

## TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 21 / 2025

Creditore procedente :

Creditore intervenuto :

Debitore esecutato : (A)

**Giudice dell'Esecuzione :** Dott. Gigi Omar Modica

Custode Giudiziario: Avv. Gabriella Paterniti

PERIZIA PER PUBBLICITA'

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo, Via Nervesa N°7 (ex -9)

Piano terra, Fg.60, part.IIIa 375, sub. 1

*Esperto stimatore: Arch. Massimo Labruzzo*

## PERIZIA PER PUBBLICITA'

### LOTTO UNICO

#### PREMESSA

Con provvedimento del **31/03/2025**, il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Gigi Omar Modica, nominava il sottoscritto Arch. Massimo Labruzzo, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n.1957, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data **08/04/2025**, il sottoscritto 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. Gabriella Paterniti, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data **29/04/2025**. In data **10/07/2025** si effettuava il I sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. Stante l'assenza del debitore esecutato, preavvisato con nota raccomandata A.R., si differirono le operazioni peritali in data da destinarsi. Dopo aver concordato con il Custode Giudiziario la data del II Sopralluogo, previo avviso con nota raccomandata A.R. al debitore esecutato, in data **25/07/2025**, ci recammo in Via Nervesa. Dopo aver atteso invano trenta minuti e dopo aver effettuato rilievo fotografico esterno, le operazioni peritali terminarono essendo impossibilitati ad effettuare l'accesso, stante l'assenza del debitore. In data **28/07/2025**, il Custode depositava istanza per l'accesso forzoso all'immobile. In data **26/08/2025**, alle ore **10,00**, con la presenza del Custode, del personale del Polizia di Stato, del Fabbro, si rinveniva sui luoghi il Sig. [REDACTED], il quale dopo essere stato identificato dagli agenti di P.S., riferiva di aver occupato *sine titulo*, l'unità immobiliare consentendo l'accesso per i rilievi grafici e fotografici. Le operazioni terminarono alle ore 10,45, come documentato dal Verbale di Sopralluogo (All.A.7).

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

L'Atto di Pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile sito in Palermo, Via Nervesa N°7 (ex-9), angolo Via Generale Cascino, Piano terra.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'Atto di Pignoramento:

- piena proprietà di unità immobiliare, censita al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al **Foglio 60, Particella 375, sub.1**, ubicata al Piano Terra, in categoria catastale **A/5**, superficie catastale **m² 35,00**.

#### Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile, riportato nell'Atto di Pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- **Atto di Compravendita** del 24/11/2010 in **Notaio (B)**, Rep. 70487, Racc.27163 trascritto all'Ag. delle Entrate di Palermo-Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 25/11/2010 ai nn.63337/ 41406 da potere di **(C) e (D)**.

**Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. A.2).

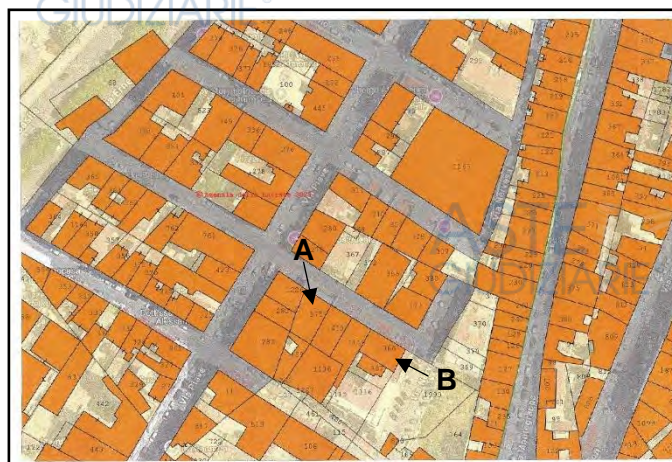
**Individuazione e ubicazione dell'immobile:** Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento, si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale **Stimatrix forMaps** (All. A.3), riscontrando la divergenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth) : ubicazione unità immobiliare



Stralcio Estratto di mappa del Fg.60, Comune di Palermo : ubicazione attuale Particella 375 (A);  
Ubicazione corretta corrispondente alla Part. 366 (B)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale (tratta da Stimatrix forMaps):  
(A) posizione della Particella 375 e la Particella 366 (B) con l'esatta ubicazione



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

Il lotto è costituito da una **unità immobiliare** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al **Fg. 60, Particella 375, sub. 1**, Piano terra, in categoria catastale **A/5** (Abitazioni di tipo ultrapolare), superficie catastale **m<sup>2</sup> 35,00**

**Tipologia:** Appartamento di civile abitazione

**Ubicazione:** Via Nervesa N°7(ex-9),angolo Via Generale Cascino

**Caratteristiche strutturali:** edificio realizzato con struttura intelaiata di c.a. , costituito da N°5 elevazioni fuori terra, con solai del tipo latero-cementizio, tomagni in conci di calcarenite.

**Accesso principale :** appartamento posto al Piano terra ,da Via Nervesa N°7

**Confini :** a sud-est con Via Nervesa ;  
a nord-ovest con proprietà aliena ;  
a sud-ovest con part.la 387  
a nord-est con Via Generale Antonio Cascino;

**Pertinenze e dotazioni condominiali:** nessuna

**Composizione interna:** all'unità immobiliare si accede direttamente alla Camera 1 nella quale sono ubicati gli accessi alla Cucina ed W.C. Si accede alla Camera 2, illuminata da una finestra prospiciente la Via Generale Cascino. L'appartamento ha una duplice esposizione : su Via Nervesa, attraverso la finestra della Cucina e su Via Generale Cascino,attraverso la finestra della Camera 2. L'esposizione principale è lungo l'asse sud-est, prospiciente Via Nervesa.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti :** le condizioni di manutenzione dell'immobile sono scadenti e risentono complessivamente della carenza di periodiche azioni manutentive da parte della proprietà. L'intera superficie dell'appartamento è stata pavimentata con piastrelle di grès porcellanato (formato cm.45 x 45) poste in opera su corsi trasversali. Le pareti ed i soffitti sono stati rifiniti ad idropittura lavabile. Nella Cucina è stata asportata la tubazione di adduzione e di scarico e presenta la superficie parietale spicconata, per l'altezza di circa m.1,00, con cospicua presenza di materiale vario. Il Locale W.C. non è stato ispezionato a causa dell'accatastamento di suppellettili e di materiale che hanno impedito l'accesso. L'impianto elettrico risulta essere difforme alla normativa esistente, in quanto coevo alla data di edificazione dell'immobile. Allo stato attuale, sulla base di acclerate carenze igienico-sanitarie ed impiantistiche, l'unità immobiliare non risulta essere **abitabile**, almeno fino a quando non saranno eseguiti interventi volti al ripristino delle conformità.

**Attestato di prestazione energetica: NO** - Il costo necessario per il rilascio dell'A.P.E. , da parte di Tecnico Abilitato, ammonta ad **€ 150,00**.





Foto N°1 - Il complesso immobiliare tra la Via Nervesa e la via Generale Cascino



Foto N°2 - Part. dell'organismo edilizio ad angolo con la Via Generale Cascino



Foto N°3 - (A) Ingresso all'unità immobiliare da Via Nervesa 7



Foto N°4 - Part. accesso da Via Nervesa 7 da serramento in alluminio anodizzato a due battenti dotato di gelosie orientabili (A)





Foto N°5 - Part. accesso all'unità immobiliare: (A) accesso al W.C.



Foto N°6 - Part. pavimento in grès porcellanato (formato cm.45 x 45)



Foto N°7 - Part. accesso alla "Cucina"



Foto N°8 - Cucina : part. finestra prospiciente Via Nervesa





Foto N°9 - Part. accesso al W.C. (A)



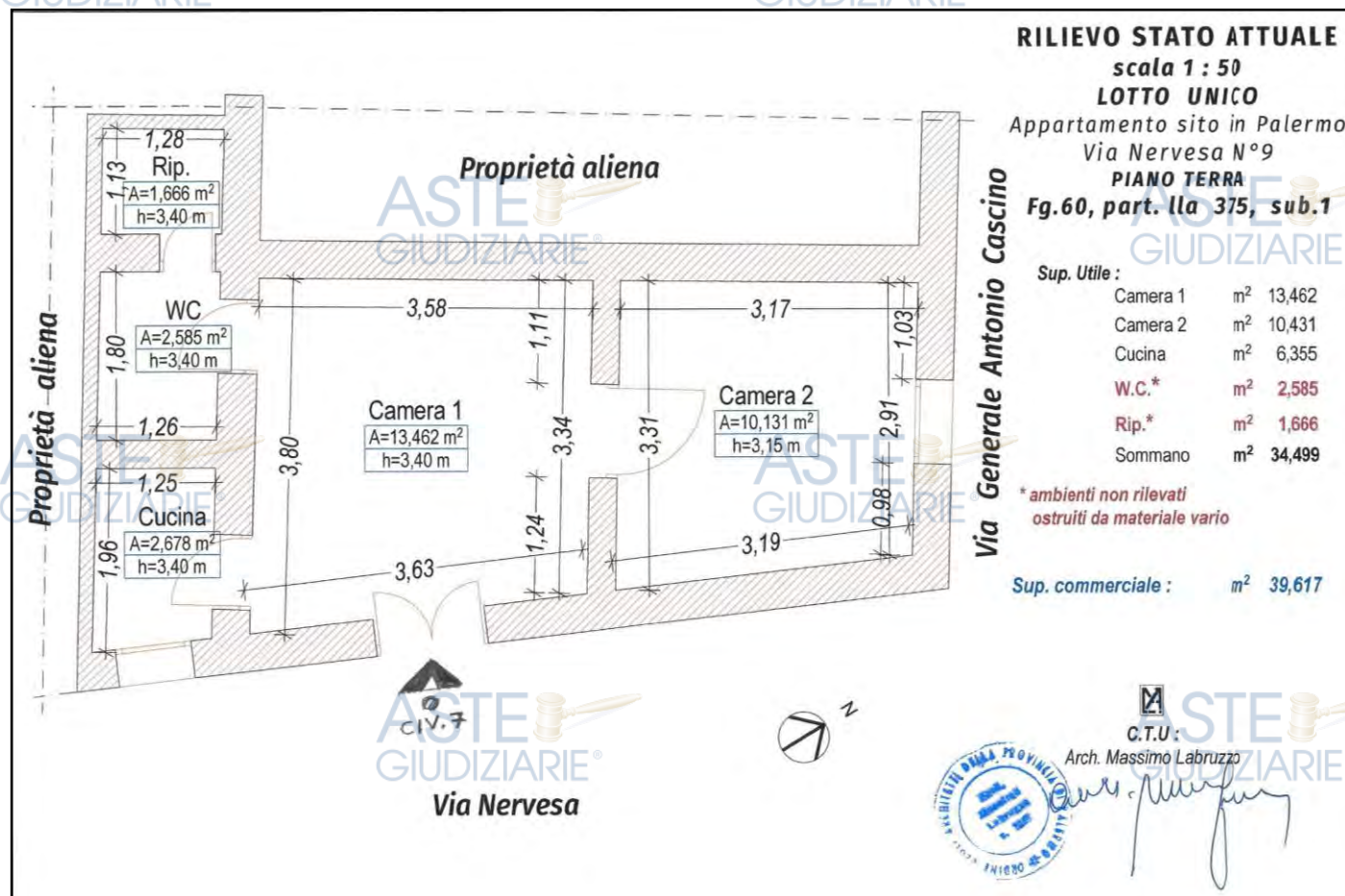
Foto N°10 - Part. quadro elettrico e contatore ENEL



Foto N°11 - Part. accesso alla Camera 2: sullo sfondo vano finestra prospiciente Via Generale Antonio Cascino (A)



Foto N°12 - Part. vano finestra su Via Generale Antonio Cascino, privo di serramento



Rilievo dello Stato Attuale con calcolo delle Superfici utili e della Superficie commerciale dell'unità immobiliare

**Superficie utile interna:** m² 34,499

**Superficie commerciale Appartamento :** ammonta a m² 39,617, sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, che può essere agevolmente arrotondata a m² 40,00.

**Altezza utile interna:** m. 3,40 (Camera 1, Cucina, W.C e ripostiglio) ; m.3,15 (Camera 2)

#### QUESITO N. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

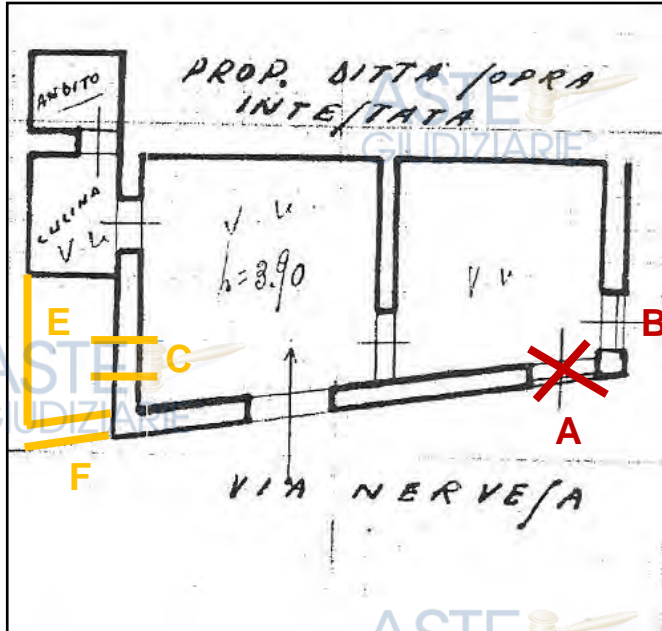
L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al Foglio 60, **Particella 375, sub. 1**, **Via Nervesa N°7(ex-9)**, **Piano terra**, in categoria catastale **A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare)**, consistenza : **3 vani**, superficie catastale **m² 35,00**. Le abitazioni classificate in categoria catastale **A/5** "... sono appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi ", come da note esplicative dell'Ag. delle Entrate.

La visura catastale storica (**All. A.2**), mostra conformità con quanto indicato nell'Atto di Pignoramento. Dall'Estratto di mappa, per mero errore, la **Part.375** è ubicata in **Via Generale Antonio Cascino** e l'esatta corrispondenza dell'unità immobiliare, corrisponde alla **Part.366**, come risulta dall'Allegato **A.3**.

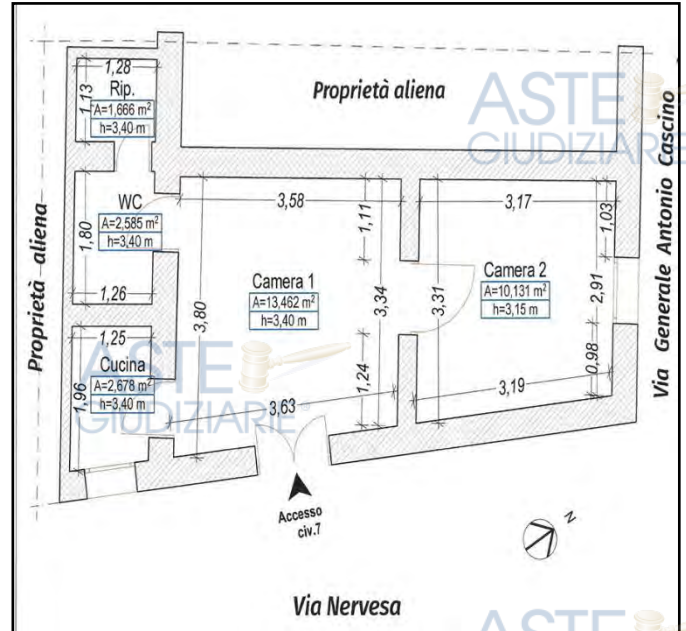
**Intestatari catastali dell'immobile: (A)**, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.



**Planimetria catastale:** dal confronto tra la Planimetria catastale d'impianto, aggiornata al 22/04/2011(AII.A.2) ed il Rilievo dello Stato Attuale (AII.A.4) sono emerse le seguenti difformità:



Planimetria catastale aggiornata al 31/03/1940



Rilievo dello Stato Attuale

- 1) Tompagnamento della porta di accesso su Via Nervesa (A);
- 2) Parziale tompagnamento della porta di accesso (B) su Via Generale Cascino e creazione vano finestra ;
- 3) Creazione di vano porta (C) con annessione di circa m² 3,00 con creazione di Cucina (E) e finestra prospiciente Via Nervesa (F)

Il Tar Catania riguardo la qualificazione da dare alle opere che riguardano il prospetto del fabbricato (Sentenza n. 2657/2023), ha affermato che “...la modifica del prospetto va considerata come intervento edilizio autonomo, riconducibile al genus della ristrutturazione edilizia, come nel caso di apertura di nuove finestre, di chiusura di quelle preesistenti e di loro apertura in altre parti dell'immobile, nell'apertura di una nuova porta di ingresso sulla facciata dell'edificio o comunque su una parete esterna dello stesso, nonché nella trasformazione di vani finestra in altrettante porte-finestre...L'apertura di porte e finestre o l'ampliamento di un vano-finestra non rientrano fra gli interventi di manutenzione straordinaria e, in quanto opere non di mero ripristino bensì modificatrici dell'aspetto degli edifici, esse vanno ricomprese fra quelle di ristrutturazione edilizia per la cui realizzazione è necessario il rilascio del **permesso di costruire**.”

Tali difformità potranno essere regolarizzata da un Tecnico Abilitato, mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, alternativa al PdC (Permesso di costruire) per regolarizzazione di interventi realizzati come variante in corso d'opera che costituiscono parziali difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n.10 (D.P.R. n. 380/2001 articolo 34-ter), i cui costi per sanzioni, diritti, onorari e spese ammontano complessivamente ad € 3.500,00, da detrarre dal valore di stima.

QUESITO N. 4 - SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

**LOTTO UNICO - Piena ed intera proprietà** di un appartamento ubicato in Palermo, Via Nervesa N°7, Piano Terra, realizzato intorno agli anni'40 del secolo scorso. Composto da N°2 vani con annessa Cucina e W.C e ripostiglio. Il tutto per una superficie commerciale complessiva di m² 40,00. Confinante a sud-est con Via Nervesa ; a nord-ovest con proprietà aliena ; a sud-ovest con part.lla 387 ed a nord-est con Via Generale Antonio Cascino. Censito al C.F. al **Fg. 60, particella 375, sub. 1**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma l'estratto di mappa riporta una particella **N°375 in Via Generale Cascino difforme all'ubicazione esatta di Via Nervesa N°7 (angolo Via Generale Cascino), corrispondente in mappa, alla part.lla 366**. Lo stato dei luoghi è parzialmente conforme alla planimetria d'impianto. Le difformità riscontrate possono essere sanate mediante presentazione di una S.C.I.A. da parte di un Tecnico abilitato. L'immobile versa in uno stato di manutenzione scadente dal punto di vista impiantistico ed igienico-sanitario ed è sprovvisto di Agibilità e di A.P.E. E' necessaria inoltre la redazione di un DocFa per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Tutti i costi e le spese necessarie per riportare l'immobile in uno stato di conformità sono stati detratti dalla stima.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO Euro 17.000,00 (Euro diciassette mila e centesimi zero)**

QUESITO N. 5 - **RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Dalla Certificazione Notarile rilasciata dal **Notaio (L)** si evince che l'unità immobiliare di cui al **Fg. 60, particella 375, sub. 1**, pervenne per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni ad **(A)**, da potere di **(C) e (D)**, per **Atto di Compravendita**, stipulato dal **Notaio (B)** in data 24/11/2010, Rep.N°70487/27163, trascritto in data 25/11/2010 ai nn.63337/41406.

A **(C) e (D)**, la quota pari ad ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, pervenne per **Atto di Compravendita**, stipulato dal **Notaio (E)** in data 24/01/2006, Rep.N°24900/5532, trascritto in data 27/01/2006 ai nn.5340/2726, da potere di **(F), (F1), (F2) e (G)**.

A **(F), (F1), (F2)**, la quota di 1/9 ciascuno di piena proprietà e **(G)** la quota di 1/6 di piena proprietà, era pervenuta per successione in morte di **(H)**, deceduto in data 05/05/2005 registrata in data 12/07/2005 al Rep.n.39280 Ufficio del Registro, trascritta 01/10/2009 ai NN.74857/54220 devoluta per legge.

QUESITO N. 6 - **REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

L'unità immobiliare è venne edificata in data antecedente all'entrata in vigore della **Legge N°1150 /42**, così come risulta dalla planimetria catastale d'impianto (31/03/1940), in un periodo individuato nella seconda metà degli anni'30 del secolo scorso e risulta essere **regolare** da un punto di vista urbanistico. Dal punto di vista edilizio e secondo gli accertamenti condotti *in situ*, l'unità immobiliare ha dei profili di irregolarità edilizia che comunque possono essere sanati, come riportato nella risposta al Quesito N°3. **Con nota pec del 14/07/2025, assunta al prot. N°908170**, lo scrivente inoltrava



allo Sportello S.A.C.E del Comune di Palermo istanza per la presa visione e riproduzione atti inerenti il fabbricato in esame. Con nota pec del 22/07/2025, assunta al prot.n. 931179, il Comune di Palermo comunicava "... che da ricerche effettuate con i dati forniti, non sono state reperite sul sistema informatico di questo Ufficio, pratiche inerenti l'immobile in oggetto", così come riportato nell'All.A.5. Al fine di regolarizzare l'immobile da un punto di vista urbanistico edilizio, i costi e le relative competenze di un Professionista Abilitato ammontano ad € 3.500,00. Occorrerà inoltre redigere un A.P.E (€ 150,00) ed aggiornare la planimetria catastale, mediante presentazione di DocFa all'Ag. delle Entrate (€ 500,00). Per riportare comunque l'immobile in uno stato di conformità, sarà necessario provvedere al rifacimento integrale della Cucina e del W.C. e dei con i relativi impianti elettrico ed idrico (adduzione e scarico), con la fornitura di sanitari, pavimenti e rivestimenti ed infissi, con le Certificazioni rilasciate da Ditta Abilitata ai sensi della Legge 37/08, con una spesa di complessiva di € 8.000,00. I costi come sopra determinati per l'intero ciclo di regolarizzazione edilizio-urbanistica, saranno detratti dal valore di stima e si rendono necessari al fine di evitare un sensibile deprezzamento del valore di mercato dell'immobile, che, a fronte di una spesa minima, vedrebbe incrementare il proprio valore in relazione all'ubicazione in prossimità del Polo Universitario ed alla sua potenziale appetibilità, riscontrata da ricerche di mercato.

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

L'immobile risulta essere occupato *sine titulo*, dal Sig. (I) che ha già corrisposto alla Custodia il primo Canone locativo, determinato dallo scrivente.

**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 11.500,00** 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 500,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi, per complessivi € 12.150,00, sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

**Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente in data 01/10/2025 (All. A.6), sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici :

1. **TRASCRIZIONE del 27/01/2006 - Registro Particolare 2726 - Registro Generale 5340**  
Pubblico Ufficiale (E) Repertorio 24900/5532 del 24/01/2006  
Atto tra vivi - Compravendita
2. **ISCRIZIONE del 27/01/2006 - Registro Particolare 2126 - Registro Generale 5341**  
Pubblico Ufficiale (E) Repertorio 24901/5533 del 24/01/2006  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
3. **TRASCRIZIONE del 01/10/2009- Registro Particolare 54220 - Registro Generale 74857**  
Pubblico Ufficiale **UFFICIO DEL REGISTRO** Repertorio 39/280 del 12/07/2005  
Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione
4. **TRASCRIZIONE del 25/11/2010 - Registro Particolare 41406 - Registro Generale 63337**  
Pubblico Ufficiale (B) Repertorio 70487/27163 del 24/11/2010  
Atto tra vivi - Compravendita
5. **ISCRIZIONE del 27/02/2018 - Registro Particolare 887 - Registro Generale 7610**  
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 2084/2015 del 23/02/2018  
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo
6. **ISCRIZIONE del 09/11/2018 - Registro Particolare 5839 - Registro Generale 43043**  
Pubblico Ufficiale [REDACTED] A. Repertorio 330/2018 del 07/11/2018  
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo
7. **TRASCRIZIONE del 28/01/2025 - Registro Particolare 3082 - Registro Generale 3825**  
Pubblico Ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PALERMO**  
Repertorio 16201 del 11/12/2024  
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
8. **TRASCRIZIONE del 05/06/2025 - Registro Particolare 22256 - Registro Generale 27926**  
Pubblico Ufficiale (E) Repertorio 24900 del 24/01/2006  
Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità

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 ecc.

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



Non sono state reperite informazioni in merito stante l'assenza del debitore esecutato. Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

**Criterio di stima**

Per rispondere al quesito peritale, in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del valore venale per comparazione, considerando il costo al m<sup>2</sup> di superficie commerciale. Il valore ottenuto con l'adozione del metodo sintetico-comparativo, si riferisce al mercato immobiliare locale ed è stato comparato ad immobili aventi caratteristiche consimili.

**Stima del valore di mercato dell'immobile**

**Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

Con riferimento al Rilievo dello Stato Attuale (All.A.4), sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a m<sup>2</sup> 39,617 così calcolati :

**Superficie Utile :**

Camera 1	m <sup>2</sup> 13,462
Camera 2	m <sup>2</sup> 10,131
Cucina	m <sup>2</sup> 2,678
Ripostiglio	m <sup>2</sup> 1,666
W.C.	m <sup>2</sup> 2,585
sommano	<b>m<sup>2</sup> 30,522</b>

**Superficie commerciale :**

Appartamento	<b>m<sup>2</sup> 39,617</b>
--------------	-----------------------------

**Determinazione della scala dei prezzi noti**

Al fine di esprimere una congrua valutazione, lo scrivente ha utilizzato, quali fonti di stima, annunci di vendite immobiliari reperiti da siti internet dedicati (Idealista.it, Casa.it, Immobiliare.it), aventi caratteristiche similari, come da All.A.7, nonché si è avvalso della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Agenzia del Territorio - Osservatorio Valori Immobiliari), aggiornata al II semestre 2024 (All. A.8). Dalla consultazione dell'O.M.I., alla tipologia A/5 (Abitazioni ultrapopolari), i valori di mercato oscillano per l'immobile, tra € 850,00 ed € 1.050,00 per m<sup>2</sup>.

Dai succitati annunci di vendite immobiliari, il range, oscilla tra un valore minimo di € 1.228,00 per m<sup>2</sup> (Via Cusa), un valore medio di € 1.234,00 per m<sup>2</sup> (Via Montegrappa) ed un valore massimo, pari ad € 1.250,00 per m<sup>2</sup> di superficie commerciale (Via Montegrappa s.n.c).

In relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare, allo scadente stato di conservazione e manutenzione, valutata comunque l'appetibilità commerciale in relazione alla prossimità del Polo Universitario, lo scrivente ritiene congruo adottare un valore di stima (V) leggermente inferiore al valore

minimo dei valori indicativi dell'O.M.I, ma adeguato ai valori suggeriti dal mercato immobiliare locale, che può attestarsi ad **€ 750,00 per m<sup>2</sup>**.

Nota la Superficie commerciale del Locale, m<sup>2</sup> 39,617, che può agevolmente arrotondarsi a m<sup>2</sup> **40,00**, il più probabile valore di stima dell'immobile si ottiene, come appresso specificato:

<b>V =</b>	<b>m<sup>2</sup> 40,00</b>	<b>x</b>	<b>750,00 € / m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>€ 30.000,00</b>
------------	----------------------------	----------	---------------------------------	----------	--------------------

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

Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica	- €	11.500,00	
Costi per regolarizzazione catastale	- €	500,00	
Costi per elaborazione A.P.E.	- €	150,00	
Il valore di Stima dell' u.i. verrà deprezzato di	€	12.150,00	
<b>V =</b>	<b>€ 30.000,00</b>	<b>- € 12.150,00</b>	<b>= € 17.850,00</b>

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 17.850,00** (euro diciassettemilaottocentocinquant e centesimi zero).

#### PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerato 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 si avrà :

Valore di mercato deprezzato	€	17.850,00	
€ 17.850,00	x	5%	= - € 892,50
Prezzo a base d'asta dell'intero	=	€	16.957,50
arrotondamento in c.t.	=	€	17.000,00

(Euro diciassettemila e centesimi zero)

#### 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:

- ALL. A. 1 Documentazione Fotografica
- ALL. A. 2 Planimetria catastale e visura storica
- ALL. A. 3 Raffronto Ortofoto satellitare ed estratto di Mappa
- ALL. A. 4 Rilievo Stato Attuale
- ALL. A. 5 Rilievo O.M.I.R.A, Planimetria catastale d'impianto, Istanza e risposta Sportello S.A.C.E. Palermo
- ALL. A. 6 Ispezione ipotecaria
- ALL. A. 7 Verbali di Sopralluogo
- ALL. A. 8 Osservatorio valori immobiliari (II semestre 2024)
- ALL. A. 9 Annunci di vendite immobiliari
- ALL. A. 10 Parcella competenze tecniche

Palermo, lì 19/10/2025

L'ESPERTO STIMATORE :  
ARCH. MASSIMO LABRUZZO

*Arch. Massimo Labruzzo*