig.ri [Omissis], [Omissis], [Omissis], [Omissis] e [Omissis].

Atto compravendita del 13/05/2005

Con atto notarile di Compravendita a firma del Notaio Flora Cardinale del 13/05/2005, repertorio nn. 10400/5164, trascritto a Palermo il 27/05/2005 ai nn. 28324/16489 (All. 06), la sig.ra [Omissis], attuale esecutata, acquistava in regime di comunione legale dei beni



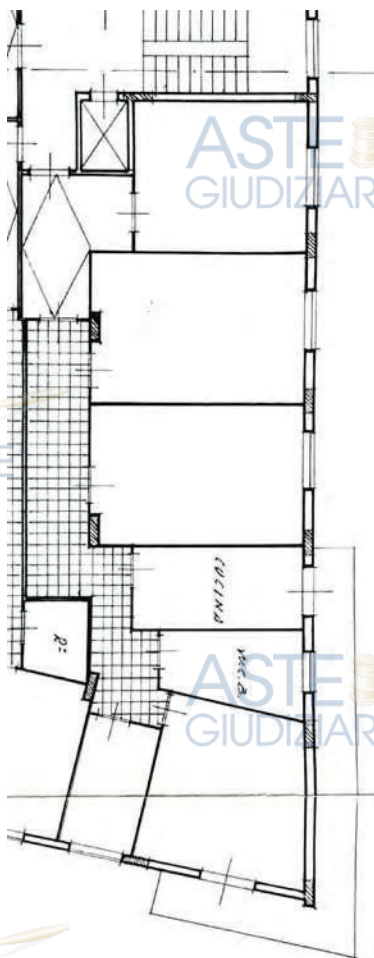
con il coniuge sig. [Omissis], oggi defunto, la quota pari a 1/21 indiviso dell'immobile annotato al foglio 63 particella 440, sub 17, da potere del sig. [Omissis].

Denuncia di successione registrata il 23/05/2011

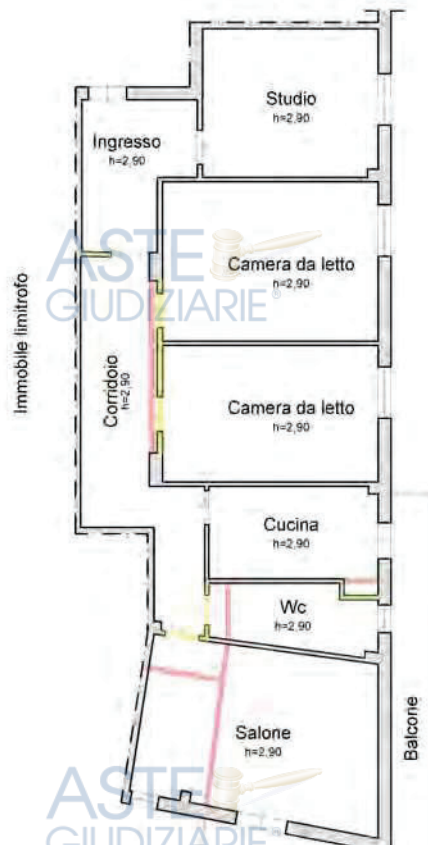
Con denuncia di successione registrata presso l'ufficio registro di Milano il 23/05/2011 al n. 2129 volume 9990, trascritta il 01/09/2011 ai nn. 42817/30853, a seguito di successione testamentaria in morte del coniuge sig. [Omissis], deceduto il 06/06/2010, la sig.ra [Omissis] acquisiva la quota pari a 15/21 indivisi dell'immobile annotato al foglio 63 particella 440, sub 17. Nel quadro D della nota di trascrizione è riportato quanto segue: *"Quadro A: Testamento per Notaio Flora Cardinale del 25/08/2009 pubblicato il 29/07/2010; Reg. termini Imerese il 05/08/2010 n. 88 SI; Quadro C: erede universale volenti testamentaria, la moglie"*. Per tale denuncia di successione risulta pubblicata trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 21/09/2021 ai nn. 42995/33376.

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

Il fabbricato di cui l'immobile è parte, è stato edificato in forza della Licenza edilizia n. 1671 del 09/12/1964 (**All. 05.b**) con successiva Licenza edilizia in variante n. 742 del 02/08/1965 (**All. 05.b**), e risulta dotato del Certificato di abitabilità/agibilità n. 1193 del 29/01/1966 (**All. 05.f**). Lo stato attuale dei luoghi, rilevato dallo scrivente durante il sopralluogo del 04/03/2025 e riportato in apposito elaborato grafico (**All. 08.a**) risulta difforme rispetto all'elaborato di progetto (**All. 05.d**) allegato alla Licenza edilizia in variante n. 742 del 02/08/1965 (**All. 05.c**) del quale di sotto è riportato uno stralcio, per una diversa distribuzione interna effettuata attraverso lo spostamento di alcune murature nelle due camere da letto dell'immobile, nella realizzazione di una nicchia tra la cucina ed il bagno e nella demolizione di alcune tramezzature nell'attuale salone che costituivano il ripostiglio, modifiche riportate in apposito elaborato grafico (**All. 08.b**) di cui di sotto si riporta uno stralcio.



Estratto grafico del progetto autorizzato



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

Gli abusi sopra evidenziati, per i quali non risultano presentate istanze edilizie, potranno essere regolarizzati ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.P.R. 380/2001, recepito dall'art. 14 della Legge Regionale 16 del 10/08/2016, attraverso la presentazione di una istanza di CILA tardiva, i cui costi, necessari alla presentazione dell'istanza e al pagamento dei relativi oneri (diritti istruttori pari a € 150,00 sanzione pari ad € 1.000,00) e delle spese tecniche, **vengono stimati dallo scrivente approssimativamente in € 3.000,00 cassa ed IVA inclusi.**

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

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra [Omissis] e dalla sua famiglia quali conduttori in forza di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato con la sig. [Omissis], debitrice esecutata, in data 20.01.2016, registrato il 22.01.2016 al n. 184 serie T, vita natural durante della stessa comodataria e del suo nucleo familiare, contratto già agli atti di causa quale allegato n. 2 della relazione di primo accesso depositata dal Custode.

Con PEC del 24/05/2025 il Custode trasmetteva alla sig.ra [Omissis] comunicazione di formale rescissione del prefato contratto.

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

Dalla lettura della certificazione notarile agli atti di causa, si evince che:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 3.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a circa **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 850,00** come determinato in risposta al quesito 3;
- lavori di manutenzione straordinaria del balcone previsti nella relazione del 24/10/2025 **con costi previsti pari a € 10.350,00**.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **25/11/2025 (All. 14)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE di pignoramento pubblicata in data 21/11/2023 ai nn. 56744/43939 a carico di [Omissis] e a favore di [REDACTED] gravante sull'immobile annotato al Comune di Palermo al foglio 63, particella 440 sub 17;

- TRASCRIZIONE di pignoramento pubblicata in data 12/11/2024 ai nn. 53983/43726 a carico di [Omissis] e a favore di [REDACTED] gravante sull'immobile annotato al Comune di Palermo al foglio 63, particella 440 sub 17.

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

Nel merito in data **21/05/2025 (All. 10.a)** veniva presentata apposita istanza presso l'Agenzia del Demanio, con ulteriori solleciti in data **16/06/2025** e **27/08/2025 (All. 10.b)**, e risposta dell'Agenzia del Demanio con nota del 04/09/2025 (**All. 10.c**), con la quale veniva comunicato che il bene non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico, demanio trazzerale, così come comunicato dall'Ufficio Usi Civici con PEC del 21/05/2025 (**All. 09.b**).

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

Esiste un condominio costituito, la cui amministrazione viene gestita dallo studio ESTIA di via Libertà n. 201/A. A seguito di apposita richiesta a mezzo mail del 22/06/2025 (**All. 11.a**) e successiva risposta con mail del 01/09/2025 (**All. 11.b**) la ESTIA nel merito, trasmetteva la seguente documentazione:

- Bilancio per conto "Fondo debiti precedenti Amministrazioni" (**All. 11.c**);
- Riparto esercizio straordinario "Fondo debiti" (**All. 11.d**);
- Elenco spese per "Esercizio straordinario messa in sicurezza e ripristino locali cantinati" (**All. 11.e**);
- Riparto per lavori di "messa in sicurezza e ripristino locali cantinati" (**All. 11.f**);
- Riparto preventivo anno 2025 (**All. 11.g**);

Dalla lettura dei documenti sopra menzionati si evince che:

- L'immobile *de quo* ha un peso di 28,3 millesimi;

- Il condominio ha una situazione debitoria dovuta alle amministrazioni precedenti pari a complessivi € 53.314,39 (**All. 11.c**) e che la quota a saldo relativa all'immobile oggetto di esecuzione è pari ad € 968,29 (**All. 11.d** - € 1.654,69 a cui vanno detratti € 686,40 già versati dalla sig.ra [Omissis]);
- Accantonamento per lavori di messa in sicurezza e ripristino locali cantinati (**All. 11.e**) per complessivi € 32.118,00 dei quali la quota di pertinenza dell'immobile de quo risulta pari ad € 348,31 ad oggi non pagati (**All. 11.f**).

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 lo scrivente, attesa la quantità di dati disponibili, ha preferito adottare il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati storici 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 degli immobili da stimare, attraverso l'inserimento di essa nel gradino della scala che presenta maggiori analogie. Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, lo scrivente esperto stimatore precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi basato su dati a sua disposizione. In particolare, il sottoscritto esperto stimatore ha consultato:

- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al secondo semestre dell'anno 2024;
- 2) puntuali indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari on-line ("gruppotoscano.it", "case.trovit.it", "immobiliare.it", "cercasicasa.it", "casa.it", "annunci.repubblica.it", etc.);
- 3) la banca dati delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it;

4) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa anno 2024.

Per l'indagine di mercato lo scrivente ha adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale* data dalla somma della superficie coperta lorda e delle superfici delle pertinenze (queste ultime opportune ridotte attraverso l'ausilio di aliquote). In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il *valore venale* di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato ottenuta attraverso un'analisi di mercato, svolta dallo scrivente, di immobili similari per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

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 130 m² così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata al metro quadrato per difetto (D.P.R. 138/98))			
Destinazione	Superfici	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Appartamento	126,00 m ²	100%	126,00 m ²
Superfici esterne quali balconi (fino ad una superficie pari a 25 m ²)	14,55 m ²	30%	4,00 m ²
Superficie complessiva			130,00 m²

Determinazione della scala dei prezzi noti

Di seguito, sono riportati i valori di vendita nella zona in cui è ubicato il fabbricato per immobili adibiti ad abitazione di tipo economico (A/3), desunti dalle banche dati di cui al superiore elenco, nonché i valori medi desunti dalle agenzie on-line:

Valutazioni	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Agenzia del Territorio (OMI) 2° semestre 2024	€ 850,00	€ 950,00	€ 1.050,00
Borsino Immobiliare 2024	€ 832,00	€ 993,00	€ 1.154,00
Valori agenzie immobiliari on-line	€ 1.104,00	€ 1.233,00	€ 1.363,00
Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa anno 2024	n.a.	700,00	n.a

In forza di quanto sopra, risulta che i prezzi a metro quadrato per immobili simili, sono in media variabili tra un minimo di 832,00 ed un massimo di 1.363,00 €/m². Per il bene oggetto della presente stima, in considerazione della sua posizione e delle condizioni di manutenzione, si ritiene congruo applicare il valore unitario massimo pari a 1.100,00 €/m², che viene deprezzato/apprezzato attraverso l'applicazione di appositi coefficienti di merito/demerito, per uniformarlo alla sua condizione attuale. Da cui tenuto conto che la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari a 130,00 m², si ha che il valore venale dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a: € 143.000,00 (m² 130,00 x €/m² 1.100,00).

Detto importo viene parametrato attraverso l'applicazione dei prefati coefficienti di merito/demerito come di seguito riportati:

Stato Locativo:	Abitazioni libere	1,10
Piano:	Piano terzo con ascensore	1,00
Stato di conservazione:	Buono stato	1,00
Luminosità:	Mediamente Luminoso (Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno)	1,00
Esposizione e vista	Mista	1,00
Edificio:	Realizzato da oltre 40 anni ed in scadente stato di conservazione	0,85
Riscaldamento:	Assente	0,95
Coefficiente di merito/demerito da applicare		0,89

per effetto dei quali si ha che **il più probabile valore di stima dell'immobile**, valutato con il metodo di Stima Sintetica, risulta pari a € 143.000,00 x 0,89 = **€ 127.019,75**.

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

- Costi per regolarizzazione edilizia urbanistica: € 3.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 850,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- Costi per la manutenzione straordinaria del balcone pari ad € 10.350,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 14.400,00**

$$V = € 127.019,75 - € 14.400,00 = € 112.619,75$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 112.619,75 (Centododicimilaseicentodiciannove/75 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:

$€ 112.619,75 - 5\% = € 106.988,76$ (che si arrotondano in € 107.000,00)

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

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

ELENCO ALLEGATI

1. **VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 04/03/2025;**
2. **DOCUMENTAZIONI CATASTALI;**
 - a) **VISURA CATASTALE ATTUALE DELL'IMMOBILE;**
 - b) **VISURA CATASTALE STORICA DELL'IMMOBILE;**
 - c) **VISURA CATASTALE TERRENO PARTICELLA 600;**
 - d) **STRALCIO DI MAPPA CATASTALE FABBRICATI PARTICELLA 600 CON INDICAZIONE DEL FABBRICATO;**
 - e) **PLANIMETRIA CATASTALE D'IMPIANTO DEL 1966;**
3. **STRALCIO STIMATRIX FORMAPS;**
4. **VERIFICA PRESENZA ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA;**
5. **RICHIESTA ACCESSO ATTI PRATICA EDILIZIA;**
 - a) **PROTOCOLLO RICHIESTA ACCESSO ATTI;**
 - b) **LICENZA EDILIZIA N. 1671 DEL 1964;**
 - c) **LICENZA EDILIZIA N. 742 DEL 1965;**

- d) **STRALCIO ELABORATO GRAFICO;**
- e) **RAPPORTO TECNICO ABITABILITÀ;**
- f) **ABITABILITÀ N. 1193 DEL 1966;**
- 6. **ATTI DI COMPRAVENDITA**
 - a) **ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 2003;**
 - b) **ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 2005;**
- 7. **RELAZIONE FOTOGRAFICA;**
- 8. **PLANIMETRIE DI RILIEVO:**
 - a) **PLANIMETRIA DI RILIEVO IMMOBILE;**
 - b) **PLANIMETRIA DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ PRESENTI;**
- 9. **RICHIESTA PRESENZA DI USI CIVICI O DEMANIO TRAZZERALE:**
 - a) **RICHIESTA DI INFORMAZIONI;**
 - b) **RISPOSTA UFFICIO USI CIVICI;**
- 10. **RICHIESTA DI VERIFICA PRESSO L'UFFICIO DEL DEMANIO:**
 - a) **RICHIESTA DI INFORMAZIONI;**
 - b) **SOLLECITO;**
 - c) **RISPOSTA UFFICIO DEMANIO;**
- 11. **RICHIESTA INFORMAZIONI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:**
 - a) **RICHIESTA DI INFORMAZIONI;**
 - b) **RISPOSTA AMMINISTRATORE CONDOMINIO;**
 - c) **BILANCIO PER CONTO FONDO DEBITI PRECEDENTI;**
 - d) **RIPARTO FONDO DEBITI;**
 - e) **ELENCO SPESE PREVENTIVO DEI LAVORI MESSA IN SICUREZZA LOCALI CANTINATI;**
 - f) **RIPARTO PREVENTIVO DEI LAVORI MESSA IN SICUREZZA LOCALI CANTINATI;**



12. **COMPARAZIONE TRA FOTO AEREA GOOGLE MAPS E STRALCIO DI MAPPA CATASTALE;**
13. **ISPEZIONE PRESSO UFFICIO ANAGRAFE;**
 - a) **RICHIESTA DOCUMENTI;**
 - b) **STATO DI FAMIGLIA;**
 - c) **CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO;**
14. **ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 25/11/2025;**
15. **ATTESTAZIONI DI TRASMISSIONE DELLA PERIZIA ALLE PARTI.**

Palermo, data 02/12/2025

L'ESPERTO STIMATORE

.....