



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 88/2025

CREDITORE PROCEDENTE



contro

DEBITORI ESECUTATI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ELENA LA PICA



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO



Esperto stimatore: ing. MARIA GRAZIA D'ASCOLI



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 14.05.2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta ing. Maria Grazia D'Ascoli, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5032 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe, in data 14.05.2025 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 custode nominato avv. Elena La Pica, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositando telematicamente in data 20.05.2025 il modulo di controllo atti.

In data 24 giugno 2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. Al sopralluogo era presente la debitrice esecutata che ha consentito l'accesso all'immobile pignorato rendendosi disponibile e collaborativa (cfr. **All.1** verbale di sopralluogo). La sottoscritta ha proceduto quindi a visionare l'immobile e ad effettuare i rilievi metrici e fotografici.

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

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile così individuato nell'atto di pignoramento:

unità immobiliare (Abitazione di tipo popolare) censita al Catasto Urbano, foglio 38 particella 1682 sub 15 sita in via Erice 12, Palermo.

Diritti reali:

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

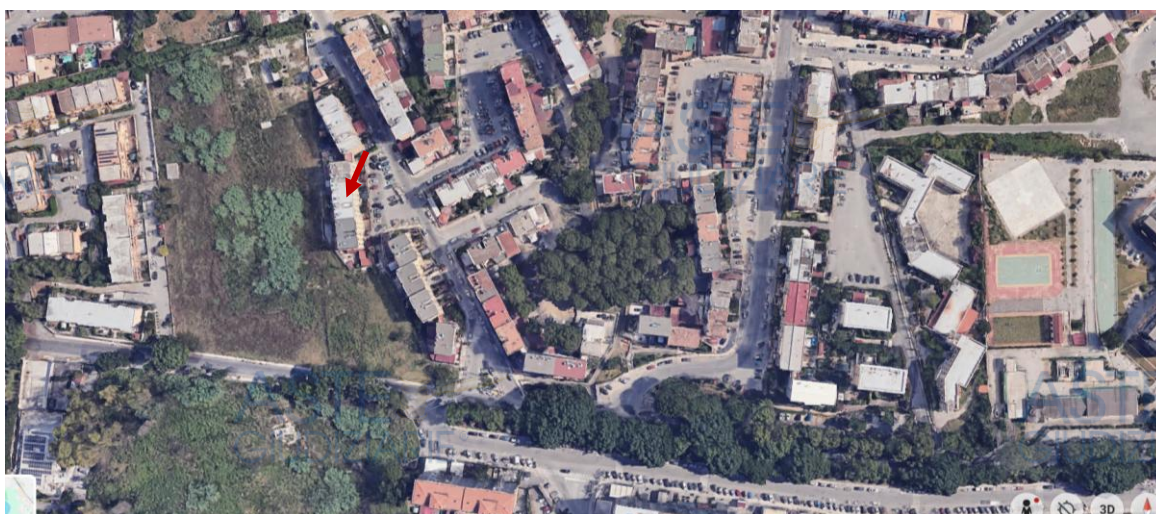
- atto di compravendita del 28.03.2006 in notaio [REDACTED] Rep. n.24228 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 30.03.2006 ai nn. 19828/10001 da potere di [REDACTED] coniugi in comunione di beni (**All.2**).

Dati catastali

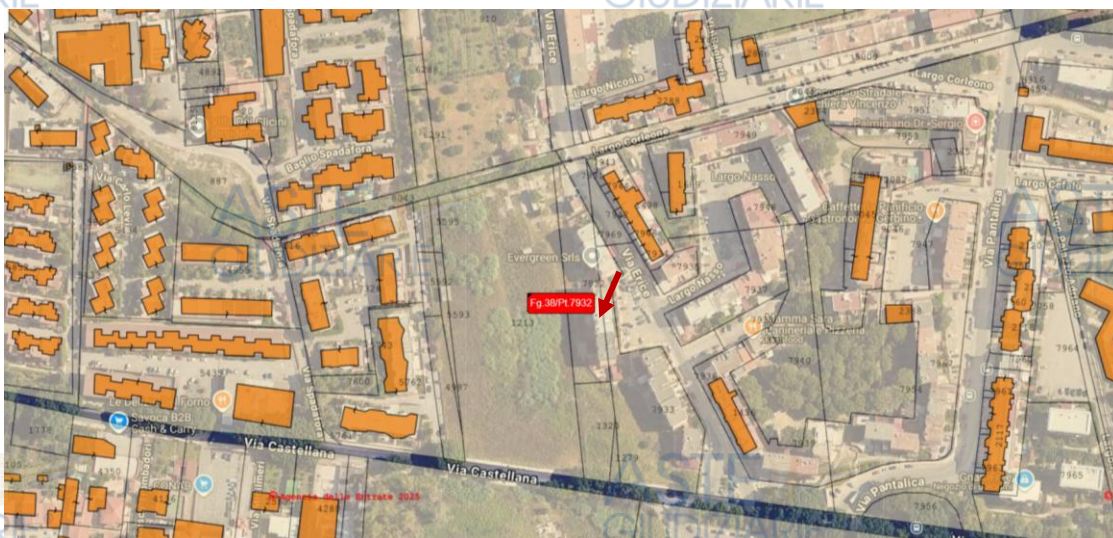
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All.3**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile

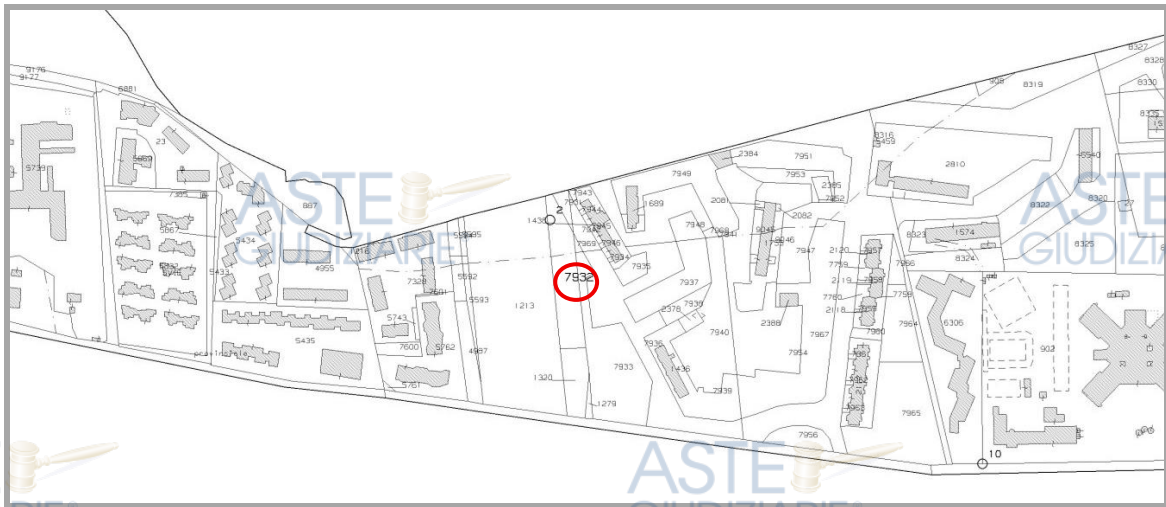
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All.4), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps



Estratto di mappa catastale con indicazione della p.lla 7932 (correlata nel C.T. alla p.lla 1682 del C.F.)

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

Il lotto è costituito da un appartamento di civile abitazione, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 38, p.lla 1682, sub. 15, cat. catastale A/4 – abitazione di tipo popolare, superficie catastale totale mq 60 (**All.3**).

Tipologia: Abitazione di tipo popolare (categ.A/4) ossia unità immobiliare con caratteristiche costruttive e rifiniture di modesto livello e dotazioni limitate ai soli impianti tecnologici indispensabili. Dalla documentazione acquisita dalla scrivente è emerso che l'edificio è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, precisamente da Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo. L'unità immobiliare in questione è identificata nel LOTTO 76 – Edificio 8 - scala B – piano secondo – interno 5 – appartamento n.4406 dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo (cfr. **All.6**).

Ubicazione: Via Erice civ.12 - Palermo

Caratteristiche strutturali dell'edificio: La struttura dell'edificio in esame è del tipo intelaiata in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e la copertura è piana. L'edificio è costituito da cinque piani fuori terra tutti adibiti a civile abitazione. Sul prospetto principale si affacciano finestre munite di serrande, il prospetto secondario presenta balconi per lo più chiusi a veranda. L'accesso all'edificio avviene attraverso un antistante cancello in ferro, quindi si accede all'androne e al vano scala da un portone in alluminio e vetro. L'edificio è privo di ascensore e presenta due appartamenti per piano.

Non vi è portierato. L'edificio è collegato alla rete fognante dinamica comunale ed è allacciato alla rete del gas metano. Non esiste impianto di riscaldamento centralizzato. Per quanto riguarda

L'approvvigionamento idrico l'edificio è collegato alla rete idrica comunale dell'AMAP. L'edificio non è costituito in condominio.

Confini dell'unità immobiliare: est via Erice, nord vano scala condominiale e appartamento IACP n.4407, ovest area esterna (p.lla 7932 del Catasto Terreni), sud appartamento IACP n.4357.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: scale e androne.

Composizione interna: L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno, wc doccia, due camere da letto, ripostiglio e cucina con annesso balcone chiuso a veranda. L'appartamento ha subito alcune modifiche rispetto all'assetto originale indicato nella planimetria catastale che riporta data di presentazione 17/10/1964.

Di seguito le caratteristiche dell'immobile accertate durante il sopralluogo.

L'appartamento in esame è dotato di impianto citofonico e la porta di ingresso è in legno con serratura di sicurezza, non è presente l'impianto di riscaldamento.

- impianto elettrico e impianto idrico sotto traccia;
- Impianto fognario: collegato alla rete cittadina;
- Riscaldamento: inesistente;
- Raffrescamento: condizionatori;
- Infissi esterni in pvc dotati di vetro camera e zanzariere, e muniti di serrande;
- Porte interne in legno tamburato con specchiature in vetro;
- Pavimentazione in ceramica;
- Pareti e soffitti rifiniti con intonaco tinteggiato;
- Cucina con parziale rivestimento parietale in piastrelle di ceramica, alimentazione con gas metano;
- 1 wc doccia con pavimento e rivestimento parietale fino ad h= 1,60 m in piastrelle di ceramica dotato di vaso igienico, bidet, lavabo;
- L'appartamento ha altezza utile interna, ossia misurata da pavimento a soffitto di m 2,97.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: buone.

Si segnalano macchie di umidità nel soffitto del vano wc-doccia presumibilmente dovute a fenomeni di condensa che si verificano all'interno del detto vano per la mancata e corretta aerazione e ventilazione; si consiglia pertanto di eseguire una regolare manutenzione all'interno di tale vano anche tramite l'adozione di dispositivi meccanici come aspiratori e ventilatori al fine di contrastare tale fenomeno. L'immobile non è dotato di Dichiarazione di Conformità

dell'impianto elettrico, ai sensi della Legge 46/90 e s.m.i.. si stimano eventuali costi di adeguamento alle normative in € 200,00.

Attestato di prestazione energetica (APE): mancante, il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima ammonta a circa € 150,00.

Si riportano di seguito le foto dell'edificio cui appartiene l'immobile e le foto eseguite all'interno dello stesso nel corso del sopralluogo effettuato (cfr. **All.10**).



Foto 1 – via Erice civ.12



Foto 2 – Prospetto posteriore



Foto 3- Portone di ingresso civ.12



Foto 4 – Androne

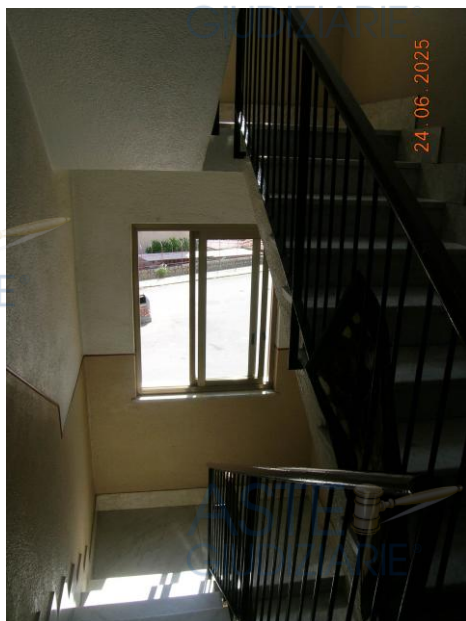


Foto 5- Scala condominiale



Foto 6 – Interno piano secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 7- Ingresso



Foto 8 - Disimpegno



Foto 9- Soggiorno



Foto 10 - Camera L1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 11- Camera L2



Foto 12 - Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 13- cucina



Foto 14 - Balcone chiuso a veranda

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

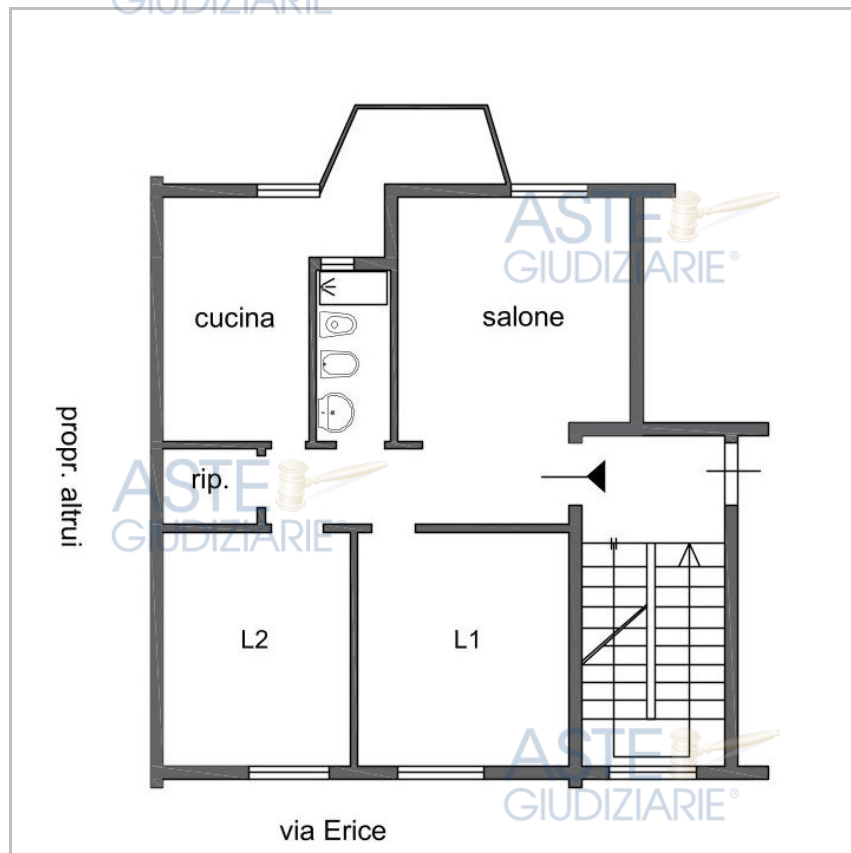


Foto 15 Wc doccia



Foto 16 - wc doccia - macchie di muffa sul soffitto in corrispondenza della doccia

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 7)



Superficie commerciale 62,00 m ² composta da sup. appart. al lordo di muri e tramezzi	
Superf. utile 55,50 m ²	
composta da:	
ingresso e disimp.	5,40 m ²
cucina	11,80 m ²
salone	12,50 m ²
L1- camera	11,20 m ²
L2- camera	9,90 m ²
Ripost.	1,70 m ²
wcd	3,00 m ²
totale 55,50 m ²	

Altezza utile interna H= 2,97 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo al foglio 38, particella 1682 sub 15, via Erice n. 12, piano 2° cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), numero vani catastali 5, superficie catastale totale 60 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 59 mq (**All.3**).

Le visure catastali (**All.3**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

- 1) [REDACTED] diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Planimetria catastale: La planimetria catastale della p.lla 1682 sub 15 è datata 17/10/1964 (**All.6**), essa non corrisponde allo stato reale dei luoghi. in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità (cfr. **All.8**):

- demolizione di tramezzo tra l'area di ingresso ed il disimpegno;
- demolizione di muro di compagno nel vano cucina;
- balcone chiuso a veranda sul retroprospetto.

Data presentazione: 17/10/1964 - Data: 14/05/2025 - n. T557386 - Richiedente: DSCMGR60C45L331C

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

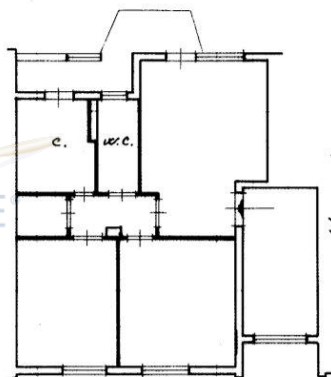
(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1930, N. 417)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via *Erice, 12*

Ditta *ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI - PALERMO*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO

LOTTO 76 EDIFICIO 8 SCALA B PIANO *secondo* INTERNO 5 APPARTAMENTO N° 4406



via Erice



h = 3,00

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

SERVIZIO PATRIMONIALE
Compilata dal *UFFICIO AUTONOMO CATASTO (U.A.C.)*
(Ufficio, nome e cognome del funzionario)
DELL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
Incaricato dell'ufficio
della Provincia di PALERMO

DATA *14/05/2025*
Firma: *g. Helw*



Ultima planimetria in atti

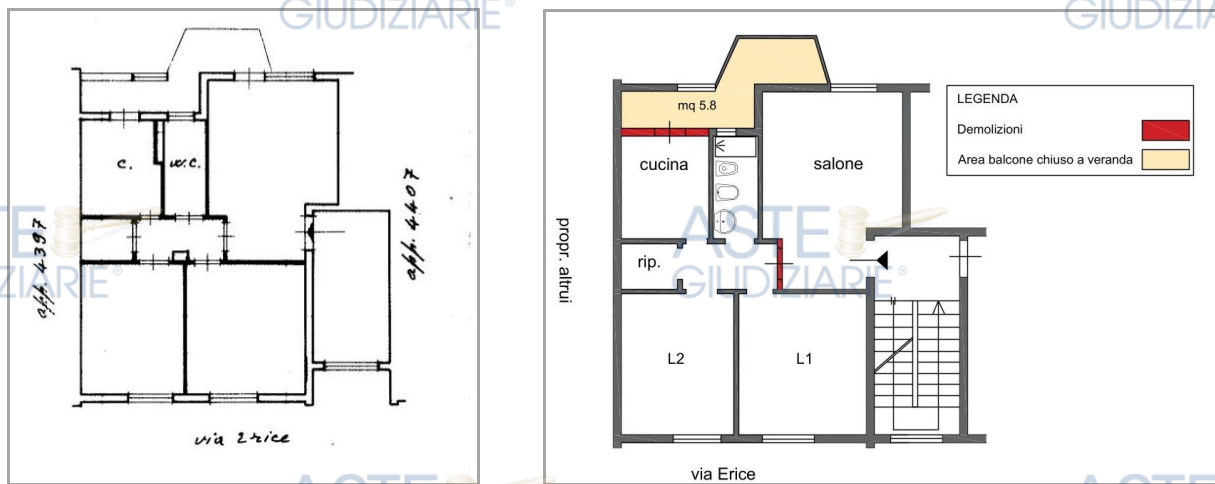
Data presentazione: 17/10/1964 - Data: 14/05/2025 - n. T557386 - Richiedente: DSCMGR60C45L331C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale p.lla 1682 sub 15

La chiusura del balcone sul retroprospetto, stante l'assenza di documentazione comprovante la regolare esecuzione dell'intervento, si ritiene sanabile ai sensi e per gli effetti del vigente art. 20

della L.R. 4/2003. La norma, infatti, consente di regolarizzare la chiusura con strutture precarie di balconi e/o terrazzi a condizione che non siano prospicienti sulla pubblica via e non comportino modifiche della destinazione d'uso della superficie, mediante comunicazione accompagnata da relazione tecnica in cui si asseveri la conformità dell'intervento alle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico/sanitarie vigenti, oltreché dall'attestazione di avvenuto pagamento a titolo di oblazione dell'importo di € 25,00 per ogni mq di superficie verandata, nel caso di specie si calcola

$5,8 \text{ mq} \times 25,00 \text{ €/mq} = € 145,00$, oltre diritti di istruttoria e bolli. Si stima pertanto che il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile comprensivo di diritti, e spese tecniche e onorario di tecnico abilitato possa ammontare presuntivamente a € 400,00. Infine occorrerà aggiornare la planimetria catastale con procedura DOCFA riportando le modifiche eseguite ed innanzi descritte; i costi per la loro regolarizzazione in Catasto, comprensivi di parcella di tecnico abilitato, imposte e spese catastali, ammontano a circa € 500,00 e saranno detratti dal valore di stima.



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All.8)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Erice civ.12 piano secondo, composto da soggiorno, cucina con annesso balcone di retro prospetto chiuso a veranda, wc doccia, due camere e ripostiglio. L'appartamento ha superficie commerciale di 62,00 mq.

Confina rispettivamente a: est via Erice, nord vano scala condominiale e appartamento IACP n.4407, ovest area esterna (p.lla 7932 del Catasto Terreni), sud appartamento IACP n.4357.

L'edificio cui appartiene l'immobile, è stato realizzato dallo I.A.C.P. di Palermo in forza alla legge di costruzione del 12.04.1952 n.12, giusta licenza edilizia n.1697 del 18 dicembre 1964 ed è munito di certificato di abitabilità prot. n. 8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco Pro-tempore del Comune di Palermo che consente l'abitabilità e/o agibilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 38 p.lla 1682 sub 15; la planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato dei luoghi per la chiusura del balcone sul retro prospetto e demolizioni di tramezzature interne. Le difformità riscontrate sono sanabili; si quantificano le pratiche da espletare per la regolarizzazione in indicativi e non probatori complessivi euro € 900,00 comprensivi di onorario di tecnico abilitato e dei diritti di istruttoria e bolli. I presunti costi sono stati detratti dal valore di stima.

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

PREZZO BASE D'ASTA € 60.800,00

(euro sessantamilaottocento/00)

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

Il bene pignorato Fg.38 p.lla 1682 sub 15 è di proprietà di [REDACTED] per l'intera piena proprietà, per essere ad essa pervenuto per atto di compravendita del 28/03/2006 Rep. n.24228/7048 notaio [REDACTED] Sede Palermo trascritto il 30/03/2006 nn. 19828/10001 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in comunione dei beni (All.2);

- [REDACTED], l'intera piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 11/07/1984 Rep. n.33260 notaio [REDACTED] Sede Palermo trascritto il 18/07/1984 nn. 17555 da potere di DEMANIO DELLO STATO RAMO LAVORI PUBBLICI cod. fisc. 80054260825.

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

L'edificio cui appartiene l'immobile, è stato realizzato dallo Istituto Autonomo Case Popolari o (I.A.C.P.) di Palermo in forza alla legge di costruzione del 12.04.1952 n.12, giusta licenza edilizia n.1697 del 18 dicembre 1964 ed è munito di certificato di abitabilità prot. n. 8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco Pro-tempore del Comune di Palermo che consente l'abitabilità

e/o agibilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo (**All.9**)

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 38 p.lla 1682 sub 15; la planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato dei luoghi per la chiusura del balcone sul retro prospetto e demolizioni di tramezzature interne.

La chiusura del balcone sul retroprospetto, stante l'assenza di documentazione comprovante la regolare esecuzione dell'intervento, si ritiene sanabile ai sensi e per gli effetti del vigente art. 20 della L.R. 4/2003. La norma, infatti, consente di regolarizzare la chiusura con strutture precarie di balconi e/o terrazzi a condizione che non siano prospicienti sulla pubblica via e non comportino modifiche della destinazione d'uso della superficie, mediante comunicazione accompagnata da relazione tecnica in cui si asseveri la conformità dell'intervento alle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico/sanitarie vigenti, oltreché dall'attestazione di avvenuto pagamento a titolo di oblazione dell'importo di € 25,00 per ogni mq di superficie verandata, nel caso di specie si calcola

$5,8 \text{ mq} \times 25,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 145,00$, oltre diritti di istruttoria e bolli. Si stima pertanto che il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile comprensivo di diritti, onorario di tecnico abilitato e spese tecniche possa ammontare presuntivamente a € 400,00. Infine occorrerà aggiornare la planimetria catastale con procedura DOCFA riportando le ulteriori modifiche eseguite ed innanzi descritte; i costi per la loro regolarizzazione in Catasto, comprensivi di parcella di tecnico abilitato, imposte e spese catastali, ammontano a circa € 500,00 e saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato stabilmente dalla debitrice e dalla sua famiglia.

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 euro 400,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa euro 500,00 come determinato in risposta al quesito 3.
- certificazione degli impianti per la quale si stima un costo di € 200,00.

- redazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE) € 150,00

I suddetti costi ammontano complessivamente ad € 1.250,00 e verranno detratti dal valore di stima 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 29/09/2025 (**All.11**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 01/07/2000 - Registro Particolare 18859 Registro Generale 25524 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9892 del 29/06/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 01/07/2000 - Registro Particolare 3788 Registro Generale 25525 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9893 del 29/06/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6164 del 22/07/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- TRASCRIZIONE del 30/03/2006 - Registro Particolare 10001 Registro Generale 19828 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24228/7048 del 28/03/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 30/03/2006 - Registro Particolare 7467 Registro Generale 19829 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24229/7049 del 28/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE del 19/02/2024 - Registro Particolare 6564 Registro Generale 8202 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 273 del 22/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 03/04/2025 - Registro Particolare 13020 Registro Generale 16328 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 1313 del 11/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Il bene ricade su suolo demaniale (Demanio della Regione Siciliana). L'atto di compravendita del 28/03/2006 a favore della debitrice esecutata, riporta: *“resta esclusa dalla vendita l'area di impianto dell'edificio, perché non di proprietà della parte venditrice ma rimasta a suo tempo riservata al Demanio della Regione Siciliana”* (cfr. **All.2**).

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

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

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

Non esiste un condominio costituito. Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano a circa euro 20,00/mensili.

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

CRITERIO DI STIMA

Per quanto riguarda il criterio di stima, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, si procede alla determinazione del più probabile valore venale, utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo è basato sul valore di mercato ottenibile dalla comparazione tra immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato. Acquisite tutte le informazioni necessarie presso operatori del mercato immobiliare della zona, la sottoscritta ha potuto disporre di un quadro dei prezzi correnti di mercato per immobili “simili” a quello in oggetto. Si precisa che nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, della sua ubicazione, nonché della richiesta da parte del mercato di immobili di tal genere. Sono stati inoltre considerati tutti gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno dal valore stimato dell'immobile in esame applicando ove necessario dei correttivi in termini percentuali. I valori unitari ricavati sono stati inoltre confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), anno 2024 - 2° semestre (ultimi dati pubblicati) Comune di Palermo Fascia/zona: E19 Suburbana/Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-CEP-Borgo Nuovo; Tipologia: Abitazioni di tipo economico (**All.12**); tali valori sono determinati sulla scorta di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. e sono riferiti ad immobili di diverse tipologie che rivestono carattere di ordinarietà. L'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune italiano in zone o fasce omogenee (centrale, semicentrale, periferica) e per ogni fascia fornisce

periodicamente valori unitari minimi e massimi. L'O.M.I. indica per la zona in esame un valore di compravendita compreso tra € 750/mq ed € 1.100/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: PALERMO							
Comune: PALERMO							
Fascia/zona: Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO							
Codice di zona: E19							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4,3	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	4	6	L
Box	NORMALE	850	1250	L	4	5,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1750	L	4,1	5,4	L

Il sito tematico "Borsino Immobiliare" riporta per la zona considerata le seguenti quotazioni di zona aggiornate al 2° semestre 2024 per abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona (All.13).

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SICILIA > PALERMO (PA) > PALERMO

Palermo (PA)
Via Erice, 90135 Palermo Pa, Italia

ZONA CRUILLAS BRUNELLESCHI TRABUCCO CEP BORGO NUOVO MANGO

Posizione Zona
Tipologia Prevalente
Tutte le Statistiche di Zona ?

Periferia
Abitazioni Di Tipo Economico
Passa a Borsino PRO

Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto... procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 742	Euro 872	Euro 1.003

Si fa presente che le quotazioni, sia dell'OMI sia del Borsino Immobiliare fanno riferimento allo stato conservativo "normale".

A completamento dell'indagine di mercato, sono stati selezionati quattro immobili comparabili con quello in oggetto ritenuti appropriati alla stima attraverso la verifica della validità dei dati riportati negli annunci (foto, planimetrie, stato di conservazione generale) (cfr. **All.14**).

Immobili comparabili			
Riferimenti	Prezzo di vendita	Superficie mq	Prezzo unitario €/mq
Beni Immob. Rif.20/2024	95.000,00 €	120,00	792
Tecnocasa Rif. 61012753	79.000,00 €	90,00	878
Imm.Tosti cod.01-V000321	72.000,00 €	66,00	1091
Tecnocasa Rif.61045159	68.000,00 €	80,00	850
Sommano	314.000,00 €	356,00	882

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 **62 mq**

Una volta in possesso dei dati elementari occorrenti, si imposta la nota espressione che fornisce il valore normale dell'immobile:

$$V_0 = \sum V / \sum P * p_x$$

Dove

V_0 = Valore più probabile del bene

$\sum V$ = Sommatoria dei valori simili a quello da valutare

$\sum P$ = Sommatoria dei parametri dei beni simili a quello da valutare

p_x = parametro tecnico del bene da stimare

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie espressa in mq.

Si calcola:

$$\sum V / \sum P = 314.000,00 / 356 = 882,0 \text{ €/mq}$$

Sulla base dei dati reperiti si ritiene congruo applicare il valore unitario pari ad €/mq 900,00 attestandosi detto valore su quelli riportati dagli osservatori economici.

ed adeguati.

Tenendo conto inoltre delle caratteristiche dell'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti di merito

Coeff. di piano 1

Coeff. esposizione 1,06

Coeff. qualità e stato conservazione u.i. (ristrutturato) 1,1

si calcola: $K_t = 1 \times 1,06 \times 1,1 = 1,17$

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

$$V_m = V_{mu} \times K_t \times S = \text{€/mq } 900,00 \times 1,17 \times 62,00 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{65.286,00}$$

Tale somma rappresenta il probabile valore di mercato che, a giudizio del perito, è attribuibile all'immobile mediante stima sintetica comparativa in base al parametro tecnico della superficie.

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i costi come prima determinati:

- Regularizzazione del balcone chiuso a veranda, diritti di istruttoria e bolli € 400,00
- Certificazione impianti € 200,00
- Aggiornamento di planimetria catastale con procedura DOCFA comprensiva di onorario di tecnico abilitato € 500,00

- Redazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE) € 150,00

Totale oneri € 1.250,00

Pertanto il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 1.250,00

$V = € 65.286,00 - € 1.250,00 = € 64.036,00$ in c.t. € 64.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che il lotto 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%.

$€ 64.000,00 \times 0,95 = € 60.800,00$

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

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

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|---|
| ALLEGATO 1 | Verbale di sopralluogo |
| ALLEGATO 2 | Atto di vendita |
| ALLEGATO 3 | Visura catastale storica Fg.38 p.la 1682 sub 15 |
| ALLEGATO 4 | Stralcio di mappa catastale Fg.38 |
| ALLEGATO 5 | Raffronto ortofoto-mappa catastale |
| ALLEGATO 6 | Planimetria catastale |
| ALLEGATO 7 | Rilievo metrico stato di fatto |
| ALLEGATO 8 | Raffronto rilievo attuale con PLN catastale |
| ALLEGATO 9 | Abitabilità |
| ALLEGATO 10 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO 11 | Ispezione ipotecaria per immobile |
| ALLEGATO 12 | OMI Quotazioni immobiliari |
| ALLEGATO 13 | Borsino Immobiliare quotazioni |
| ALLEGATO 14 | N.3 schede di operatori professionali |

Palermo, 6 ottobre 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Maria Grazia D'Ascoli