

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 546/2023

LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA’
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 546/2023

CREDITORE PROCEDENTE SOGGETTO A

contro

DEBITORE ESECUTATO:

SOGGETTO B

GIUDICE DELL’ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVVOCATO CRISTINA BONOMONTE

PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA’

LOTTO UNICO

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Palermo, Via Massaua n°9, piano primo,
identificato al Catasto fabbricati al Foglio 47, p.lla 2601, sub. 11.



Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

www.facebook.com/architettopietrobadagliacca

www.linkedin.com/in/architettopietrobadagliacca

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

“Indice PERIZIA DI STIMA INTEGRALE LOTTO UNICO”

PREMESSA	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°2. Elencazione e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale.	<i>Pagina 3</i>
QUESITO N°3. Identificazione catastale del bene pignorato.	<i>Pagina 7</i>
QUESITO N°4. Schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 9</i>
QUESITO N°5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>Pagina 9</i>
QUESITO N°6. Regolarità del bene pignorato sotto il profilo urbanistico e edilizio.	<i>Pagina 10</i>
QUESITO N°7. Stato di possesso dell’immobile.	<i>Pagina 12</i>
QUESITO N°8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 13</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 13</i>
QUESITO N°10. Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 13</i>

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 546/2023
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

QUESITO N°11. Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.	<i>Pagina 14</i>
QUESITO N°12. Valutazione dei beni e criteri di stima adottati.	<i>Pagina 14</i>
QUESITO N°13. Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>Pagina 21</i>

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 21/12/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto arch. Pietro Badagliacca iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n. 3542 quale Esperto Stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe. In data 23/12/2024 lo scrivente Esperto 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 Giudiziario, Notaio Pierina Saguto, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 14/01/2025. In data 10/02/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'immobile costituisce un lotto unico ed è così individuato nell'atto di pignoramento:

1. *Appartamento di civile abitazione sito a Palermo in Via Massaua n. 9, piano primo, al N.C.E.U. al fg 47, p.lla. 2601, sub. 11.*

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento è la piena proprietà e corrisponde a quello in titolarità della stessa esecutata per la quota di 1/1 in forza di:

- Atto di Compravendita del 04/07/2011 Rep. 53751 Racc. 8197 Notaio Domenico Zalapi, registrato a Palermo il 05/07/2011 al n. 1441 serie 1T, trascritto a Palermo il 05/074/2011 ai nn. 34082/24262 (**All. 4 - Titoli di provenienza**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (**All. 3 - Documentazione Catastale**).

L'immobile nell'estratto di mappa è, però, indicato insistente su una particella diversa rispetto quella indicata in visura catastale: cioè, è indicato insistente sulla part. 2601 (correlata ai terreni alla part. 2838 del foglio di mappa 47), mentre è invece concretamente insistente nella particella 4002 del foglio di mappa 47. Tale incoerenza nulla rileva in merito alla univoca e precisa identificazione dell'u.i. oggetto di esecuzione, che in atti



LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

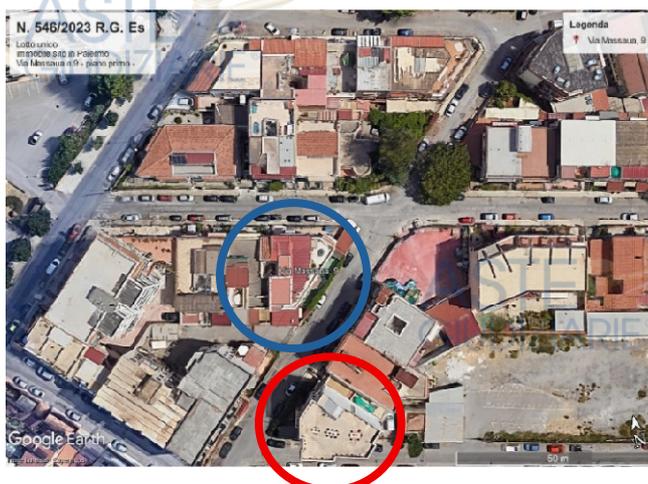
catastali corrisponde sia allo stato di fatto del bene (come rilevato in fase di sopralluogo) sia con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Tale incoerenza non incide sulla corretta identificazione catastale dell'u.i. in oggetto.

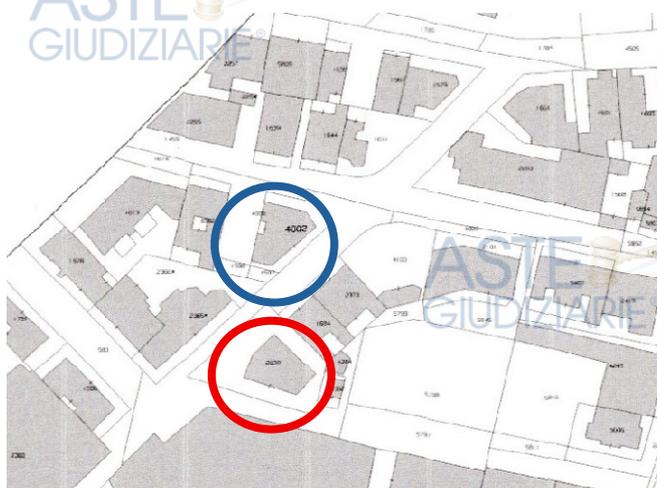
Per tale incongruenza nella relazione di risposta del successivo quesito n. 2 si indicherà la relativa pratica catastale.

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 e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 6 - Tavola Grafica**). Con il cerchio blu è indicata la particella 4002 (del fg 47) su cui, come verificato a seguito di sopralluogo, insiste concretamente l'u.i. oggetto di esecuzione. Con il cerchio rosso è invece indicata la particella 2838 (terreni) correlata con la particella 2601 (fabbricati) (del fg 47), sulla quale invece è indicata insistente in atti catastali.

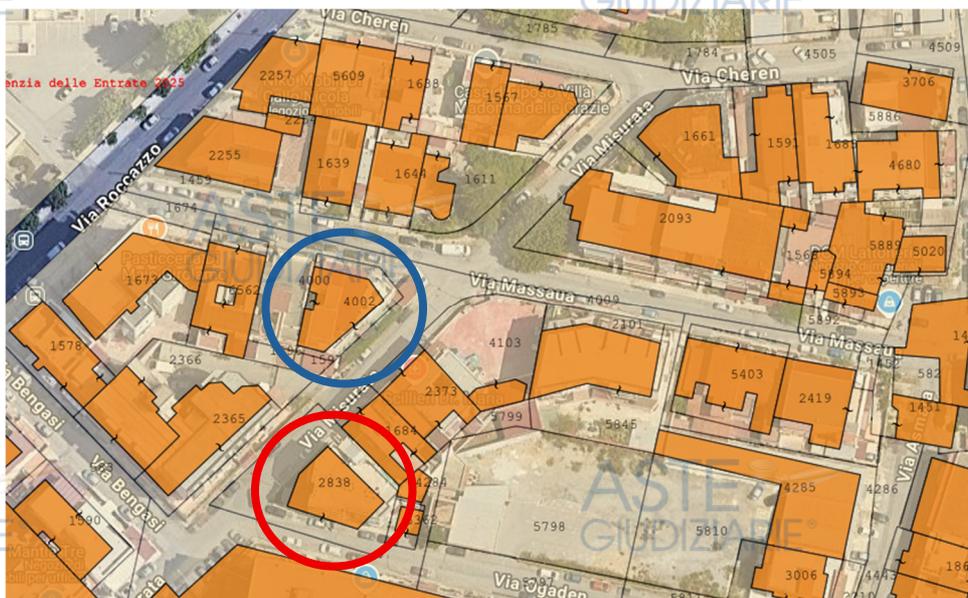


Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale

LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca



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 è costituito da un appartamento censito al C.F. del Comune di Palermo al:

- fg 47, part. 2601, sub. 11, cat. A/2, superficie catastale totale 86 mq, totale escluse aree scoperte 85 mq;

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Comune di Palermo, Via Massaua, piano primo.

Caratteristiche strutturali: (edificio) muratura portante.

Accessi: unico ingresso.

Confini dell'u.i.: a nord con la Via Massaua, a sud con area libera aliena, a est con u.i. di proprietà aliena facente parte dello stesso edificio, a ovest con la Via Misurata.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: l'appartamento è costituito da un ingresso, una cucina con balcone, un corridoio, due camere, wc-vasca. Presenta due esposizioni libere su pubbliche vie ma con un solo affaccio sulla Via Misurata. L'u.i. è pavimentata con ceramica di tipo ordinario. Le pareti sono intonacate e pitturate, quelle della cucina sono anche in minima parte piastrellate. Il vano wc-vasca è pavimentato con ceramica di tipo ordinario e le pareti sono rivestite per la loro maggiore estensione con piastrelle di ceramica di tipo ordinario per le restanti parti intonacate e pitturate. Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in PVC con oscuranti a persiana.

LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

ASTE
GIUDIZIARIE®

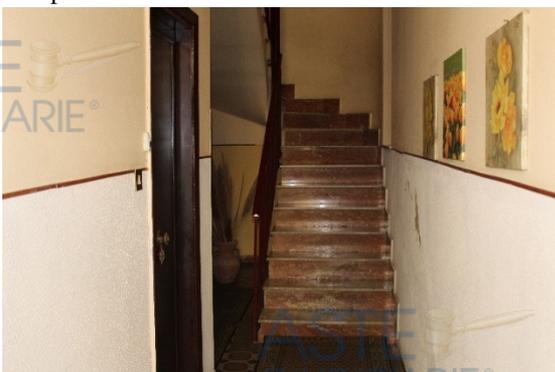
ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto su Via Massaua



Prospetto su Via Misurata



Ingresso edificio



Pianerottolo piano primo, a sx ingresso all'u.i.



Zona ingresso



Cucina



Cucina



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Corridoio



Camera



Camera



wc – vasca



Chiostrina



Chiostrina



Affaccio su Via Misurata



Affaccio su Via Misurata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. L'appartamento è in uno stato di manutenzione sufficiente, con impianti idrico, di scarico ed elettrico, però, privi di certificazione di conformità. La produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di uno scaldabagno elettrico. L'u.i. non allacciata alla rete cittadina del metano e i "fuochi" della cucina sono alimentati con bombola. L'u.i. non è dotata di impianto di riscaldamento. Visto lo stato degli impianti rilevato per i quali non è stata fornita nessuna certificazione, è necessario prevedere l'eventuale adeguamento degli stessi alle normative vigenti e per esso l'Esperto ha stimato un costo forfettario, comprendente l'adeguamento e le relative certificazioni rilasciate da Ditte autorizzate, pari ad € 3000,00.

Attestato di prestazione energetica: l'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica. Per il suo rilascio si prevede un costo pari ad € 200,00: il costo per il suo rilascio verrà da detratto dal valore di stima.

Superficie complessiva dello stato di fatto	
Superficie utile interna:	70,27 mq
Superficie accessoria:	3,40 mq * 0,60 = 2,04 mq
Superficie complessiva:	72,31 mq
Superficie commerciale: 83,78 mq	
Altezza utile interna: 2,90 ml	



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo:

- al foglio di mappa 47, particella 2601, sub.11, Via Massaua n° 9, piano primo, cat. A/2, vani catastali 3,5, superficie catastale totale 86 mq, totale escluse aree scoperte 85 mq;

La visura catastale (**All. 3 – Documentazione catastale**), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

L'immobile nell'estratto di mappa è indicato insistente su una particella diversa rispetto quella indicata in visura catastale: cioè, è indicato insistente sulla part. 2601 (correlata ai terreni alla part. 2838 del foglio di mappa 47), mentre è invece **concretamente** insistente sulla particella 4002 del foglio di mappa 47. Tale incoerenza nulla rileva in merito alla univoca formale identificazione dell'u.i. oggetto di esecuzione, che in atti catastali corrisponde sia allo stato di fatto del bene (come rilevato in fase di sopralluogo) sia con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Tale incoerenza non incide sulla corretta identificazione catastale dell'u.i. in oggetto.

Per correggere tale incongruenza è necessario provvedere a presentare una pratica catastale, al fine di eliminare la correlazione delle particelle indicate in visura, con richiesta all'ufficio preposto della modifica di identificativo attraverso il recupero del Tipo Mappale prot. 1479 del 12/10/1974 dal quale trae origine la particella 4002 del foglio di mappa 47.

Planimetria catastale: lo stato attuale dell'u.i. rilevato dall'Esperto in data 10/02/2025 non risulta conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale d'impianto unica in atti, in conseguenza:

- di una diversa distribuzione degli spazi interni
- della presenza di una finestra in una camera.

Per tali difformità si prevede l'aggiornamento della planimetria attraverso la presentazione di una nuova denuncia di variazione catastale Docfa da parte di un Tecnico abilitato alla professione per la compilazione e l'invio telematico all'Agenzia del Territorio della suddetta pratica catastale. In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento a favore dell'Ag. del Territorio dei tributi speciali catastali, pari a € 70,00 (D.L. n. 139/2024). Si conteggiano di seguito i costi necessari per la presentazione del DOCFA:

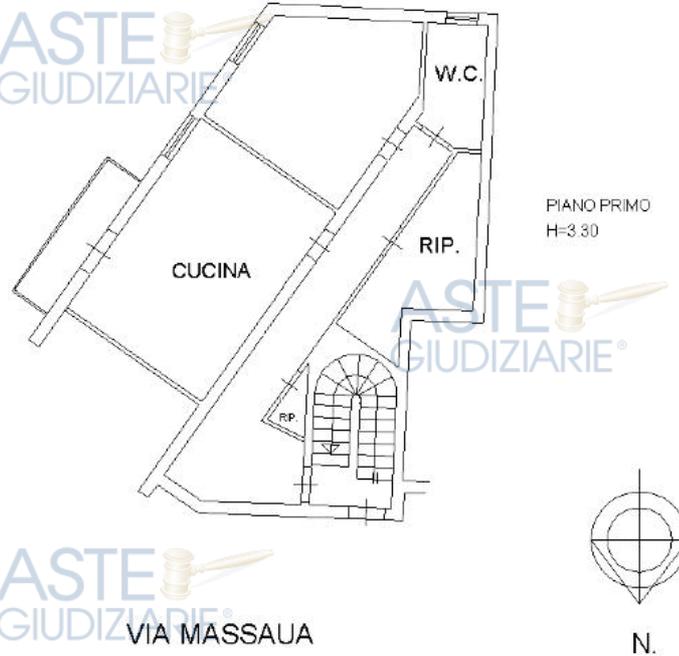
Spese tecniche per competenze istanza catastale.....	€	500,00 =
Spese tecniche per competenze professionali Docfa.....	€	900,00 =
Tributi catastali Docfa n. 1 u.i.	€	70,00 +
COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€	1450,00

LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

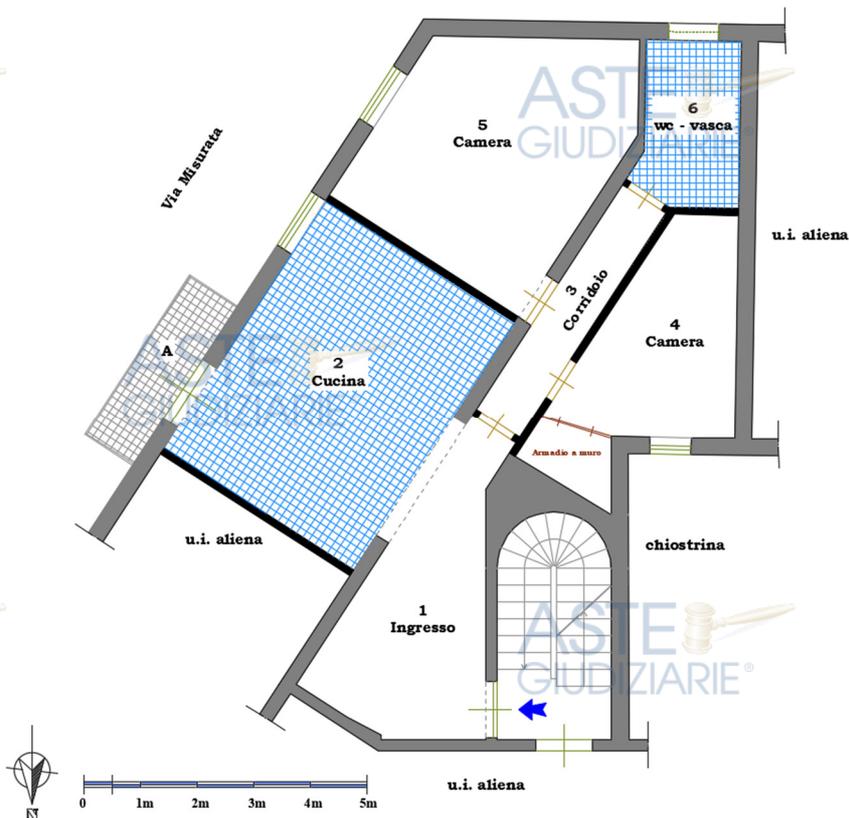
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca



Oltre imposte e tasse dovute sull'onorario secondo il regime fiscale del professionista incaricato, da determinare come da indicazione della normativa fiscale vigente alla data di conferimento dell'incarico.



Unione degli Estratto delle planimetrie catastali



Rilevato dello stato dei luoghi



LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata nel Comune di Palermo, Via Massaua n°11, piano primo senza ascensore.

L'appartamento è costituito da un ingresso, una cucina con balcone, un corridoio, due camere, wc-vasca. Presenta due esposizioni libere su pubbliche vie ma con un solo affaccio sulla Via Misurata.

Confini dell'u.i.: a nord con la Via Massaua, a sud con area libera aliena, a est con u.i. di proprietà aliena facente parte dello stesso edificio, a ovest con la Via Misurata.

Censito al C.F. al foglio 47, p.lla 2601, sub. 11.

L'edificio su cui insiste l'u.i. è dotato di originario Certificato di Abitabilità n. 5994 dell'11/06/1965 realizzato a seguito di Licenza edilizia n. 1317 del 31/10/1965 a seguito di progetto approvato dalla C.E. il 17/06/1963.

L'u.i. oggetto di esecuzione deriva frazionamento di cui presentazione di D.I.A. n. 1649/06 Comune di Palermo prot. 135406 dell'11/04/2006. L'u.i. attuale, derivata dall'originario frazionamento, è sopravvista di certificato di agibilità

L'u.i. è difforme rispetto all'ultimo titolo abilitativi in ordine:

- alla diversa distribuzione degli spazi interni;
- alla presenza in una camera di una finestra (su chiostrina interna).

La diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza della finestra su chiostrina interna sono regolarizzabili a seguito di Cila Tardiva che può essere presentata dopo la nuova denuncia di variazione catastale Docfa per 'aggiornamento della planimetria catastale.

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

Il costo per la redazione dell'APE è pari ad € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 96472,00

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

I titoli di provenienza del bene pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, ovvero dalla data del 26/01/2004 alla data del 26/01/2024, sono costituiti dai seguenti passaggi di proprietà:

- **Atto di compravendita** ai nn. 53751/8197 in data 04/07/2011 a rogito del Notaio Domenico Zalapì, Bagheria (Pa), trascritto il 05/07/2011 ai nn. 34082/24262 con il quale la debitrice Soggetto B acquisiva la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni da potere di SOGGETTO C dell'immobile identificato al C.F. del Comune di Palermo al fg 47 p.lla 2601 sub. 11;

LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

- **Atto di compravendita** ai nn. 51714/6745 in data 25/11/2008 a rogito del Notaio Domenico Zalapì, Bagheria (Pa), trascritto il 04/12/2008 ai nn. 73640/49564 con il quale la debitrice SOGGETTO B e SOGGETTO C acquisivano la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni ciascuno, da potere di SOGGETTO D dell'immobile identificato al C.F. del Comune di Palermo al fg 47 p.lla 2601 sub. 11.

(All. 4 - Titoli di provenienza);

- **Atto di donazione** rep. 80054 del 13/04/1992 a rogito Notaio Francesco Chiazzese, Misilmeri, trascritto il 16/04/1992 ai nn. 18800/12987 con il quale SOGGETTO D acquisiva la quota pari a 1/2 e la quota pari a 1/4 di usufrutto, da potere SOGGETTO E dell'immobile oggetto di esecuzione;

- **Successione** in morte di SOGGETTO F del 21/04/1974 denuncia n. 33 vol. 2729 – Ufficio Registri Palermo trascritta il 15/05/1975 nn. 14853/12174 con la quale SOGGETTO D acquisiva la quota pari a 1/4 di nuda proprietà e la quota di 1/4 di piena proprietà e SOGGETTO E la quota pari a 1/4 di usufrutto dell'immobile oggetto di esecuzione. N.B. In data 26/02/2024 ai nn. 9470/7587 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del sopra citato de cuius.

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

La costruzione dell'edificio su cui insiste l'u.i. oggetto di esecuzione è stata realizzata in forza della Licenza edilizia n. 1317 del 31/10/1965 a seguito di progetto approvato dalla C.E. il 17/06/1963.

Per l'intero edificio fu rilasciato l'originario Certificato di Abitabilità n. 5994.

L'u.i. oggetto di esecuzione deriva frazionamento di cui presentazione di D.I.A. n. 1649/06 Comune di Palermo prot. 135406 dell'11/04/2006. **(All. 5 – Documentazione urbanistica).**

L'u.i. attuale, derivata dall'originario frazionamento, è sopravvista di certificato di agibilità L'edificio di cui fa parte l'u.i. in oggetto ricade nella tavola n. 5010 di P.R.G. del Comune di Palermo in Z.T.O. B3 – Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq, regolamentate dall'art. 9 delle N.T.A..

L'area ricade in zona con vincolo aeroportuale e di rischio idrogeologico.

Lo stato dei luoghi dell'u.i. rilevato dall'Esperto non risulta coerente rispetto all'ultimo titolo abilitativo in atti al SACE del Comune di Palermo consistente nella D.I.A. n. 1649/06 Comune di Palermo prot. 135406 dell'11/04/2006, in ordine:

- alla diversa distribuzione degli spazi interni;

LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

- alla presenza in una camera di una finestra (su chiostrina interna). **(All. 6 – Tavola grafica).**

A seguito di formale accesso agli atti, richiesto dallo scrivente Esperto al SACE del Comune di Palermo, non sono stati rilevati titoli autorizzativi per le difformità rilevate e riguardanti:

- alla diversa distribuzione degli spazi interni;
- alla presenza in una camera di una finestra (su chiostrina interna). **(All. 5 – Documentazione urbanistica)**

La diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza della finestra su chiostrina interna sono regolarizzabili a seguito di Cila Tardiva da inoltrare al SACE del Comune di Palermo, previa nuova denuncia di variazione catastale Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale come relazionato in risposta al quesito n. 3 da presentare all'Agenzia del Territorio.

Regolarizzazione Urbanistica/Edilizia: procedure e costi.

Successivamente alla nuova denuncia di variazione DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio, come indicato dall'Esperto in risposta al quesito n. 3 del conferimento di incarico, si può procedere alla regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni e alla presenza in una camera di una finestra (con veduta su chiostrina interna) dell'u.i. oggetto di pignoramento attraverso la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva (CILA Tardiva) redatta ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001 ss.mm. ii.;

Nel Comune di Palermo, ad oggi data di redazione della presente relazione di stima, per la CILA (ancorché Tardiva).

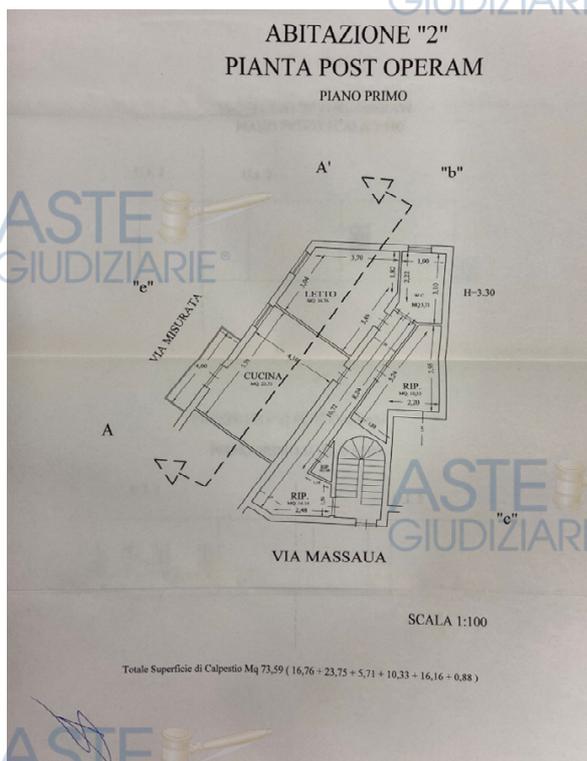
ATTIVITA' 1): Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva (c.d. CILA tardiva)

Le difformità rilevate possono essere regolarizzate, alla luce della normativa vigente in materia edilizia, incaricando un Tecnico professionista abilitato alla presentazione della Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva da presentare al SACE del Comune di Palermo con il contestuale pagamento, per la fattispecie, della sanzione per tardata comunicazione.

Costi stimati:

Sanzione pecuniaria	€ 1000,00 +
Spese fisse diritti istruttoria pratica (per comunicazione Tardiva)	€ 150,00 +
Competenze tecniche professionali	€ 1700,00 =
Totale Attività 2) Cila Tardiva	€ 2850,00

LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca



Stralcio della planimetria di progetto originario di cui alla D.I.A. prot. 1649 dell'11/04/2006



Planimetria attuale dell'u.i. con indicate in rosso le difformità tra la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio abilitativo D.I.A. prot. 1649 dell'11/04/2006 e lo stato di fatto rilevato in data 10/02/2025.

I costi per la regolarizzazione edilizio urbanistica sono stimati in € 2850,00

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

L'immobile è attualmente occupato dalla stessa debitrice.



LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

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 delle difformità catastali, come determinato in risposta al quesito 3 con un costo pari a circa euro € 1450,00;
- regolarizzazione edilizio-urbanistica, come determinato in risposta al quesito n. 6 con un costo pari a circa euro € 2850,00.
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a € 200,00.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risulta dalla certificazione notarile già in atti e dalle ispezioni ipotecarie estratte dallo scrivente Esperto in data 05/05/2025 (**All. 8 – Ispezioni ipotecarie**) sull'immobile pignorato gravano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 04/12/2008 - Registro Particolare 49564 Registro Generale 73640
Pubblico ufficiale ZALAPI' DOMENICO Repertorio 51714/6745 del 25/11/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 04/12/2008 - Registro Particolare 15516 Registro Generale 73641
Pubblico ufficiale ZALAPI' DOMENICO Repertorio 51715/6746 del 25/11/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 05/07/2011 - Registro Particolare 24262 Registro Generale 34082
Pubblico ufficiale ZALAPI' DOMENICO Repertorio 53751/8197 del 04/07/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 26/01/2024 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 4398
Pubblico ufficiale – UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APP. DI PALERMO Repertorio 1442 del 12/12/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 26/02/2024 - Registro Particolare 7587 Registro Generale 9470
Pubblico ufficiale ZALAPI' DOMENICO Repertorio 51714 del 25/11/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

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 alcun censo, livello, uso civico e/o onere di altro tipo.

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

Non esiste un condominio costituito e non risultano spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie).

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

Criterio di stima

La stima dell'immobile sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito, che terrà conto delle caratteristiche e dello stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, e altresì del valore unitario di vendita e di locazione desumibili sia da comparabili ubicati nella stessa area di studio con caratteristiche simili e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare, sia dai dati ufficiali provenienti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare (All. 10 – Comparabili – riferimenti per la stima). La media calcolata fra le due stime (comparativa e analitica) fornirà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato e si basa sulla seguente formula:

$V = S_c \times V_{mq}$, dove:

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

S_c è la superficie commerciale;

V_{mq} è il valore dell'unità immobiliare specifica al metroquadrato.

Per il calcolo della superficie commerciale (S_c) si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e altresì al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il sistema denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e per essi si applicherà la seguente formula:

$S_c = S_L + S_1 \cdot x + \dots + S_n \cdot z$, dove:

S_L è la superficie lorda coperta dell'u.i., compresi tramezzi e tompagni, c.d. "Superficie Principale", che farà riferimento ai vani principali;

$S_n \cdot x$ è la superficie lorda degli accessori di uso esclusivo, c.d. "Superficie Accessoria omogeneizzata", ovvero derivante dal prodotto delle Superfici Accessorie (balconi,

LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

terrazze, spazi esterni di pertinenza ...) [S1 ... Sn] per dei coefficienti tabellati [x ... z] da attribuire a ciascuno delle superfici individuate.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri adottati e sopra indicati, la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 100,88 così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Principale	mq. 82,93
Totale Sup. Principale	mq. 82,93
Superfici accessorie:	
A) Balcone (mq 3,40 * 0,25)	mq 0,85 +
Totale Sup. Accessorie	mq. 0,85
Totale Sup. Commerciale: 82,93 + 0,85=	mq 83,78

Determinazione della scala dei prezzi noti

La scelta dei prezzi noti è stata ricercata fra le seguenti fonti di riferimento:

Agenzia di mediazione immobiliare.

Sono stati acquisiti n°3 annunci relativi ad immobili ubicati nella stessa area di studio e aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima, come di seguito si riporta:

- a) Agenzia "BASILE" – Appartamento sito in Via Sciara Sciat, p. secondo, mq.114,00

Stato: Buono/Abitabile

Anno di Costruzione: ----

Locali: 4

Richiesta: €119000,00 Richiesta unitaria: €1044,00/mq.

Rif. Annuncio: 50223718-01-81-24

- b) Agenzia "SOVRANO" – Appartamento sito in Via Roccazzo, p. primo, mq.80,00.

Stato: Buono/Abitabile

Anno di Costruzione: ----

Locali: 3

Richiesta: €95000,00 Richiesta unitaria: €1188,00/mq.

Rif. Annuncio: 60980998

- c) Agenzia "TECNOCASA" – Appartamento sito in Via Sciara Sciat, p. secondo, mq.90,00.

Stato: da ristrutturare

Anno di Costruzione 1964

Locali: 3

Richiesta: €110000,00..... Richiesta unitaria: €1222,00/mq.

Rif. Annuncio: EK-117856651

LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate a scadenza semestrale. Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Suburbana, Zona: Baida – P. Ridente - Boccadifalco, codice di zona E21, microzona catastale 0, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori di vendita al metroquadrato riferiti al II semestre 2024 (ultimo disponibile) e relativi ad abitazioni di tipo civile:

II Semestre 2024 Min. €1000,00/mq, medio €1225,00/mq – mass. €1450,00mq

Borsino Immobiliare con acquisizione dati nel mese di aprile 2025.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia periferia, Zona: Baida – P. Ridente - Boccadifalco, tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile. Si riportano i dati di vendita al metroquadrato pubblicati riferibili alla fascia media.

fascia media..... Min. €852,00/mq, medio €1061,00/mq – mass. €1269,00/mq

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge una proposta di vendita, da parte delle Agenzie di mediazione immobiliare, che si approssima all'interno del range con gli estremi corrispondenti ai valori medi tanto dei dati ufficiali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (dati OMI) per abitazioni di tipo civile tanto per quanto di quelli di seconda fascia pubblicati dal Borsino immobiliare. Prendendo atto di un'acquisizione di dati di vendita da più fonti compatibili e coerenti fra di loro, si ritiene non necessaria ulteriore acquisizione di dati da altre fonti e, pertanto, si fissa il valore di vendita al metroquadrato di riferimento applicando la media dei valori sopra riportati come di seguito si specifica.

$V_m = [\text{Valori medi mediazione Immobiliare} + \text{Valore massimo OMI} + \text{Valore massimo del Borsino}] / 3 =$
 $= \{[\text{€}(1044,00 + 1222,00 + 1118,00) / 3] + \text{€}1225,00 + \text{€}1061,00\} / 3 = \text{€}(1128,00 + 1225,00 + 1061,00) / 3$
 $= \text{€}1138,00$ che in c.t. si approssima ad **€1138,00/mq.**

$V_m = \text{€}1138,00/\text{mq}.$

Individuato il valore generico al metroquadrato, esso sarà variato in funzione dei c.d. coefficienti di merito.

CALCOLO K: Attribuzione dei coefficienti di merito.

Per il calcolo dei coefficienti di merito (K), si farà riferimento alla seguente formula:

$K = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile e calcolato riferendosi agli standards relativi sia all'edificio di cui fa parte l'u.i. (standard sociale, standard dei servizi e standard di manutenzione) che all'unità immobiliare oggetto di stima (dimensione, posizione, qualità del manufatto e del suo stato di conservazione). I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta

LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

delle linee guide di OMI, delle tabelle pubblicate dal Borsino Immobiliare e da quelle contenute nel testo Puglisi/Puglisi “Guida alla stima delle abitazioni”.

Si riportano di seguito i coefficienti presi in esame e il relativo valore attribuito per ciascuno di essi. Coefficienti per individuazione K:

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.*

L'edificio presenta caratteristiche simili agli immobili ubicati nelle immediate vicinanze di zona: edifici multipiano mediamente a quattro elevazioni f.t. K1 = 1,00

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari.* Nessuna dotazione non ordinaria

..... K2 = 1,00

K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.*

L'edificio si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente per le parti comuni interne e per i prospetti. Ma è comunque necessario prevedere l'ipotesi, nel tempo, di interventi di manutenzione ordinaria.

Pertanto, si attribuisce un deprezzamento pari al 3%..... K3 = 0,97

K4 = Dimensione. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.*

L'u.i. di superficie utile (nello stato rilevato in data 10/02/2025) di circa mq. 70,27 (oltre quella scoperta di mq 3,40) e commerciale di circa mq. 83,78 appartiene al segmento di “taglio medio” (superficie da mq 80,00 a mq 120,00) che nel libero mercato comporta una buona appetibilità. Pertanto, si attribuisce un apprezzamento pari al 2%. K4 = 1,02

K5 = Posizione. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione.*

L'u.i. è ubicata al piano primo con una sola esposizione su pubblica Via (+ 1), l'altra esposizione è su chiostrina quindi senza vista ma permette areazione e illuminazione direttamente dall'esterno (+1%), sufficientemente luminosa per orientamento, e silenziosa. (+ 1%).

Si attribuisce un apprezzamento complessivo pari al 3% K5 = 1,03

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di conservazione.*

LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

L'unità immobiliare è in buone condizioni sufficienti condizioni di uso e manutenzione. Si precisa che sono state rilevate alcune zone con presenza di lineamenti e crepe. Si attribuisce pertanto un apprezzamento pari al 2%. . $K6 = 1,02$
 $K_{tot} = 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,02 \times 1,03 \times 1,02 = 1,039$

Per la stima del valore al metroquadrato dell'u.i. specifica (V_{mq}), si procede moltiplicando il valore generico al metroquadrato sopra individuato (V_m) per il prodotto dei coefficienti attribuiti (K_{tot}).

$$V_{mq} = V_m \times K_n = €1138,00 \times 1,039 = € 1182,38/mq.$$

$$V_{amq} = €1182,00/mq$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima comparativo, risulta il seguente:

$$V = S_c \times V_{amq} = mq \ 83,78 \times €1182,38 = €99059,80$$

Valore di mercato con "metodo di stima comparativo" in c.t. €99060,00

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato e si basa sulla seguente formula:

$$V = R_n / i, \text{ dove:}$$

V è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

R_n è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

CALCOLO R_n .

Per il calcolo del reddito annuo netto (R_n) si applica la seguente formula:

$$R_n = R_l - P \text{ dove}$$

R_l = Reddito annuo lordo;

P = passività calcolate come percentuale di R_l (incidenza annua lavori straordinari, tasse, sfitto, altro).

La scelta dei prezzi noti è stata ricercate fra le seguenti fonti di riferimento:

Agenzia di mediazione immobiliare.

Per le pubblicazioni delle Agenzie di mediazione Immobiliare, non sono state rilevate proposte di locazione relative ad immobili ubicati nella stessa area di studio e aventi caratteristiche simili del cespite da stimare.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate a scadenza semestrale. Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Suburbana, Zona: Baida – P. Ridente - Boccadifalco, codice di zona E21, microzona

LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

catastale 0, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori di affitto al metroquadrato riferiti al II semestre 2024 (ultimo disponibile) e relativi ad abitazioni di tipo civile:

II Semestre 2024 Min. €3,50/mq, medio €4,25/mq – mass. €5,00mq

Borsino Immobiliare con acquisizione dati nel mese di aprile 2025.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia periferia, Zona: Baida – P. Ridente - Boccadifalco, tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile. Si riportano i dati di affitto al metroquadrato pubblicati riferibili alla fascia media.

fascia media..... Min. €2,59/mq, medio €3,24/mq – mass. €3,89/mq

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge che i dati ufficiali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (dati OMI) quanto di quelli di seconda fascia pubblicati dal Borsino immobiliare non sono uniformi. Preso atto che alla data di redazione del presente fascicolo di stima (momento storico aprile 2025), il mercato immobiliare degli affitti è generalmente abbastanza sostenuto, considerata la zona dove è ubicata l'u.i., valutando le effettive condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione, si prenderanno a riferimento fra i dati ufficiali (OMI e Borsino) quelli medi, applicando la media dei valori sopra riportati come di seguito si specifica.

$V_m = [\text{Valore massimo OMI} + \text{Valore massimo del Borsino}] / 2 =$

$= € (4,25 + 3,24) / 2 = \mathbf{€3,74/mq.}$

$V_m = €3,74/mq.$

Dal valore di locazione al metroquadrato individuato, si ricava il reddito mensile lordo (Rm) dell'u.i. specifica, dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (Vm) per la superficie commerciale dell'appartamento. Pertanto, si avrà:

$R_m = €3,74 \times mq \ 83,78 = €313,76.$

Reddito mensile lordo (*in c.t.*): €314,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$R_l = €314,00 \times 12 = €3768,00.$

Ottenuto il valore del Rl, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn), fissando il valore delle passività.

P Per la determinazione delle passività, si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfitto, ...) si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 10%.P= 10%

$R_n = €3768,00 - 10\% = €3391,20.$

LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

i Il tasso reale di capitalizzazione oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando lo stato manutentivo rilevato e altresì le caratteristiche proprie dell'u.i., si attribuisce il seguente indice: i= 3,00%.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima analitico, risulta il seguente:

$$V = R_n/i = €3391,20 / 3,00\% = €113040.$$

Valore di mercato con il metodo di stima analitico: €113040

Si procede al calcolo della media dei valori di stima sopra applicati.

Metodo di stima sintetico comparativo € 99060,00

Metodo di stima analitico €113040,00

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

$$€(99060,00+113040,00) / 2 = €106050,00$$

Il più probabile valore di stima dell'immobile è, *in c.t.*, di euro €106050,00.

Valore unitario (in c.t.): €1265,81/mq.

Superficie commerciale: mq. 83,78

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

- regolarizzazione delle difformità catastali, come determinato in risposta al quesito 3 con un costo pari a circa euro € 1450,00;
- regolarizzazione edilizio-urbanistica, come determinato in risposta al quesito n. 6 con un costo pari a circa euro € 2850,00.
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a € 200,00.

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

$$V = € 106050,00 - € 1450,00 - € 2850,00 - € 200,00 = € 101550,0.$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro **101550,00 (euro centounomilacinquecentocinquanta/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%**.

$$\text{Pertanto: } € 101.550 - 5\% = € 96472,27 \text{ (che si arrotondano in } € 96472,00)$$

(euro novantaseimilaquattrocentosettantadue/00)

LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

**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:

- | | |
|-------------|---------------------------------|
| ALLEGATO 1 | Verbale di sopralluogo |
| ALLEGATO 2 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO 3 | Documentazione catastale |
| ALLEGATO 4 | Titolo di provenienza |
| ALLEGATO 5 | Documentazione urbanistica |
| ALLEGATO 6 | Elaborato grafico |
| ALLEGATO 7 | Ispezioni ipotecarie |
| ALLEGATO 8 | Comparabili – riferimenti stima |
| ALLEGATO 9 | Elenco identità alfabetiche |
| ALLEGATO 10 | Avvisi di deposito |

Palermo, 05/02/2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. PIETRO BADAGLIACCA