

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 530/2023

CREDITORE PROCEDENTE: OLIMPIA SPV SRL S.R.L.
contro
DEBITORE ESECUTATI: YYYYYYYY- XXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.FABRIZIO MINUTOLI
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIANLUCA ABBATE
ESPERTO STIMATORE: ARCH. ALESSANDRA GAMBINO

PERIZIA PER PUBBLICITA'
LOTTO UNICO

Immobile commerciale sito in Palermo, Via Lorenzo Inghia n. 5 (già C.so Pietro Pisani n. 193),
individuato al NCEU al Foglio 59, p.lla 444 sub 16



Architetto Alessandra Gambino

90145 Palermo – Via Camillo Camilliani n. 39 - Mobile: (+39) 3206906418 - arch.gambino@hotmail.it – arch.gambino@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

INDICE

PREMESSA.....	3
QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	4
QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE	7
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	20
QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	24
QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	26
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	26
QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	34
QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	34
QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	35
QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	35
QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	35
QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	36
QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	46
CONCLUSIONI.....	46

PREMESSA

Con provvedimento del 28/02/2025 il Giudice dell'esecuzione nominava la sottoscritta Architetto Alessandra Gambino, iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3538 quale Esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 03/03/2025 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Gianluca Abbate alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 08/04/2025, con esito DOCUMENTAZIONE COMPLETA.

In data 16/05/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

NOTE INERENTI AGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure espropriative.
4. Non sono state effettuate indagini sismiche o verificata la staticità dell'edificio.
3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare metricamente la sola consistenza fisica dell'immobile oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss. codice civile) per cui l'acquisto avviene *visto e piaciuto* senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

FORMAZIONE DI LOTTI PER LA VENDITA

In relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta sulla scorta del sopralluogo, e delle peculiarità del bene, individua un solo lotto per la vendita.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un solo immobile per la quota dell'intera proprietà.

L'immobile del LOTTO UNICO è così individuato nell'atto di pignoramento: *appartamento sito in Palermo, via Lorenzo Ingria n. 5 (già Corso Pietro Pisani n. 193) posto al piano terra e primo, composto a piano terra da soggiorno, cucina, w.c. bagno, ripostiglio e corridoio di disimpegno; a piano primo (al quale si accede da scala interna) composto da due camere, una cameretta, w.c. bagno e disimpegno. Confinante con: detta via e atrio condominiale da due lati.*

Tale immobile è in proprietà per la quota dell'intero del sig. XXXXXX(c.f.) nato a Palermo il 15.7.1964 coniugato in comunione dei beni con YYYYYYYY(c.f.) nata a Palermo il 17.12.1965, entrambi debitori esecutati.

Diritti reali:

Il diritto reale per la quota di possesso dell'intero sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di: atto di compravendita del 19/07/2005 in notaio Anna Ruffino, in Palermo (PA) Rep. 37788/8290 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 22/07/2005 ai nn. 40282/23380 da potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo (IACP), con sede in Via Quintino Sella n. 18. **(All. 02).**

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali. L'immobile è censito al NCEU del comune di Palermo al fg. 59, p.la 444 sub 16, cat.A3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie mq 90,00, R.C. Euro 228,27 (All. 03).

Tuttavia, come si dirà nel capitolo 6 sulla regolarità edilizia e urbanistica lo stato dei luoghi è totalmente difforme all'ultima planimetria presente in Catasto.

Si è rilevato in oltre, che catasto fabbricati non risulta ancora allineato con il catasto terreni, poiché la particella 444 del foglio 59, dove insiste l'immobile, non risulta inserita in mappa.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

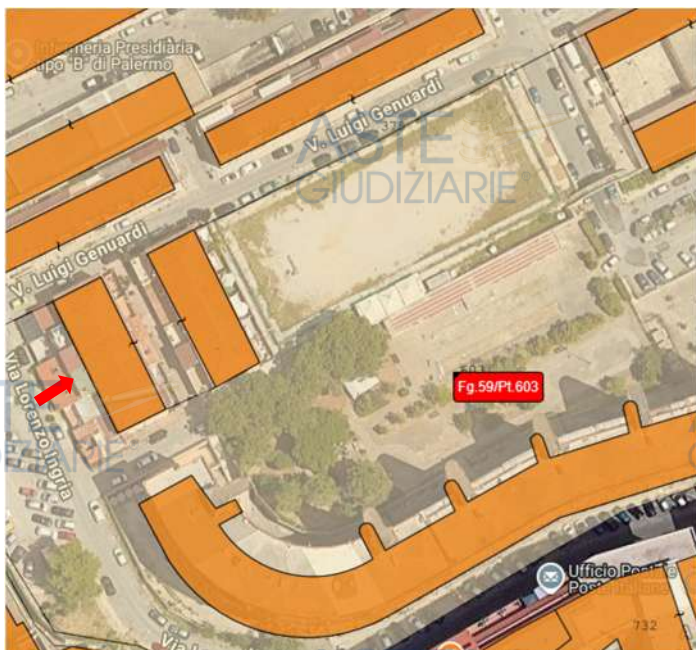
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra la ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto unico è costituito da un immobile a destinato ad abitazione, identificato al NCEU. del Comune di Palermo al fg. 59, p.la 444 sub 16, cat.A3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie mq 90,00, R.C. Euro 228,27, piano terra e primo.

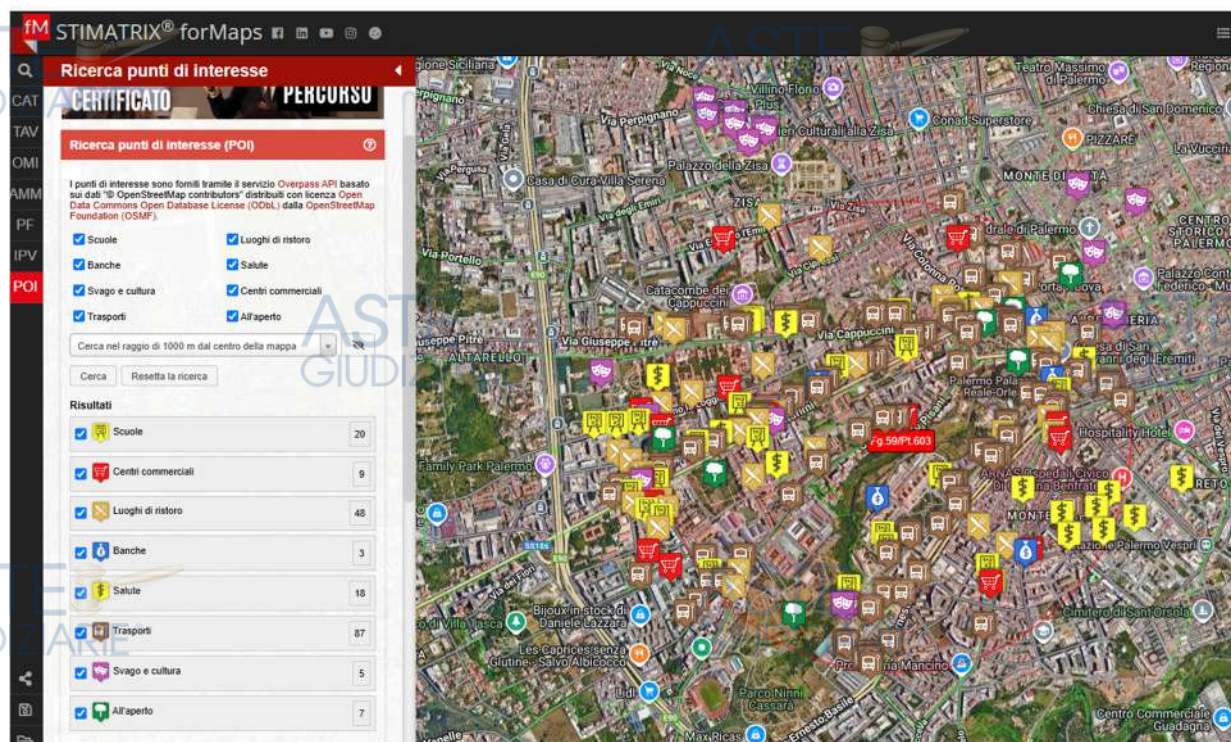
L'immobile fa parte di un edificio a schiera.

Tipologia: abitazione

Ubicazione: Via Lorenzo Inghia n. 5 (già Via Pietro Pisani n. 193), piano terra e primo.

Caratteristiche e destinazione della zona: l'immobile è situato in una zona molto centrale, il Corso Pisani parte dalla Piazza Indipendenza e arriva al Viale regione siciliana (cambiando nome e diventando Via Agostino catalano e poi Via Palmerino). I servizi primari si trovano ubicati a partire da c.ca 800/1000 m dall'immobile. Il tessuto urbano è vario ed è caratterizzato da palazzine facenti parte di tessuto urbano storico e palazzi multipiano risalenti alla fine degli anni '70 o '80.

Nel contesto specifico si tratta di un intero isolato realizzato dello IACP nella metà degli anni '80, costituito da edilizia residenziale economica e popolare, con edifici a due elevazioni fuori terra in linea.



Punti di interesse (fonte Stimatrix forMaps)

Caratteristiche strutturali: l'edificio su cui insiste l'immobile è un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra (piano terra e primo), con struttura intelaiata. La copertura dell'edificio è con tetto a falde.

Accessi: dal civico 5, da strada

Confini: per due lati confina con altri appartamenti ex lacp , sub 17 e sub 15, a nord-est confina con la Via Lorenzo Inghia, e a sud ovest con spazi comuni.

Pertinenze: Non vi sono pertinenze

Dotazioni condominiali: Stante quanto dichiarato non vi è condominio costituito. Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite cisterne esterne all'appartamento e in comune con altri immobili.

Composizione interna: l'appartamento ha finiture non di pregio ma dopo il 2005 è stato oggetto di riammodernamento e ristrutturazione; è situato al piano terra e primo di un edificio in linea con un totale di 6 appartamenti; è composto da ingresso principale dalla Via Lorenzo Inghia al civ. 5, su un grande ambiente con cucina/soggiorno; da qui si accede in fondo a destra alla scala che porta al primo piano e in fondo a sin. ad altri ambienti dell'immobile, rispettivamente una camera da letto (priva di areazione e luce diretta con l'esterno), un ripostiglio sottoscala, un w.c. con doccia, una seconda cucina/pranzo, ed un ambiente di soggiorno. Al piano primo si trovano due camere da letto, una con affaccio su terrazza verso il prospetto principale della via Inghia, e una con affaccio su balconcino nel retro prospetto, un ulteriore w.c. con doccia.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres di colore chiaro, il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica a tutta altezza; presenta tutti i pezzi sanitari e la doccia. La cucina è in muratura rivestita con piastrelle 10x10. La scala è rivestita in parquet.

Molte pareti dell'immobile risultano rivestite internamente con un cappotto in cartongesso per uno spessore di c.ca 8 cm.

L'accesso avviene da portoncino in alluminio. Le porte interne sono di tipo economico di colore chiaro.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e persiane e provvisti di grate in ferro.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

Il debitore esecutato ha dichiarato di essere in possesso della certificazione dell'impianto elettrico, ma non se ne è avuta copia.

Nell'ipotesi in cui si dovesse provvedere ad una verifica dell'impianto esistente e il rilascio della certificazione si stimano c.ca € 800,00 da detrarre dal valore di stima.

La produzione di acqua calda avviene tramite scaldacqua elettrico, mentre per la cottura viene utilizzata la bombola a gas.

L'impianto idrico è sottotraccia e l'impianto di scarico confluisce nella rete comunale.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite cisterne esterne all'appartamento, in comune con gli altri immobili con acqua dell'acquedotto comunale diretta.

Non vi è riscaldamento; sono presenti delle pompe di calore a split per il raffrescamento in soggiorno e nelle due camere da letto.

Attestato di prestazione energetica: Non è provvisto di APE (**AII.06**); il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è pari ad € 150,00.

Fotografie dei luoghi



Foto. 1 vista del prospetto da via Lorenzo Inghia



Foto. 2 vista del retro prospetto



PIANO TERRA



Foto 3-4 cucina soggiorno sul lato di via Ingrida dalla porta in fondo si accede alla camera da letto al piano terra di passaggio per agli ambienti retrostanti



Foto.5 camera da letto a piano terra



Foto.6 w.c. piano terra





Foto.7-8 pranzo/cucina bis verso il retro prospetto



Foto.9-10- soggiorno verso il retro prospetto con ingresso secondario





Foto 11 scala di accesso al piano primo



Foto 12 scala vista dal ballatoio della stanza del primo piano

PIANO PRIMO



Foto 13-camera matrimoniale



Foto 14-terrazza al primo piano prospiciente la via Ingrida





Foto.15 – 16 camera



Foto.17 vista del ballatoio

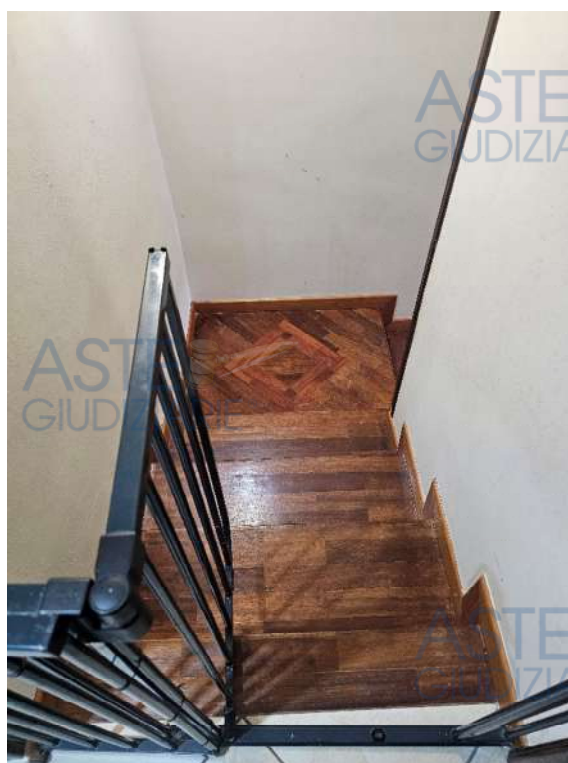


Foto.18 rampa di arrivo al primo piano



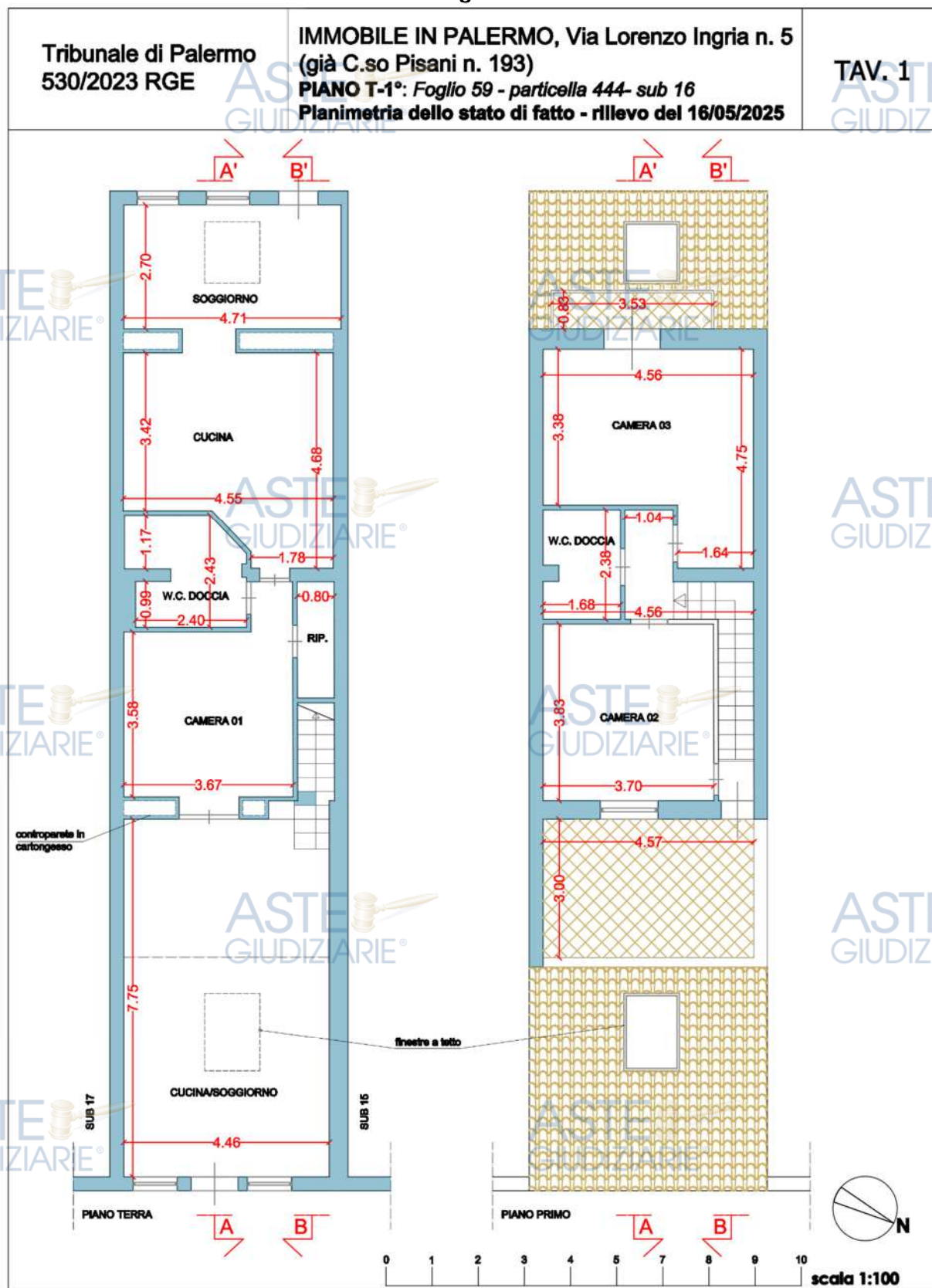
Foto.19 disimpegno

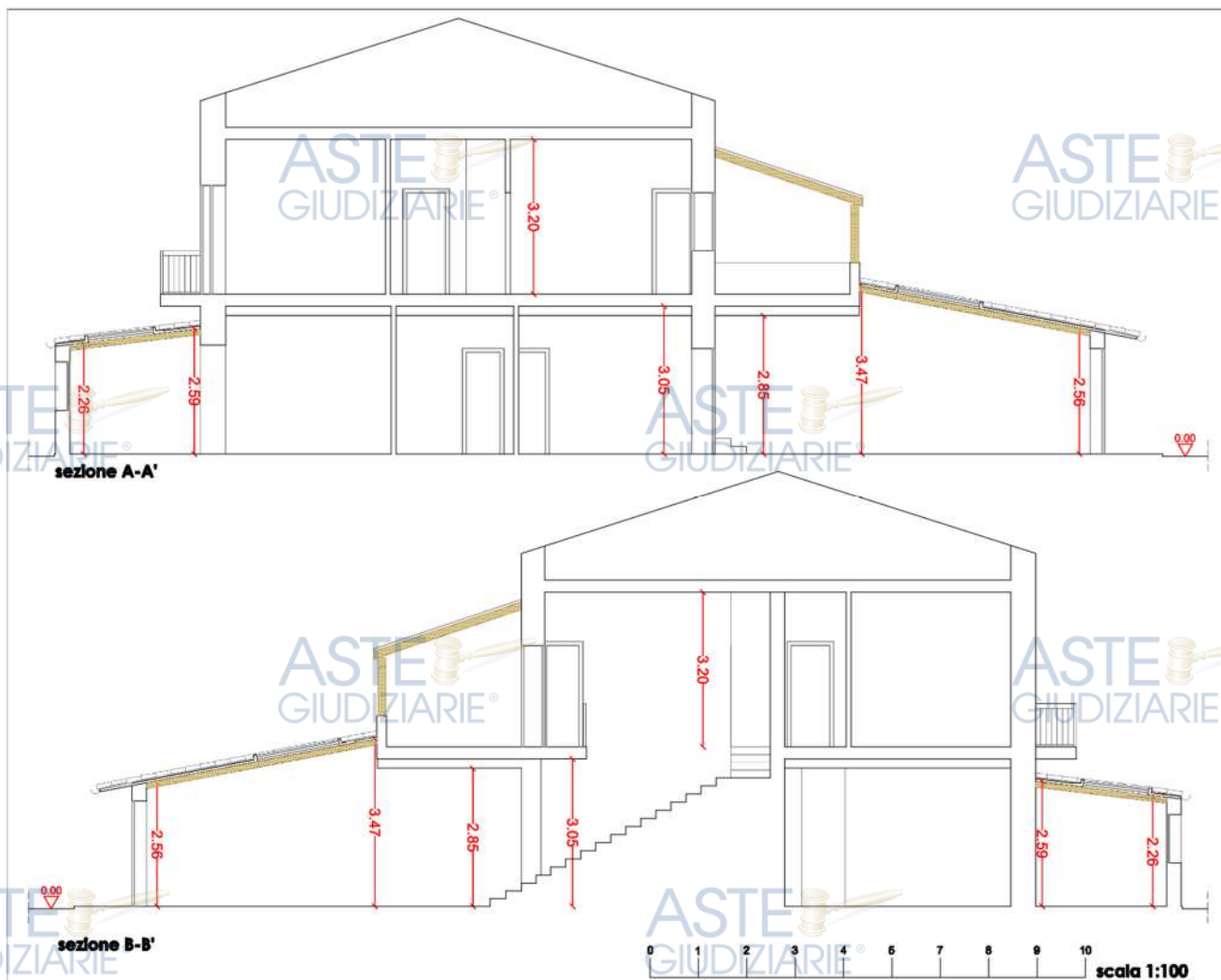


Foto.20 w.c. con doccia



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi





Superficie utile interna dello stato di fatto:

SUPERFICIE UTILE*		
piano terra		
cucina/ salone/pranzo	34,52	mq
camera 01	14,07	mq
cucina bis	18,17	mq
w.c piano terra	5,55	mq
ripostiglio	2,00	mq
soggiorno bis	12,70	mq
piano primo		
camera 02	14,15	mq
camera 03	17,66	mq
disimpegno	2,5	mq
w.c. primo piano	3,86	mq
TOT. SUP. COPERTA	125,18	mq
		mq
terrazza	16,5	mq
balcone	5,4	mq
TOT. SUP. SCOPERTA	21,9	mq

articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)

Superficie utile interna dello stato ante operam (legittimo):

SUPERFICIE UTILE ante operam		
piano terra		
cucina	8,70	mq
soggiorno	21,6	mq
disimpegno	2,9	mq
w.c piano terra	3	mq
ripostiglio	2,00	mq
piano primo		
camera 01	12,25	mq
camera 02	9,37	mq
camera 03	8,35	mq
disimpegno	2,87	
w.c. primo piano	3,1	mq
TOT. SUP. COPERTA	74,14	mq

articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)

Superficie commerciale: per il calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto dello stato legittimo dell'immobile (calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12)

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondarie. Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL) (come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari", edito da Tecnoborsa) le superfici accessorie sono valutate secondo il DPR 138/98 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione). La superficie complessiva è data dalla somma della superficie esterna lorda – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100%, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri e le colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.), e della superficie scoperta e del corpo accessorio computata in percentuale secondo la tipologia: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, vani accessori non comunicanti o comunicanti, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{coperta lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$ = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale dell'immobile del piano terra e primo è pari a complessivi mq 100,84, calcolata al lordo dei muri perimetrali esclusa l'incidenza delle superfici scoperte (balconi e terrazze in quanto opere abusive).

SUPERFICIE PRINCIPALE	consistenza	indice	commerciale
SUPERFICIE PRINCIPALE			
P.T.	50,42	100%	50,42 mq
P.1	50,42		50,42
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			100,84 mq

Altezza utile interna:. Gli ambienti abitabili hanno comunque un'altezza minima media di m 2,70.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 59, particella 444, sub. 16, via Lorenzo Ingria n. 5 (già Corso Pisani n. 193) piano terra e primo, cat. A/3, vani catastali 6,5, superficie catastale totale: 90,00 mq, classe 3, rendita catastale € 228,27

Le visure catastali attuale e storica (**Ail. 3**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

- 1 XXXXXX(CF), nato a PALERMO (PA) il 15/07/1964
Diritto di proprietà per l'intero coniugato in regime di comunione dei beni con
YYYYYYYYYY, (CF.) nata a Palermo il 17.12.1965

Planimetria catastale: lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale attuale. Le difformità riscontrate, come verrà relazionato nell'apposito paragrafo in risposta al quesito 6, dovranno essere in parte regolarizzate, in parte ripristinate.

Pertanto si ritiene di dovere provvedere alla redazione di una nuova planimetria catastale, con la redazione di un DOCFA da parte di un tecnico abilitato, il cui costo stimato in c.ca € 600,00, oltre €70,00 per diritti, verrà detratto dal valore di stima.

Si segnala che non vi è allineamento del catasto terreni, con il catasto fabbricati. L'odierna particella urbana n. 444, dove insiste l'immobile non risulta riportata in mappa. L'edificio risulta correttamente riportato



Estratto planimetria catastale (All. 03) data di presentazione 02/12/1986

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/12/1986 - Data: 15/03/2025 - n. T312730 - Richiedente: GMBLSN72H59G273U

ASTE GIUDIZIARIE®

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PALERMO** Via **Pisani 493**
Ditta **Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PALERMO**

Mod. A (Vecchio Catasto Edilizio Urbano)
Lire 300

Planimetria
b = mt 3,20

Atrio Condominiale
Planimetria
b = mt 2,20

Atrio Condominiale

Per variazione o fusione del fogl. 59 n. 444 Sub. 3.
e fogl. 59 n. 444 Sub. 9 Assunta nuovo identificativo
catastale fogl. 59 n. 444 Sub.

1210635

SPAZIO RISERVATO PER LE ASSOCIAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N. 750/25

Compilata dal **GEOM. MANISCALCO GIOVANNI**
Inviata all'Atto di **GEOMETRI**
della Provincia di **PALERMO**

DATA
Firma: *Maniscalo Giovanni*

ORIENTAMENTO

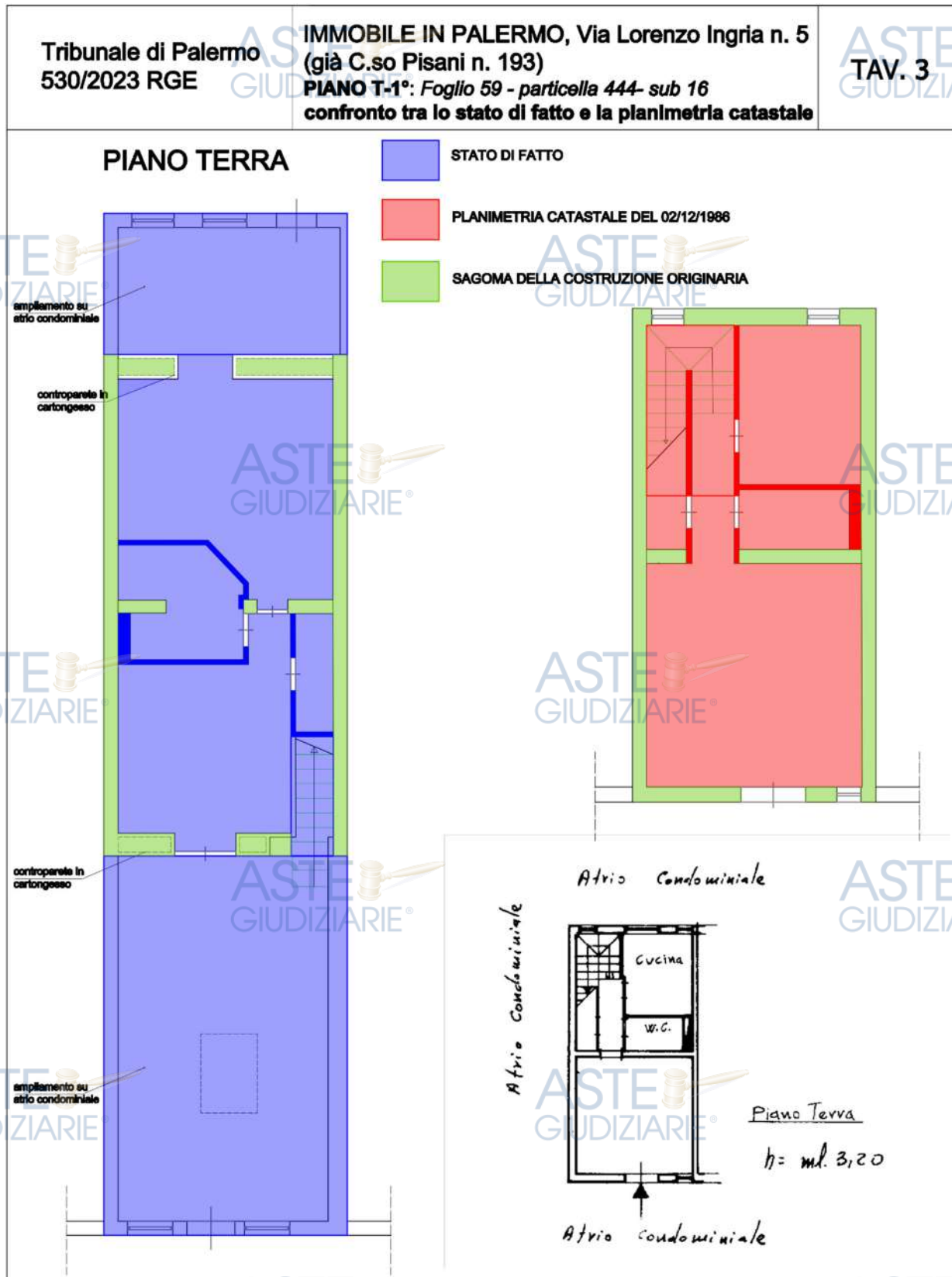
SCALA DI 1:200

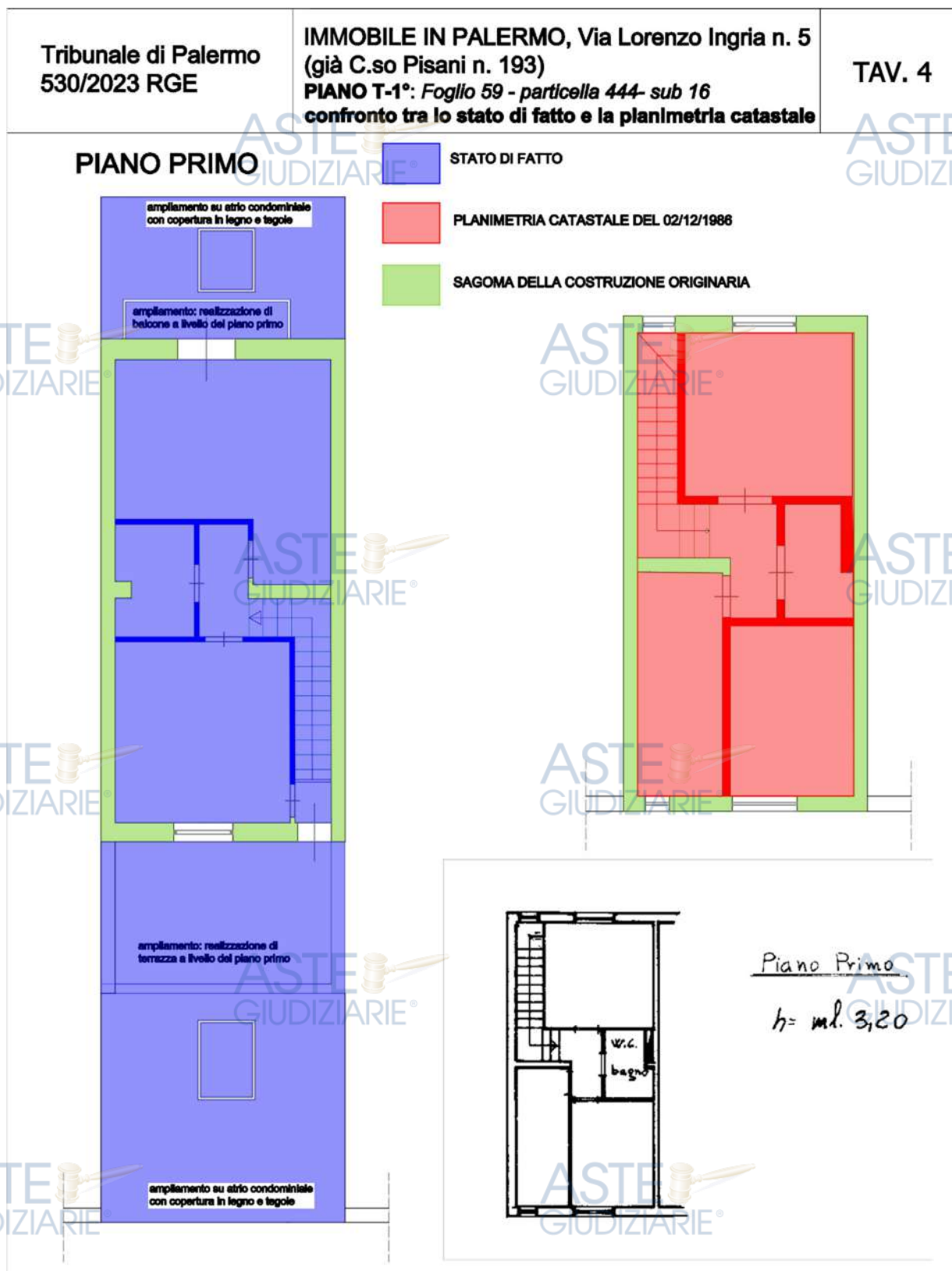
Utile planimetria in atti

Data presentazione: 02/12/1986 - Data: 15/03/2025 - n. T312730 - Richiedente: GMBLSN72H59G273U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/03/2025 - Comune di PALERMO (3273) - < Foglio 59 - Particella 444 - Subalmeno 16 >
CORSO PIETRO PISANI n. 195 Piano 1°

Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 07)





QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: pignoramento dell'intero di un appartamento, ubicato in Palermo, via Lorenzo Ingria n. 5, piano terra e primo. Superficie commerciale totale pari a 100,84 mq.

Composto da ingresso principale dalla Via Lorenzo Ingria al civ. 5, su un grande ambiente con cucina/soggiorno; da qui si accede in fondo a destra alla scala che porta al primo piano e in fondo a sin. ad altri ambienti dell'immobile, rispettivamente una camera da letto (priva di areazione e luce diretta con l'esterno), un ripostiglio sottoscala, un w.c. con doccia, una seconda cucina/pranzo, ed un ambiente di soggiorno. Al piano primo si trovano due camere da letto, una con affaccio su terrazza verso il prospetto principale della via Ingria, e una con affaccio su balconcino nel retro prospetto, un ulteriore w.c. con doccia.

Confinante per due lati con altri appartamenti ex IACP, sub 17 e sub 15, a nord-est confina con la Via Lorenzo Ingria, e a sud ovest con spazi comuni.

Censito al NCEU del Comune di Palermo al foglio 59, p.lla 444, sub 16, Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 6,5 vani, R.C. € 228,27.

L'immobile è stato realizzato in forza di Licenza edilizia n. 877 del 03/11/1980 e successivo rinnovo del 16/07/1984 n. 289 (**All.04**) dall'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) di Palermo in forza della Legge 457/1978.

L'immobile nella configurazione originaria, è provvisto di certificato di abitabilità, rilasciato dal Sindaco Pro-tempore del Comune di Palermo, prot. n.8406/1 del 12/10/1987

Sono state riscontrate opere edilizie realizzate in difformità totale dallo stato originario ed eseguite senza alcun titolo abilitativo, per le quali è prevista la dismissione e il ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto ad altre opere minori riscontrate, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/10 con Scia in sanatoria.

I costi per la regolarizzazione delle opere realizzate ammontano a:

- **€16.732,00.** Per la dismissione delle opere abusivamente realizzate e il ripristino dei luoghi
- **€ 1.032,00** per la scia in sanatoria per oblazione ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/10
- **€ 7.000,00** oltre oneri e iva, per spese tecniche per la redazione e presentazione telematica della pratica da parte di un tecnico abilitato;
- **€ 800,00** per diritti di istruttoria per opere già realizzate

I costi per il ripristino della conformità edilizia ed urbanistica ammontano complessivi a c.ca €25.564,00

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per la sua redazione pari a € 150,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 57.775,00

(cinquantasettemilasettecentosettantacinque/00)

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

- Ai debitori eseguiti l'immobile è pervenuto giusto atto di compravendita del 19/07/2005 in Notaio Ruffino Anna da Palermo, rep. 37788/8290 trascritto il 22/07/2005 ai nn 23380/40282 da potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Palermo. (All.02)
- - Allo IACP di Palermo, l'immobile era pervenuto in forza di legge 457 del 1978 per averlo costruito.

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

La costruzione del lotto (indicato al n.209) è stata realizzata in forza di Licenza edilizia n. 877 del 03/11/1980 e successivo rinnovo del 16/07/1984 n. 289 (**All.04**) dall'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) di Palermo in forza della Legge 457/1978.

L'immobile nella configurazione originaria, è provvisto di certificato di abitabilità, rilasciato dal Sindaco Pro-tempore del Comune di Palermo, prot. n.8406/1 del 12/10/1987

Non sono stati rinvenuti elaborati di progetto, tuttavia sulla scorta dell'ultima planimetria catastale in atti si è riscontrato che successivamente alla realizzazione della costruzione ed alla vendita da potere dello IACP, sono state realizzate diverse opere, alcune di lieve entità, come una diversa distribuzione interna, altre consistenti e strutturali.

Le opere riscontrate riguardano nell'ordine:

- la realizzazione al primo piano di una terrazza verso il prospetto sulla via Ingria, dimensioni m 3,20x4,70, coperta con una tettoia lignea; l'intervento ha comportato: modifica dei prospetti, potenziale incremento di **superficie accessoria**, possibile incidenza su distanze, allineamenti, norme di PRG
- la realizzazione al primo piano di un balcone sul retro prospetto dimensioni m 0,80x3,50; l'intervento ha comportato: modifica dei prospetti, potenziale incremento di **superficie accessoria**, possibile incidenza su distanze, allineamenti, norme di PRG
- la realizzazione al piano terra di un ampliamento per mq 39,30, sul prospetto principale di via Ingria e su suolo che in catasto è indicato come atrio condominiale; la superficie risulta delimitata superiormente in parte dalla terrazza sovrastante, in parte da una copertura realizzata con travi in legno e sovrastante manto di coppi. La struttura risulta verticalmente delimitata da muri su tre lati e presenta la porta di ingresso e due finestre sul prospetto principale; l'intervento ha comportato certamente un incremento di **superficie abitabile**;

- la realizzazione al piano terra di un ampliamento per mq 14,80, sul retro prospetto su suolo che in catasto è indicato come atrio condominiale. La superficie risulta delimitata superiormente da una copertura realizzata con travi in legno e sovrastante manto di coppi. La struttura risulta verticalmente delimitata da muri su tre lati e presenta una porta di ingresso secondaria e due finestre sul prospetto; l'intervento ha comportato certamente un incremento di **superficie abitabile**;
- differente disposizione della scala di accesso al piano primo che allo stato attuale avviene dall'ambiente soggiorno cucina, del piano terra. L'intervento ha comportato una modifica strutturale e la foratura del solaio;
diversa distribuzione interna degli ambienti e diverso uso, anche in virtù dell'ampliamento di superficie realizzato e conseguente diversa disposizione delle aperture esterne, con modifica dei prospetti.

Per tali opere, incluso la diversa distribuzione interna, non risultano presentate pratiche edilizie o rilasciati titoli edilizi.

Per quanto alle difformità riscontrate si rappresenta che gli ampliamenti di superficie e volume realizzati al piano terra ai sensi delle vigenti leggi rappresentano una *difformità totale* poiché risulta realizzato un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, architettoniche edilizie e per caratteristiche plano-volumetriche, e cioè nella forma, nella collocazione e distribuzione dei volumi. Le opere eseguite non risultano sanabili poiché configurano un vero e proprio aumento di cubatura e superficie utile e cambio di destinazione d'uso dei locali (la *tettoia* è parte integrante dell'appartamento e non una semplice veranda o struttura precaria); inoltre gli ampliamenti realizzati non ricadono su un'area privata ma insistono su una superficie di utilità comune (*atrio condominiale*) e prospiciente una pubblica via.

In merito alla terrazza del primo piano prospiciente la Via Ingria, per quanto non siano state eseguite preventive indagini strutturali, da un'osservazione visiva si presuppone che questa sia stata costruita in appoggio sui muri laterali di confine con le altre proprietà. Qualora potesse essere percorribile la sanabilità dal punto di vista edilizio, non è detto che si possa ottenere la conformità dal punto di vista costruttivo, in quanto la struttura va verificata dal punto di vista statico e sismico per ottenere il nulla osta dal Genio Civile.

Stessa considerazione per quanto riguarda il balcone posto nel retro prospetto.

Pertanto in via prudenziale è previsto il ripristino dello stato dei luoghi, se, effettuate le opportune verifiche, ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01 sia possibile prevedere il ripristino delle opere abusive realizzate (solaio) senza pregiudizio per la struttura esistente.

Si dovrà provvedere pertanto alla demolizione delle strutture abusive realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi in edilizia libera, facendo un'opportuna comunicazione ai vigili urbani per la produzione degli sfabbricidi ed il conferimento a discarica, per cui si stima un importo pari a c.ca **€16.732,00** individuati con il computo metrico estimativo redatto sulla scorta del prezzario regionale del 2024. **(All.08)**

Tribunale di Palermo
530/2023 RGE

IMMOBILE IN PALERMO, Via Lorenzo Inghia n. 5
(già C.so Pisani n. 193)
PIANO T-1°: Foglio 59 - particella 444- sub 16
confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale

TAV. 3

PIANO TERRA



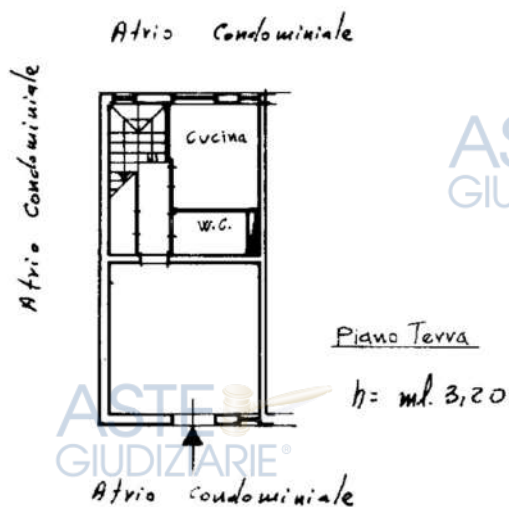
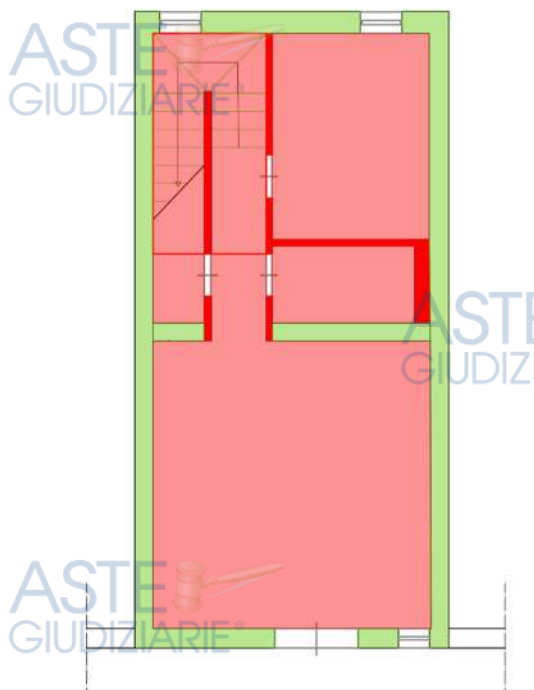
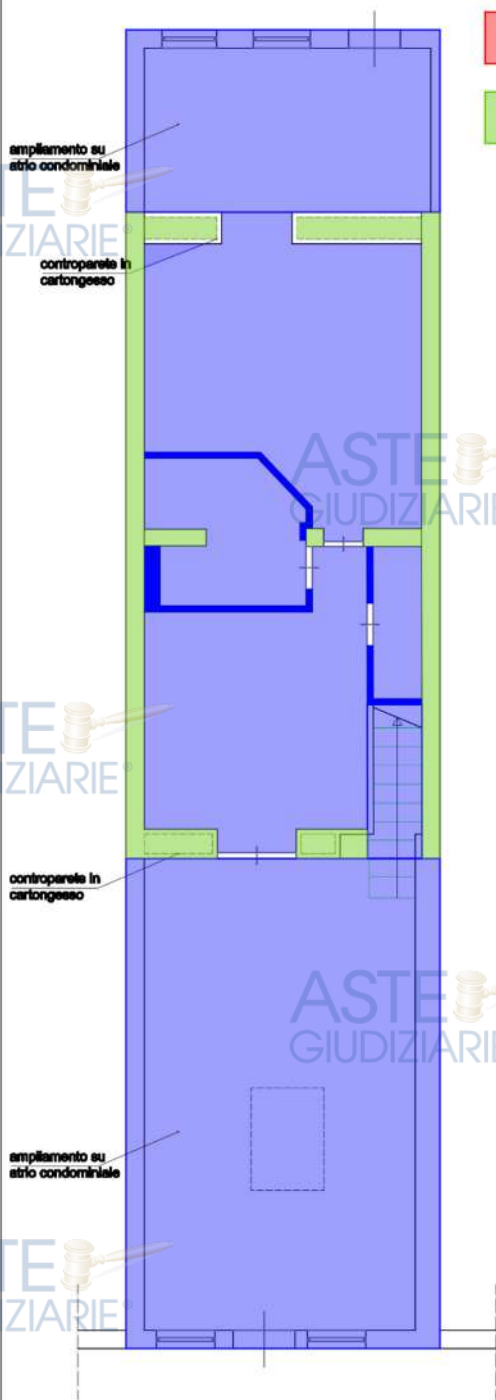
STATO DI FATTO

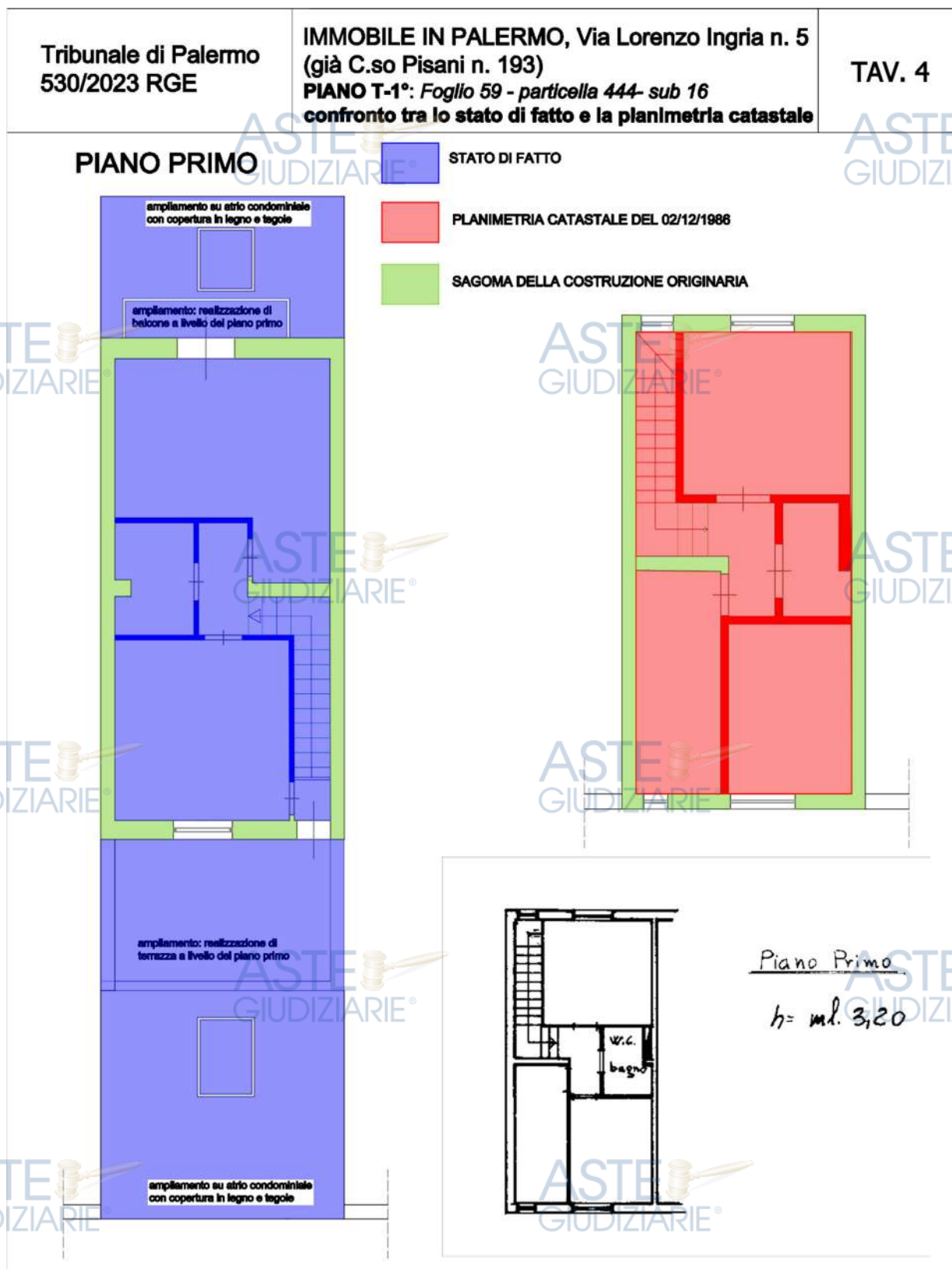


PLANIMETRIA CATASTALE DEL 02/12/1986



SAGOMA DELLA COSTRUZIONE ORIGINARIA





Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna, la diversa collocazione della scala di accesso al primo piano e la modifica dei prospetti, si ritiene che possano essere considerati abusi minori in quanto interventi eseguiti in assenza dalla SCIA semplice e potrebbero essere regolarizzati con una Scia in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/01 e L.105/24 cosiddetta *salvacasa*, per cui per le difformità parziali, è sufficiente dimostrare la *doppia conformità semplificata*. Con l'inserimento dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, infatti si prevede che per gli interventi realizzati in totale o parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa, oppure in assenza o difformità dalla SCIA ordinaria, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire, o presentare la SCIA in sanatoria allo sportello unico, se l'intervento risulti al contempo conforme

- alla **disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza**;
- alla **disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento**.

Si tratta pertanto di una sorta di doppia conformità semplificata, poiché non è richiesto che l'intervento risulti conforme sia alla disciplina urbanistica che edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda, come invece previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001, che resta ora confinato alla sanatoria di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, in totale difformità.

La richiesta della SCIA in sanatoria deve essere accompagnata da una **dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità** (come detto, conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza e alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento). L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione che attesta lo stato legittimo di cui all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, comma 1-bis, oppure - nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento - mediante dichiarazione, e sotto la propria responsabilità, del tecnico incaricato.

Per le opere realizzate su immobili in zone sismiche, il tecnico attesta altresì che gli interventi rispettano le norme per le opere strutturali e/o in zone sismiche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento (comma 3-bis dell'art. 36-bis, D.P.R. 380/2001). L'attestazione - corredata della documentazione minima indicata dall'art. 93 del D.P.R. 380/2001, comma 3 (progetto esecutivo delle strutture) - è trasmessa al competente ufficio regionale per il conseguimento dell'autorizzazione sismica o per gli eventuali controlli regionali riferiti agli interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza (art. 94-bis del D.P.R. 380/2001, comma 5).

La SCIA in sanatoria è subordinata al **pagamento, a titolo di oblazione**, in caso di **ASSENZA DELLA SCIA O DIFFORMITÀ DA ESSA** (art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, comma 5, lettera b), pari al **doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile** conseguente alla realizzazione degli

interventi, **e comunque in misura compresa tra 1.032 euro e 10.328 euro** (sanzione ridotta a una misura compresa tra 516 e 5.164 euro in caso di doppia conformità "*completa*", cioè se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda) non trovando applicazione, per tale fattispecie, il criterio del doppio del costo di costruzione previsto dalla lett. a) del medesimo comma.

Tuttavia le opere oggetto dell'eventuale sanatoria (previo ripristino delle difformità essenziali prima descritte), consistenti esclusivamente in una diversa distribuzione interna e nella realizzazione di una scala interna di collegamento tra due piani e modifica dei prospetti per diversa ubicazione delle aperture, non hanno determinato alcun incremento di superficie e volume. Tali interventi, aventi carattere meramente funzionale, non risultano idonei a produrre un aumento autonomo e misurabile del valore venale dell'immobile, che risulta pertanto invariato rispetto alla configurazione *ante operam*.

Considerato che l'aumento del valore venale risulta nullo, trova applicazione il **minimo edittale previsto dalla norma**.

Sanzione pecuniaria applicabile: € 1.032,00

Nel caso in cui venga accertata la doppia conformità "*completa*" (urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione che alla data di presentazione dell'istanza), la sanzione risulterà ridotta alla misura minima di **€ 516,00**.

Per quanto riguarda le spese tecniche si stima un importo pari ad **€ 7.000,00** comprendente:

- pratica edilizia per Scia in sanatoria ex art. 36 bis DPR 380/01
- trasmissione progetto strutturale al Genio Civile riferito agli interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza (art. 94-bis del D.P.R. 380/2001, comma 5)
- Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

In oltre dovranno essere corrisposti **€ 800,00** per diritti di istruttoria per opere già realizzate

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in ZTO (zona territoriale omogenea) B4a, art. 6 c. 1 lett.e art. 10, art. 7 commi 1 e 2 delle NTA); comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città.

Gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione (consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità

fondriaria non superiore a 3 mc/mq.) è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.

Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi.



Stralcio del PRG tav. 5011 D/4



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

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

L'immobile è attualmente occupato dai debitori esecutati.

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

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 **€ 16.732,00** per ripristino difformità sostanziali, **€ 1.032,00** (si considera il caso più sfavorevole) relativo alla sanzione per la Scia in sanatoria ai sensi dell'Art. 36-bis del DPR 380/01, € 7.000,00 per spese tecniche, ed altre spese di istruttoria per € 800,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 670,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente in data 27/12/2025 (**All. 10**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. Ipoteca volontaria n. 13115 del 26/07/2005 favore: BANCA NUOVA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale) e contro: XXXXXX nato a Palermo il 15/07/1964, YYYYYYYY nata a Palermo il 17/12/1965; per Euro 140.000,00 di cui Euro 70.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Ruffino Anna, Notaio in Palermo, in data 25/07/2005 rep.37851/8312.
2. Ipoteca volontaria n. 20371 del 19/12/2007 favore: BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria area territoriale di Palermo) e contro: YYYYYYYY nata a Palermo il 17/12/1965, XXXXXX nato a Palermo il 15/07/1964; per Euro 217.500,00 di cui Euro 145.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Ruffino Anna, Notaio in Palermo, in data 12/12/2007 rep.41198/10375.
3. - Pignoramento Immobiliare n. 47555 del 15/12/2023 favore: OLYMPIA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (richiedente: AVV. LUIGI ABBATE – VIA VALDINOTO N.10 PALERMO) e contro: YYYYYYYY nata a Palermo il 17/12/1965, XXXXXX nato a Palermo il 15/07/1964, Autorità Emittente: Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Palermo, in data 05/12/2023 rep.6489.



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

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 ecc.

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

Non esiste un condominio costituito

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.



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

Criterio di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *"più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata"* nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.* "

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS (International . Valuation Standards)

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie oppure tramite confronto supponendo di utilizzare *prezzi offerta* anziché i dati di compravendita;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale del bene pignorato, considerata la localizzazione e la tipologia dello stesso, sia la più naturale economicamente e la più ordinaria.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di vendita o di offerta per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";

con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.)
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

la **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;

- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con “**segmento di mercato**” viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la localizzazione
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con “**rapporto mercantile**” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

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 **100,84 mq** così calcolati:

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)			
Via Lorenzo Inghia n. 5	piano terra		
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)			
Calcolo della superficie commerciale secondo DPR 138/98			
			
SUPERFICIE PRINCIPALE	consistenza	indice	commerciale
SUPERFICIE PRINCIPALE			
P.T.	50,42	100%	50,42 mq
P.1	50,42		50,42
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			100,84 mq

Campione dei dati immobiliari

In data 28/12/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Comparabile A. compravenduto in data 18/12/2025 al prezzo di 115.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo, nella via Samonà Carmelo n. 85, già via Carmelo Onorato con una superficie di mq 111,00. Identificato al catasto fabbricati del detto Comune al foglio 59, particella 603 sub 240 ex 176, via Carmelo Onorato n. 85, piano 2, int. 1, scala A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, dati di superficie: totale mq. 111, totale escluse aree scoperte 110 mq, Rendita Catastale Euro 340,86.

Comparabile B. compravenduto in data 26/06/2025 al prezzo di 91.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo, via Carmelo Samonà n.1 (in catasto via Carmelo Onorato n.85) Identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 59 particella 603 sub 259, via Carmelo Onorato n. 85, piano 7, int. 12, scala "A", zona cens. 2, categoria A/3, classe 6, cons. 6,5 vani, sup. cat. tot. 104 mq, tot. escluse aree scoperte 104 mq, rendita euro 369,27.

Comparabile C. compravenduto in data 30/10/2023 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo, in Corso Pietro Pisani n. 193, ubicato al piano sesto a destra salendo la scala "D", interno 12, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Foglio 59, particella 603, subalterno 216, Corso Pietro Pisani n. 193, scala D, interno 12, piano 6, zona censuaria 2, Categ. A/3, classe 6, vani 7, Rendita Euro 397,67

Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Calcolo del valore di mercato

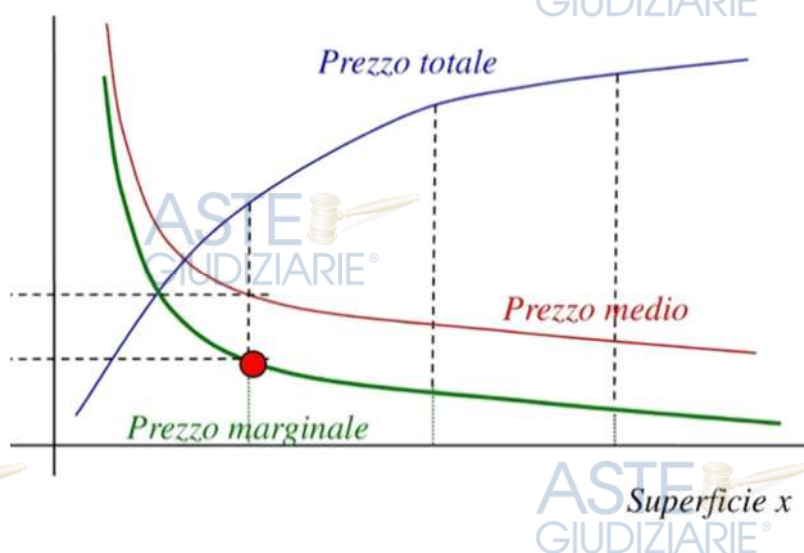
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	115.000,00	91.000,00	85.000,00	?
Data DAT	18/12/2025	26/06/2025	30/10/2023	28/12/2025
Sup. Principale SUP (mq)	111,00	104,00	114,00	100,84
Livello Piano LIV (n)	2	7	6	1

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i \text{ PRZ}}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $-(0,0100 \times 115.000,00) / 12 = -95,83 \text{ €/mese};$

B. $-(0,0100 \times 91.000,00) / 12 = -75,83 \text{ €/mese};$

C. $-(0,0100 \times 85.000,00) / 12 = -70,83 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale

(SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

- A. $115.000,00 / (111,00) = 1.036,04 \text{ €/mq}$;
- B. $91.000,00 / (104,00) = 875,00 \text{ €/mq}$;
- C. $85.000,00 / (114,00) = 745,61 \text{ €/mq}$;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 745,61 \text{ €/mq}$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):

$$pLIV_i = l / (1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

- A. $0,0100 / (0,0100 + 1) \times 115.000,00 = 1.138,61 \text{ €/n}$;
- B. $0,0100 / (0,0100 + 1) \times 91.000,00 = 900,99 \text{ €/n}$;
- C. $0,0100 / (0,0100 + 1) \times 85.000,00 = 841,58 \text{ €/n}$;

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
<i>pDATA</i> [€/mese]	-95,83	-75,83	-70,83
<i>pSUP</i> [€/mq]	745,61	745,61	745,61
<i>pLIV</i> [€/n]	1.138,61	900,99	841,58

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_x espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

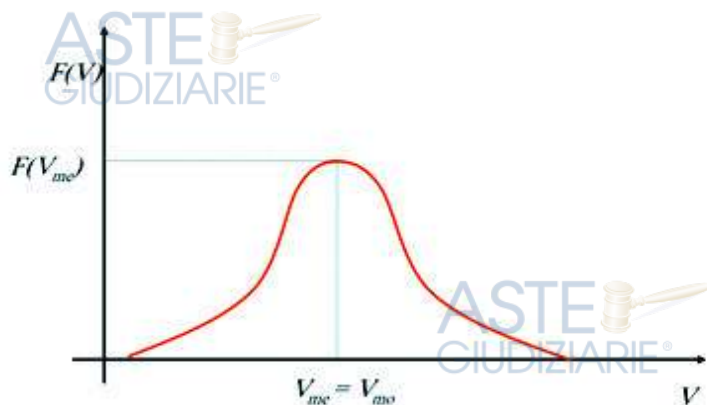
Aggiustamenti	A	B	C
<i>DATA</i> [€]	95,83	530,83	1.841,67
<i>SUP</i> [€]	-7.575,44	-2.356,14	-9.812,28
<i>LIV</i> [€]	-1.138,61	-5.405,94	-4.207,92
TOT (PRZ) [€]	106.381,78	83.768,75	72.821,47

Distribuzione dei prezzi corretti

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica.

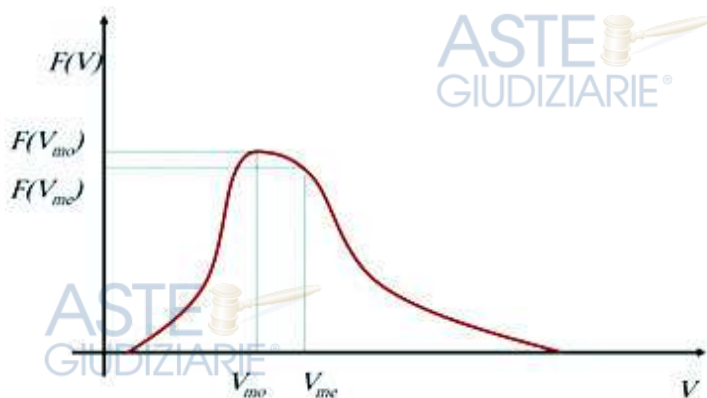
Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 28/12/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 87.657,33$$

Arrotondabile ad € 88.000

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

A	Valore di Stima	€ 88.000,00
A DETRARRE		
	revisione e certificazione impianto elettrico	€ 800,00
	APE	€ 150,00
	dismissione opere abusive	€ 16.732,00
	spese di istruttoria per opere già realizzate	€ 800,00
	oblazione per scia in sanatoria	€ 1.032,00
	spese tecniche	€ 7.000,00
	DOCFA per aggiornamento planimetria catastale	€ 670,00
B	A DETRARRE SOMMANO COMPLESSIVI	€ 27.184,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 27.184,00**

$$V = € 88.000,00 - € 27.184,00 = € 60.816,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 60.816,00 (sessantamilaottocentosedici/00)**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$$€ 60.816,00 - 5\% \text{ di } € 60.816,00 = € 57.775,20 \text{ (che si arrotondano in } € 57.775,00)$$

Valore di stima al netto delle detrazioni	€ 60.816,00
Riduzione rispetto al valore di mercato 5%	€ 3.040,80
VALORE A BASE D'ASTA	€ 57.775,20

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

CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di 46 pagine, oltre allegati.

La sottoscritta Esperto incaricato ritiene con la presente Relazione di Stima di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

ELENCO ALLEGATI:

- All.01 verbale del 16mag25
- All.02 titolo di proprietà
- All.03 documentazione catastale
- All.04 accesso atti IACP
- All.05 residenza e stato civile
- All.06 elaborati fotografici
- All.07 elaborati grafici
- All.08 CME per opere di ripristino luoghi
- All.09 ricerca APE
- All.10 ispezione ipotecaria aggiornata al 27DIC25
- All.11 comparabili

Palermo, data 28/12/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Alessandra Gambino