

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

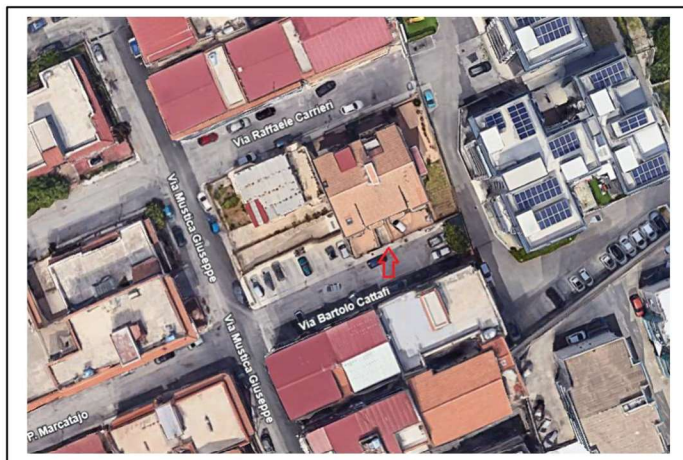
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 439/2024

CREDITORE PROCEDENTE: INTRUM ITALY SPA
contro
DEBITORE ESECUTATO: XXXXXXXX E YYYYYYYY

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FABIO TULONE
ESPERTO STIMATORE: ARCH. ALESSANDRA GAMBINO

PERIZIA PER PUBBLICITA'
LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo, Via Bartolo Cattafi n. 6 (in catasto indicato con il civ. 2),
dati catastali: individuato al NCEU al fg. 93, p.lla 847 sub 14



Architetto Alessandra Gambino

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



PERIZIA PER PUBBLICITA'
LOTTO UNICO

INDICE

PREMESSA	3
QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	4
QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE	6
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	18
QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	21
QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	23
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	23
QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	28
QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	28
QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	29
QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	29
QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	29
QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI	30
QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	38
CONCLUSIONI	38



PREMESSA

Con provvedimento del 21/01/2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cristina La Barbera nominava la sottoscritta Architetto Alessandra Gambino, iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3538 quale Esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 22/01/2025 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Fabio Tulone alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 11/02/2025, con esito DOCUMENTAZIONE COMPLETA.

In data 24/02/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

NOTE INERENTI AGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

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

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

FORMAZIONE DI LOTTI PER LA VENDITA

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



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

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

L'immobile del LOTTO UNICO è così individuato nell'atto di pignoramento: *intera proprietà in regime di separazione legale dei beni, alloggio di civile abitazione facente parte integrante dell'edificio della società "Quattroemme Costruzioni S.R.L.", sito in Palermo alla via Bartolo Cattafi n. Via Bartolo Cattafi n. 2*, (il civico corretto è 6, come indicato nel certificato di attribuzione del numero civico - **All.05**), situato al quarto piano a sinistra salendo la scala, censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al fg. 93, p.lla 847 sub 14, cat.A/2, classe 8, vani 3,5 R.C. Euro 325,37, Tale immobile è in comproprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno tra il sig. XXXXXX, nato a Palermo il 29/04/1972 cod. fisc. [REDACTED] e la Sig.ra YYYYYYY, nata a Palermo il 18/11/1976, cod. fisc. [REDACTED], entrambi debitori esegutati.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esegutati per la quota di possesso di $\frac{1}{2}$ ciascuno sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità degli esegutati in forza di: atto di compravendita del 17/04/2009 in notaio Valerio Tripoli, in Bagheria (PA) Rep. 9840/5503 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 21/04/2009 ai nn. 35136/24920 da potere di QUATTROEMME COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Bagheria (PA), C.F. 0506020829 (**All. 02**).

Dati catastali:

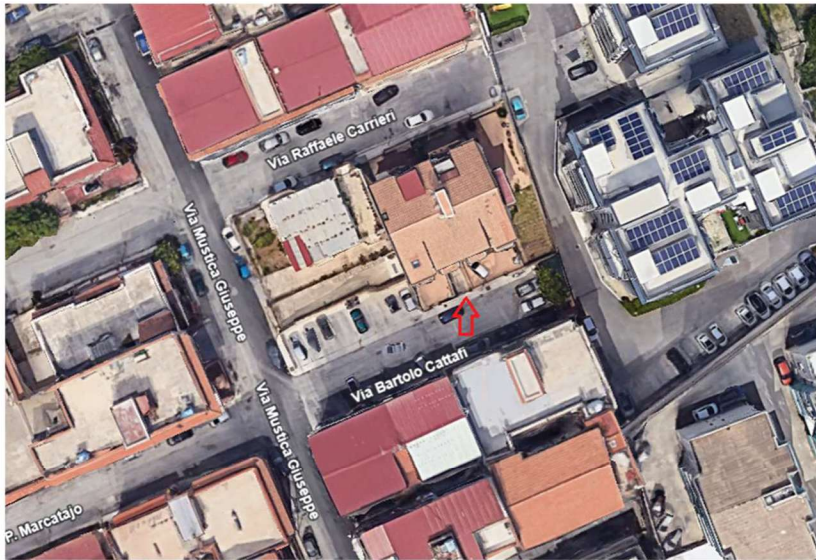
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali. L'immobile è censito al NCEU del comune di Palermo al fg. 93, p.lla 847 sub 14, cat.A/2, classe 8, vani 3,5 superficie escluse aree scoperte mq 59,00, R.C. Euro 325,37 (**All. 03**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

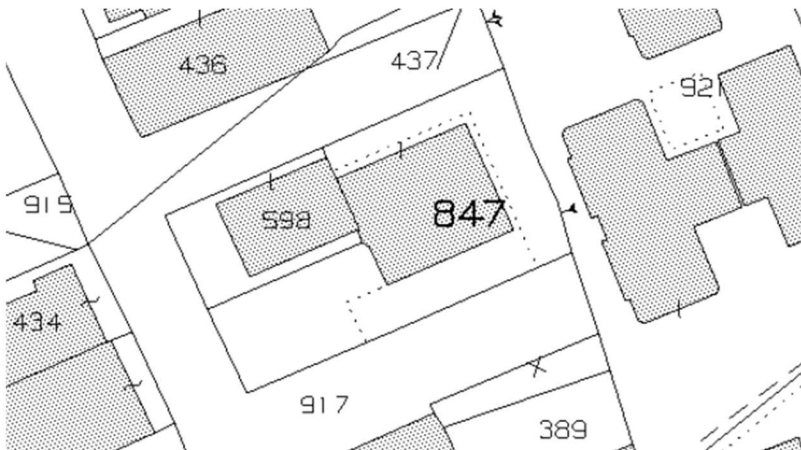
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra la ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



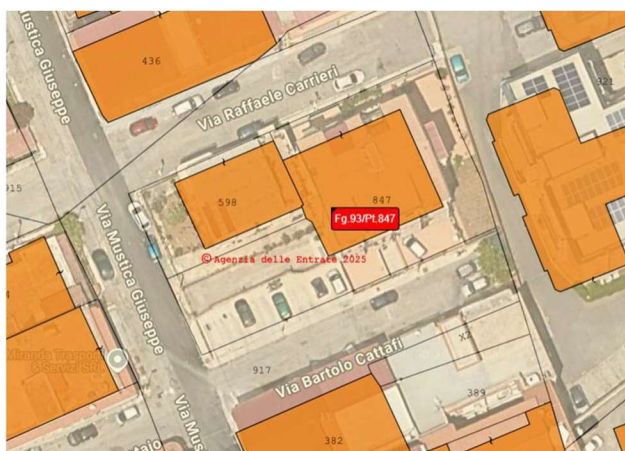
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 439/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Gambino



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps



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

Il lotto unico è costituito da un appartamento, censito al NCEU. del Comune di Palermo al fg. 93, p.lla 847 sub 14, cat.A/2, classe 8, vani 3,5 R.C. Euro 325,37.

L'edificio su cui insiste l'immobile pignorato presenta 4 elevazioni fuori terra- oltre il piano mansardato su cui insiste l'immobile pignorato, con due appartamenti per ogni piano. Vi è presenza di ascensore.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Via Bartolo Cattafi n. 6, (in visura catastale indicato con il civ. 2) piano 4° a sx salendo le scale.

Caratteristiche e destinazione della zona: l'immobile è situato in zona Acqua dei Corsari situata nella fascia sud-orientale della città, che confina con la zona industriale Brancaccio e il quartiere Sperone. I servizi primari si trovano ubicati a partire da c.ca 2 km dall'immobile.



Caratteristiche strutturali: l'edificio è un unico corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra oltre il piano mansardato e il piano cantinato, con struttura in cemento armato. Le strutture portanti sono costituite da fondazioni su plinti, pilastri, travi di solaio, scala e vano ascensore in c.a. e solai di interpiano del tipo misto latero-cementizio con travetti prefabbricati di tipo precompresso.

La copertura dell'edificio è con tetto a doppia falda.

Accessi: dal civico 6, da un cancello esterno si accede ad un cortiletto che precede il portone di accesso all'androne del palazzo.

Confini: a nord prospetta con la Via Raffaele Carrieri, ad est prospetta su strada privata, a sud prospetta sulla via Bartolo Cattafi e ad ovest confina con appartamento complanare sub 13.

Pertinenze: Il condominio è dotato di area esterna adibita a parcheggio auto. L'area è in comune pro- quota tra i proprietari delle unità immobiliari del primo, secondo, terzo e quarto piano, ciascuno con diritto all'uso esclusivo di un posto auto. All'immobile in oggetto è abbinato il diritto di uso esclusivo del terzo posto auto, contando da destra verso sinistra e guardando l'area dalla via Bartolo Cattafi (come indicato nel titolo di proprietà **All. 02**).

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

Il condominio è provvisto di impianto di ascensore e di impianto autoclave comune posto al piano cantinato; non vi è servizio di portierato.

Composizione interna: l'appartamento ha finiture non di pregio; è costituito da 3,5 vani catastali è situato al piano quarto a sinistra salendo la scala; è composto da ingresso, a destra un soggiorno, una cucina ricavata dalla chiusura con copertura e veranda della terrazza prospiciente la via Bartolo Cattafi, da qui si accede ad un vano ripostiglio sotto tetto. A sin. entrando dalla porta di ingresso vi è una terrazza, una cameretta ricavata nel vano indicato in planimetria catastale come ripostiglio, un w.c. con doccia e la camera matrimoniale.

Dal balcone di quest'ultima si accede ad una veranda.

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

La porta di ingresso è corazzata. Le porte interne sono in legno impiallacciate colore noce.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e persiane.

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

Si è rinvenuta la certificazione dell'impianto elettrico rilasciata dalla ditta esecutrice degli impianti al costruttore a fine lavori.

Tuttavia poiché si sono riscontrate delle difformità distributive, tra cui la cucina in veranda, presumendo che siano stati dunque eseguiti dei lavori sull'impianto elettrico originario occorre



aggiornare la certificazione, pertanto per la verifica dell'impianto esistente e il rilascio della certificazione si stimano c.ca € 800,00 da detrarre dal valore di stima.

La produzione di acqua calda avviene tramite caldaia a metano, che viene utilizzato anche per la cottura.

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

L'approvvigionamento idrico avviene con acqua dell'acquedotto comunale diretta.

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

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



Fotografie dei luoghi

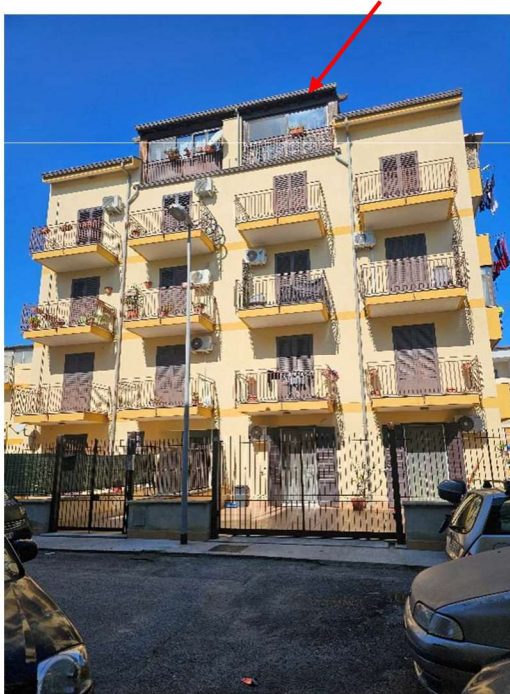


Foto. 1 vista del prospetto da Bartolo Cattafia

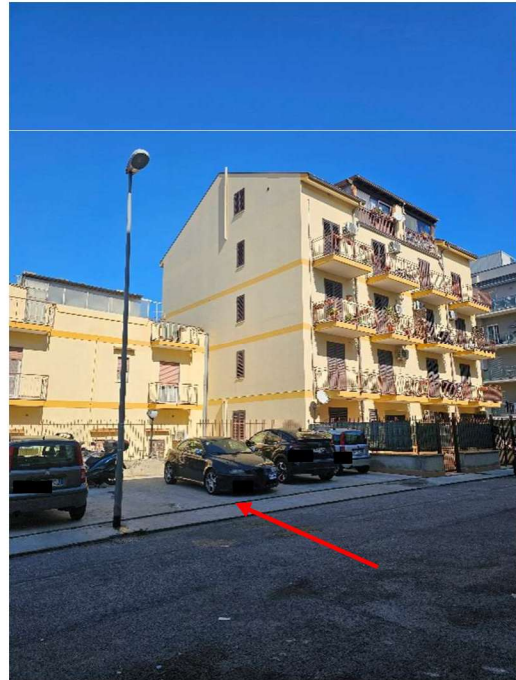


Foto. 2 vista del prospetto laterale, con la freccia l'area vincolata a parcheggio dove insiste il posto auto di uso esclusivo

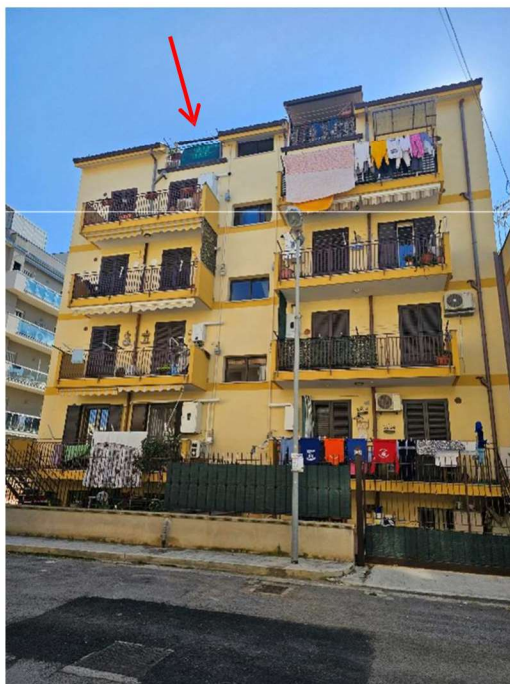


Foto. 3 vista del prospetto sulla via Raffaele Carrieri



Foto. 4 vista del prospetto dalla corte



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 439/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Gambino

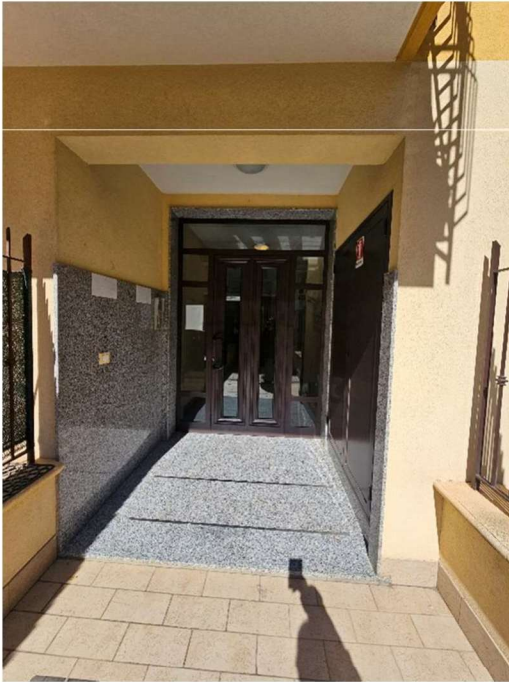


Foto.5-6 portoncino di accesso e androne condominiale

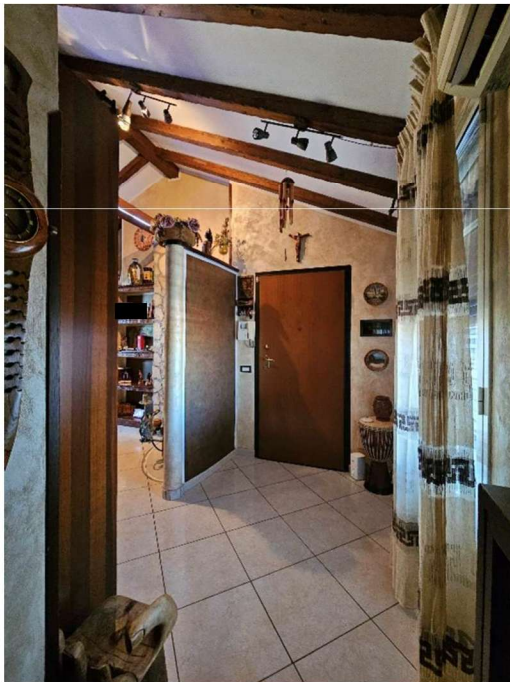
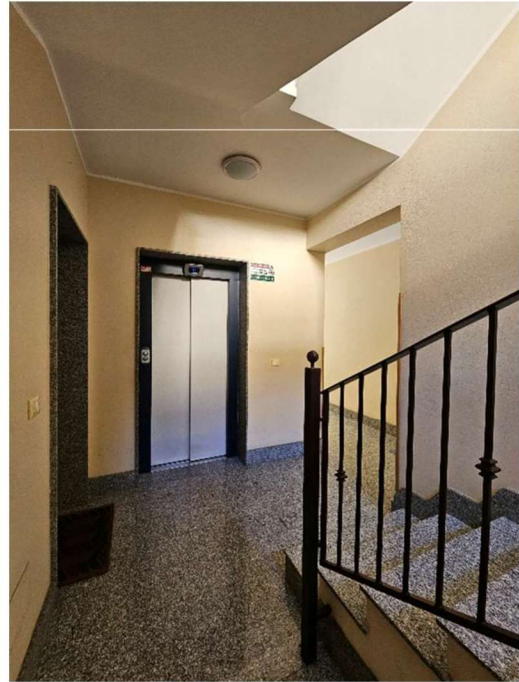


Foto.7 ingresso



Foto.8 soggiorno



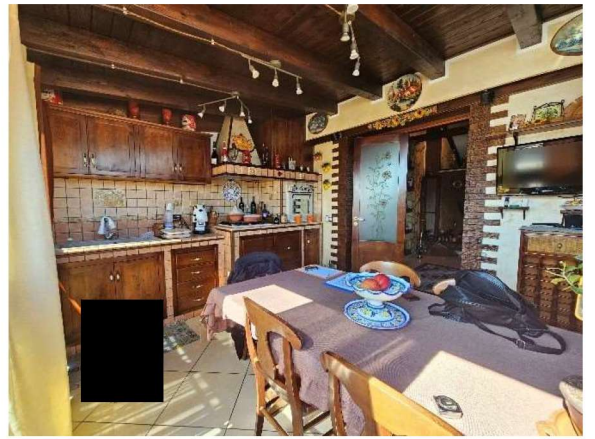
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 439/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Gambino



Foto.9-10 soggiorno



Foto.11-12- cucina



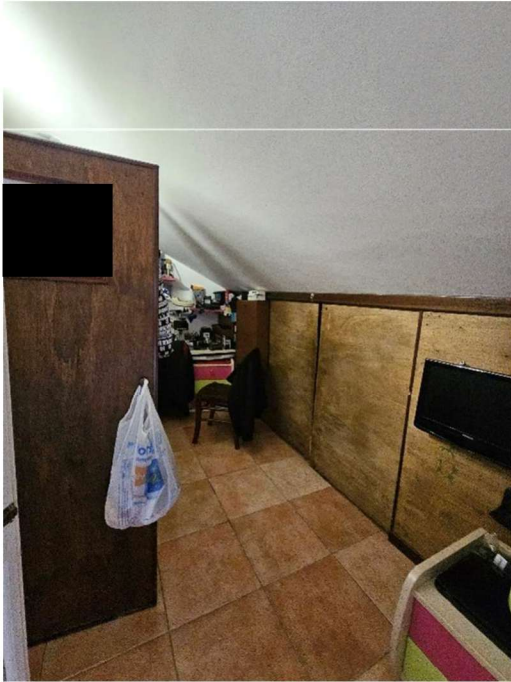


Foto13 ripostiglio sottotetto adiacente la cucina

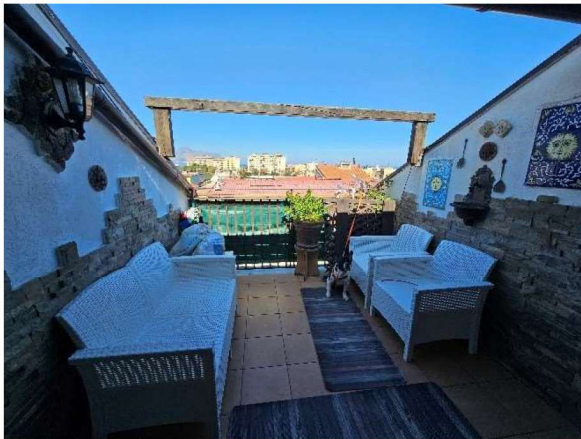


Foto.14-15 terrazza prospiciente la via Raffaele Carrieri – retro prospetto





Foto.16 – 17 camera matrimoniale

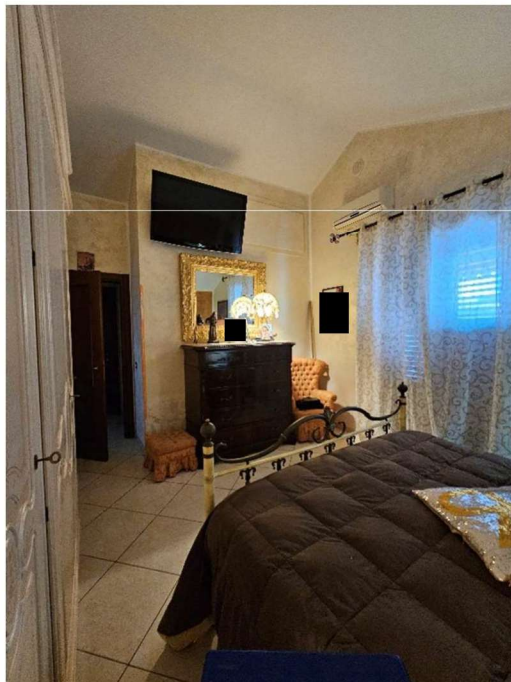


Foto.18 camera matrimoniale

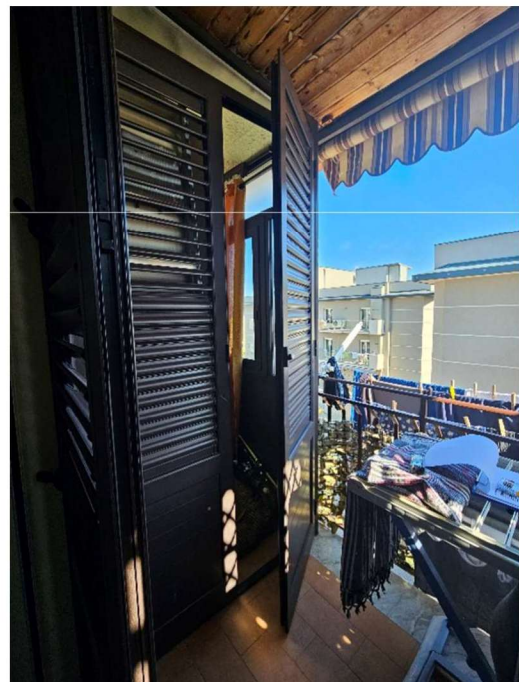


Foto.19 veranda con accesso dal balcone della camera da letto



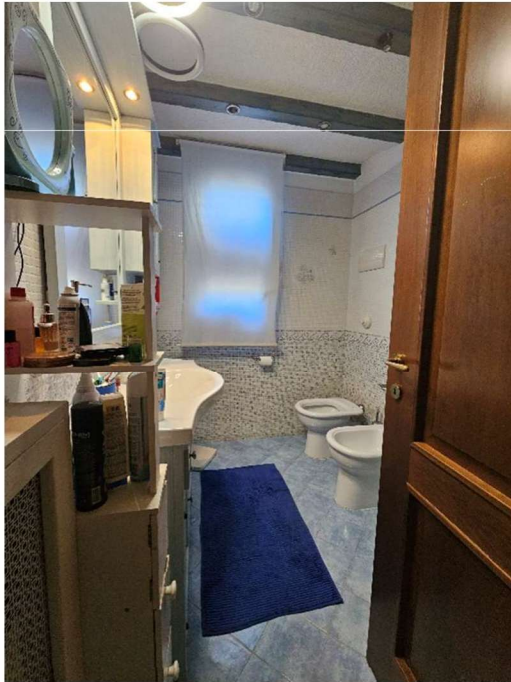


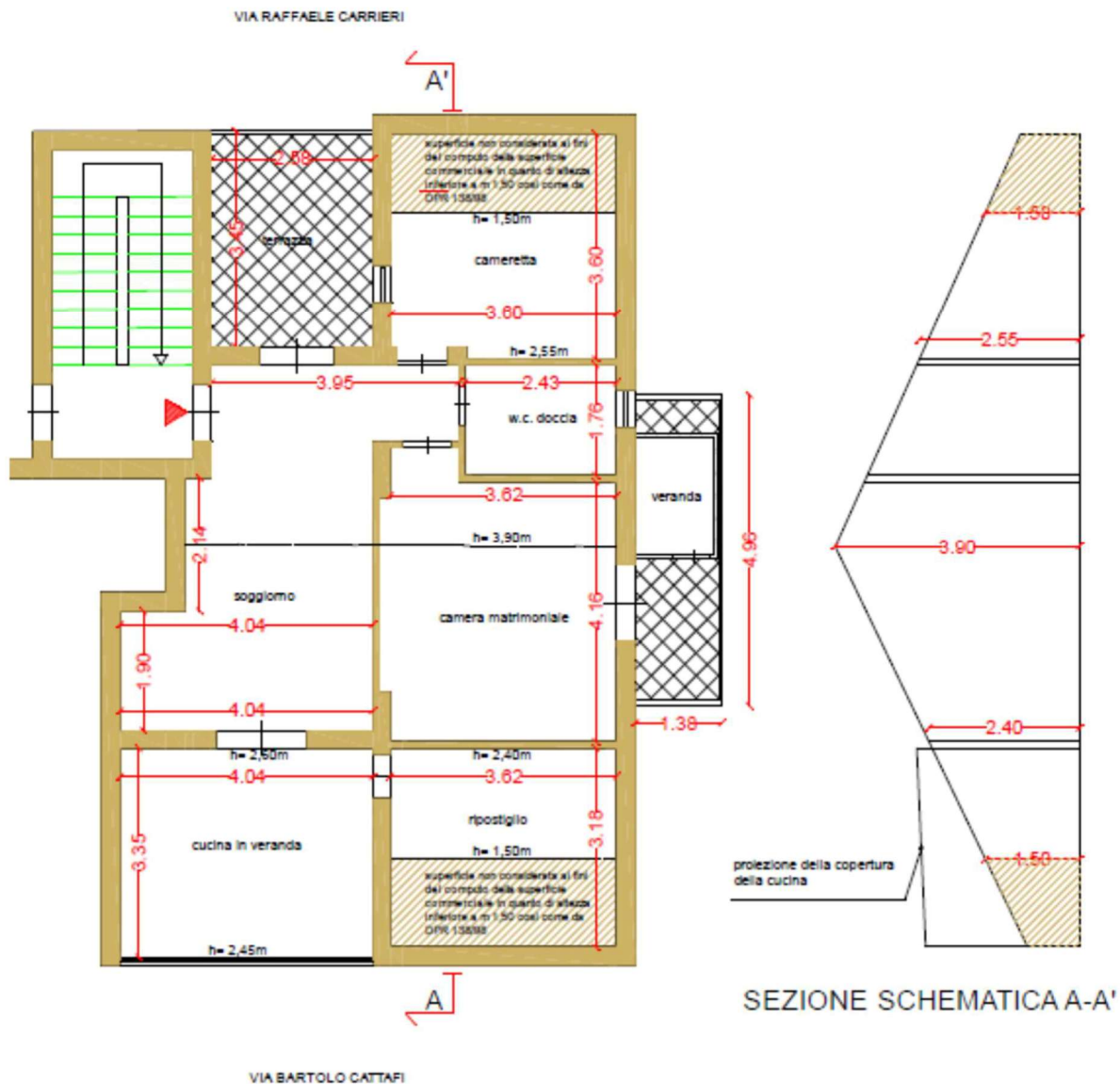
Foto.20 – 21 w.c. con doccia



Foto.22 – 23 cameretta



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Superficie utile interna dello stato di fatto:

Piano quarto		
SUPERFICIE UTILE STATO DI FATTO*		
soggiorno	20,40	mq
cucina	14,00	mq
ripostiglio	6,37	mq
camera matrimoniale	16,16	mq
cameretta	8,22	mq
w.c.	4,20	mq
TOT. SUP. COPERTA	69,35	mq
articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)		
terrazza	8,90	mq
balcone	6,85	mq

Superficie utile interna dello stato di progetto (legittimo):

SUPERFICIE UTILE DA PROGETTO*		
soggiorno /cucina	20,40	mq
ripostiglio 1	6,37	mq
camera matrimoniale	16,16	mq
ripostiglio 2	8,22	mq
w.c.	4,20	mq
TOT. SUP. COPERTA	55,35	mq
articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)		
terrazza 1	8,90	mq
terrazza 2	14,00	mq
balcone	6,85	mq



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

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

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

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

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

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

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

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale dell'immobile del 4° piano è pari a complessivi mq 68,71, calcolata al lordo dei muri perimetrali inclusa l'incidenza della superficie scoperte ed accessorie (balconi e terrazze di pertinenza).

SUPERFICIE PRINCIPALE	consistenza	indice	commerciale
PIANO quarto	66,65	1,00	66,65 mq
balcone mq(6,85) 1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25	6,85	0,30	2,06 mq
terrazze mq(8,90+14) 1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25	22,90	0,30	6,87 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			68,71 mq

Altezza utile interna: l'altezza è variabile da m. 3,90 a m. 1,50 poiché gli ambienti presentano il tetto a falde. Gli ambienti abitabili hanno comunque un'altezza minima di m 2,70.



QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 93, particella 847, sub. 14, via Bartolo Cattafi n.2 (in realtà si accede dal n. 6) piano quarto, cat. A/2, vani catastali 3,5, superficie catastale totale: 67,00 mq, escluse aree scoperte 59,00 mq, classe 8, rendita catastale € 325,37.

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

Intestatari catastali dell'immobile:

1. YYYYYYYY (CF [REDACTED]), nata a PALERMO (PA) il 18/11/1976,
Diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$
2. XXXXXXXX (CF [REDACTED]), nato a PALERMO (PA) il 29/04/1972,
Diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$

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

Inoltre nella planimetria catastale vi è una errata rappresentazione grafica dei ripostigli sottotetto, derivante dalla interpretazione dell'elaborato architettonico del progetto approvato; si suppone che poiché per quanto attiene al computo della superficie catastale vale quanto previsto nel DPR 138/98, allegato C, comma 2, per cui la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale, non sia stata rappresentata la parte avente un'altezza inferiore a 1,50m.

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

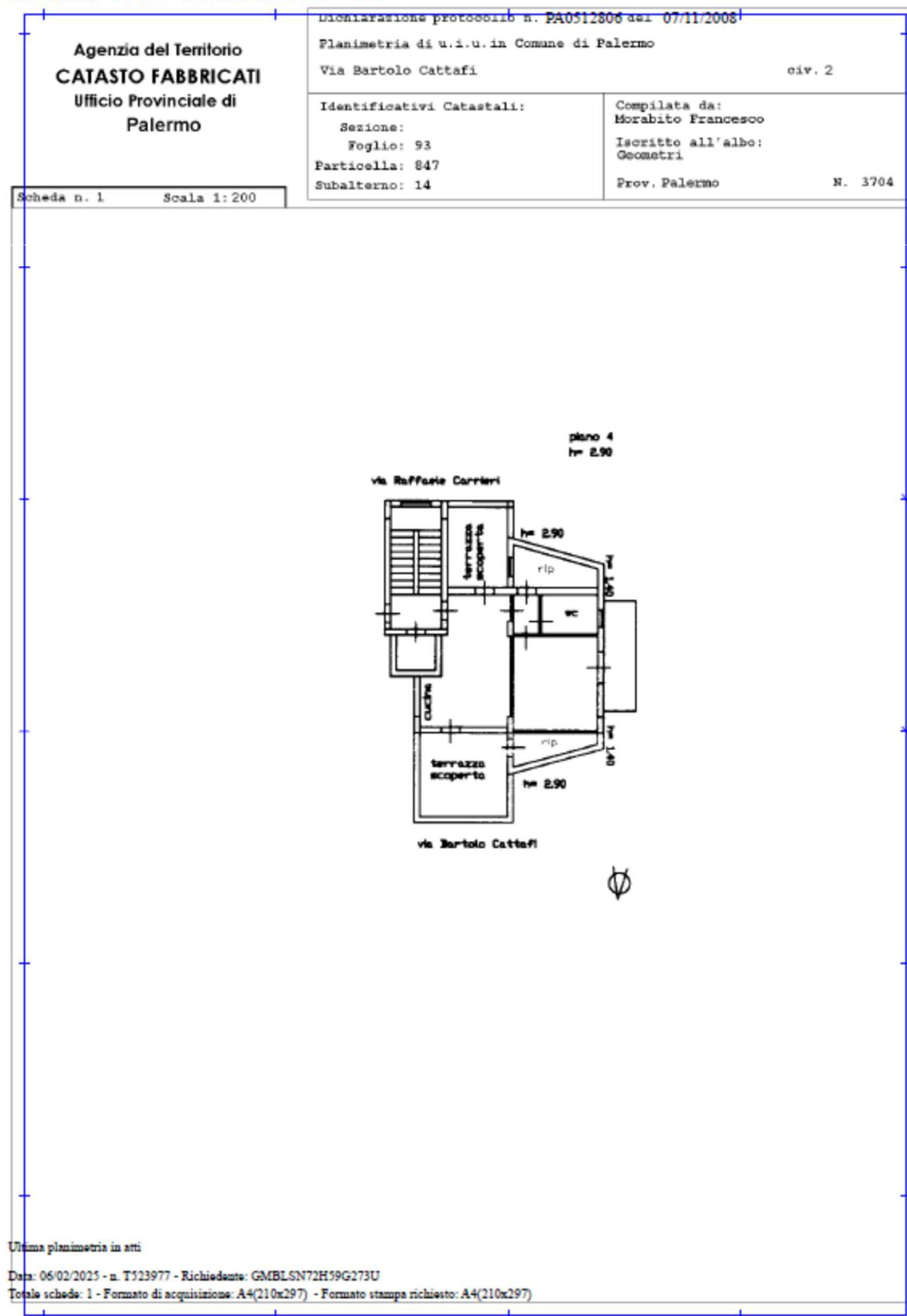


Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 439/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Gambino

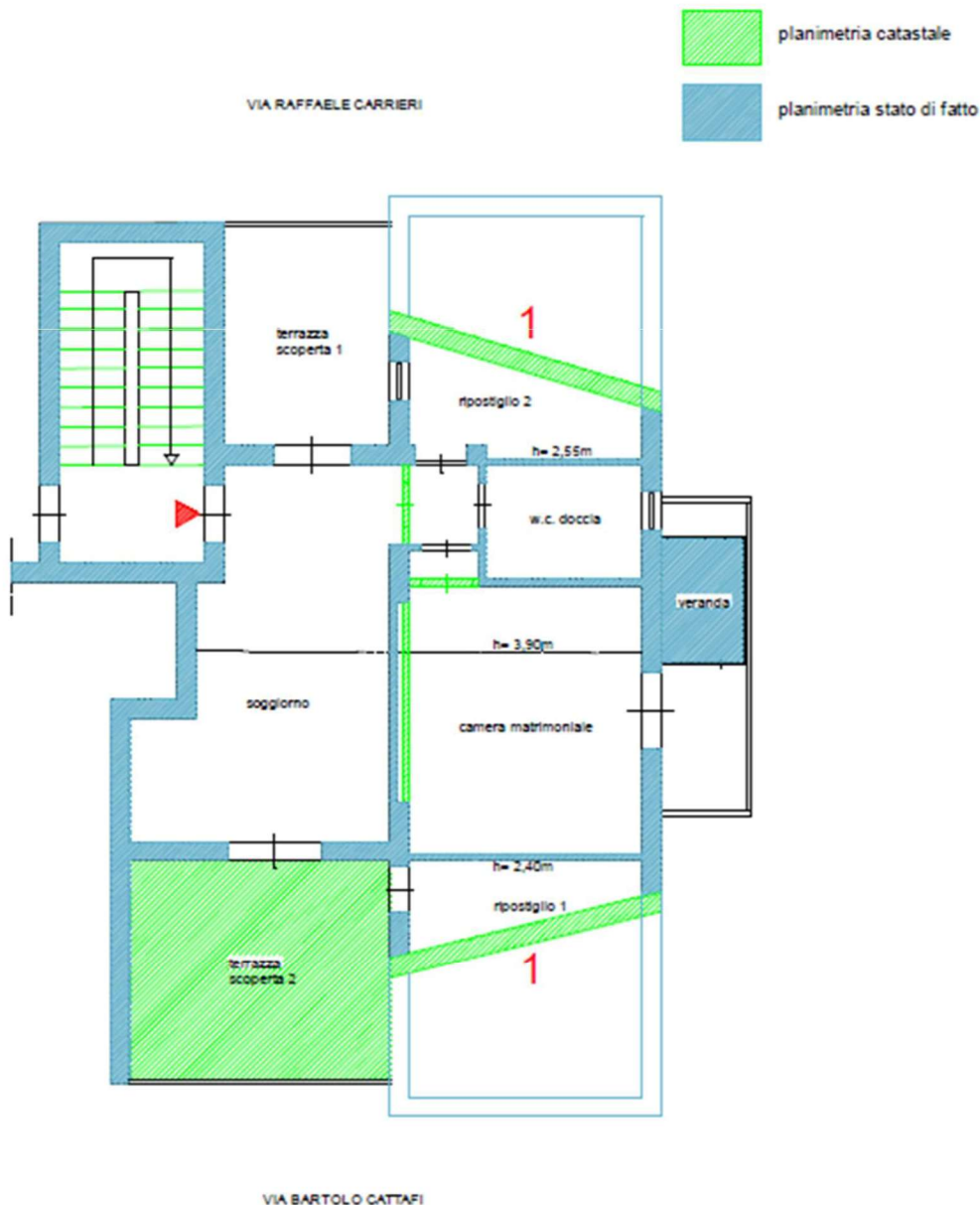
Estratto planimetria catastale (All. 03)

Ultima planimetria in atti

Data: 06/02/2025 - n. T323977 - Richiedente: GMBLSN72H59G273U



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



- 1** nella planimetria catastale vi è una errata rappresentazione grafica dei ripostigli sottotetto, derivante dalla interpretazione dell'elaborato architettonico del progetto approvato; si suppone che poichè per quanto attiene al computo della superficie catastale vale quanto previsto nel DPR 138/98, allegato C, comma 2, per cui la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale, non sia stata rappresentata la parte avente un'altezza inferiore a 1,50m.



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: pignoramento dell'intero di un appartamento, ubicato in Palermo, via Bartolo Cattafi n. 6, piano 4°, con ascensore.

Composto da 3,5 vani catastali per una superficie commerciale totale pari a 67 mq, ed escluse aree scoperte pari a 59 mq.

Composto da da ingresso, a destra un soggiorno, una cucina ricavata dalla chiusura con copertura e veranda della terrazza prospiciente la via Bartolo Cattafi, da qui si accede ad un vano ripostiglio sotto tetto. A sin. entrando dalla porta di ingresso vi è una terrazza, una cameretta ricavata nel vano indicato in planimetria catastale come ripostiglio, un w.c. con doccia e la camera matrimoniale.

Confinante a nord prospetta con la Via Raffaele Carrieri, ad est prospetta su strada privata, a sud prospetta sulla via Bartolo Cattafi e ad ovest confina con appartamento complanare sub 13.

Censito al C.F. al foglio 93, p.lla 847, sub 14.

L'immobile è dotato di Concessione edilizia n. 105 del 11/07/2005 e successiva concessione in variante n. 215 del 29/11/2007; è inoltre provvisto di certificato di abitabilità, rilasciato dal Comune di Palermo, n.105 del 02/08/2010 prot. 562981, con il quale si dichiara abitabile *appartamento porta a sx salendo le scale (in catasto al sub 14: cucina, soggiorno, una stanza, w.c. disimpegno e due terrazzini)*.

E' stata riscontrata una diversa distribuzione interna realizzata senza titolo abilitativo, ma regolarizzabile con CILA tardiva ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/2001 e articolo 3 della L.R. n.16/2016 e ss.mm.e ii e art. 20 della L.R. 4/03. Per le altre opere non regolarizzabili andrà ripristinato lo stato dei luoghi.

I costi per la regolarizzazione delle opere realizzate ammontano a:

- € 1.000,00 sanzione per opere di manutenzione straordinaria realizzate senza comunicazione;
- € 150,00 per diritti di istruttoria Cila tardiva;
- € 1.000,00 oltre oneri e iva, per spese tecniche per la redazione e presentazione telematica della pratica da parte di un tecnico abilitato;
- € 25,00*mq 6,85= € 171,25 (per la regolarizzazione della struttura precaria posta a copertura del balcone sul prospetto laterale, ex art. 20 L.R. 4/03)
- € 25,00*mq 2,60= € 65,00 (per la regolarizzazione della veranda posta nel balcone sul prospetto laterale, ex art. 20 L.R. 4/03)
- € 100,00 per diritti di istruttoria art. 20 per opere già realizzate
- € 500,00 oltre oneri e iva, per spese tecniche per la redazione e presentazione telematica della pratica da parte di un tecnico abilitato



Le altre difformità riscontrate riguardano la veranda e la copertura con struttura in legno realizzata nella terrazza posta sul prospetto principale, con cambio di destinazione d'uso del locale poiché attualmente si trova la cucina.

Tali manufatti non sono regolarizzabili poiché alla luce della normativa vigente, gli interventi eseguiti non sono conformi ai requisiti dell'art. 20 della L.R. 4/2003, né è possibile regolarizzarli che le altre leggi vigenti.

I costi per il ripristino dei luoghi ammontano a c.ca € .11.000,00

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

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 83.211,30 (ottantatremiladuecentoundici/30)



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

- Ai debitori eseguiti l'intera proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 17/04/2009 in notaio Tripoli Valerio da Bagheria, REP. 9840/5503, trascritto il 21/04/2009 ai nr. 35136/24920, in favore dei signori XXXXXXXX e YYYYYYYY per $\frac{1}{2}$ ciascuno, coniugi in regime di separazione legale dei beni da potere di QUATTROEMME COSTRUZIONI S.R.L. sede Bagheria (All.02)
- alla QUATTROEMME COSTRUZIONI S.R.L. il terreno su cui venne costruito l'immobile è pervenuto giusto atto di compravendita del 18/03/2005 in Notaio Guerrera F.sco Paolo da Palermo, rep. 41663, trascritto il 31/03/2005 ai nn. 16807/9828 da potere di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{3}$ e [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno.
- Ai su menzionati il terreno pervenne in virtù di atto di divisione a stralcio del 08/02/1990 ai rogiti del Notaio Francesco Pizzuto da Palermo, rep. 38326 e trascritto il 27/02/1990 ai nn. 8688/6783 da potere di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED].

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

La costruzione è stata realizzata in forza di Concessione edilizia n. 105 del 11/07/2005 e successiva concessione in variante n. 215 del 29/11/2007 (All.08), rilasciate al Sig. [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico della QUATTROEMME Costruzioni SRL (P.Iva 05060210829), per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da piano semicantinato agibile, e 4 elevazioni fuori terra oltre un piano mansardato, con due abitazioni per piano.

l'immobile è provvisto di certificato di abitabilità, rilasciato dal Comune di Palermo, n.105 del 02/08/2010 prot. 562981, con il quale si dichiara abitabile *appartamento porta a sx salendo le scale (in catasto al sub 14: cucina, soggiorno, una stanza, w.c. disimpegno e due terrazzini)* (All.09).

All'interno del fascicolo visionato presso il SACE di Palermo, si sono individuate, oltre ai su menzionati documenti, anche le planimetrie generali di progetto (All.08).

Sulla scorta degli elaborati di progetto, si è riscontrato che successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate delle opere interne alcune di lieve entità come l'eliminazione della porta di disimpegno tra zona giorno e zona notte e la traslazione di un tramezzo tra soggiorno e



camera matrimoniale; sono state realizzate inoltre una veranda e una copertura precaria realizzata con pilastri scatolari e copertura tipo onduline nel balcone afferente alla camera da letto.

Per tali opere non risultano presentate pratiche o rilasciati titoli edilizi.

Per quanto alle difformità riscontrate senza configurare aumento della superficie utile e della volumetria originaria dell'immobile, possono essere regolarizzate facendo ricorso alla Cila tardiva ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/2001 e articolo 3 della L.R. n.16/2016 e ss.mm.e ii.

I costi per la regolarizzazione delle opere realizzate ammontano a:

- € 1.000,00 sanzione per opere di manutenzione straordinaria realizzate senza comunicazione;
- € 150,00 per diritti di istruttoria Cila tardiva;
- € 1.000,00 oltre oneri e iva, per spese tecniche per la redazione e presentazione telematica della pratica da parte di un tecnico abilitato.

Per quanto alla realizzazione della copertura e della veranda possono essere regolarizzate facendo ricorso all'art. 20 della L.R. 04/03, con il pagamento di € 25,00 mq per la copertura e di € 25,00 mq per la superficie coperta con la veranda.

I costi per la regolarizzazione delle opere realizzate ammontano a:

- € 25,00*mq 6,85= € 171,25 (per la regolarizzazione della copertura)
- € 25,00*mq 2,60= € 65,00 (per la regolarizzazione della veranda)
- € 100,00 per diritti di istruttoria art. 20 per opere già realizzate
- € 500,00 oltre oneri e iva, per spese tecniche per la redazione e presentazione telematica della pratica da parte di un tecnico abilitato.

I costi per la regolarizzazione verranno detratti dal valore di stima.

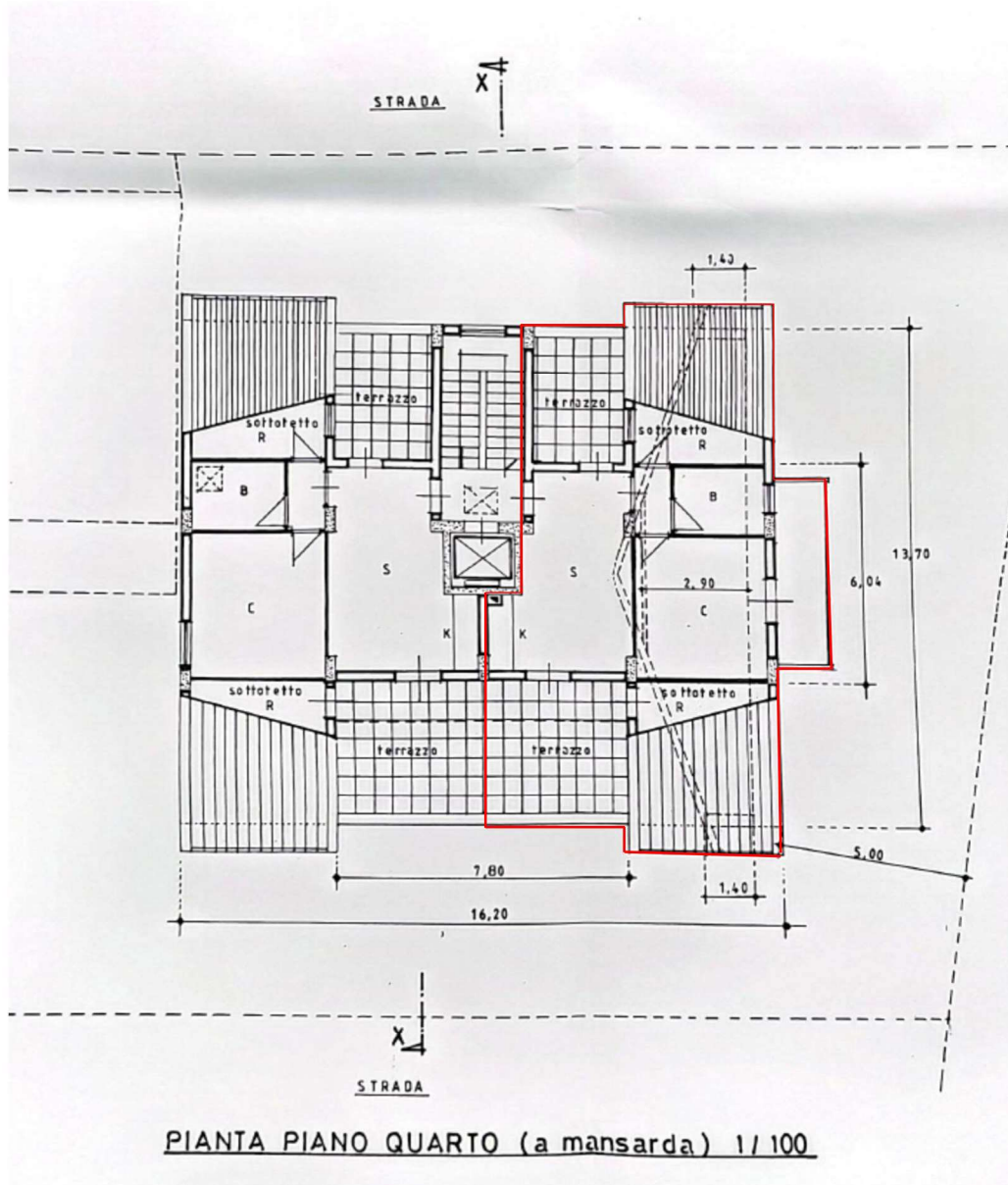
Le difformità che ai sensi delle vigenti leggi non è possibile regolarizzare riguardano la chiusura con una copertura realizzata con travi e pilastri in legno della terrazza indicata negli elaborati grafici con il numero 2, e la chiusura verticale con serramenti e pannelli del tipo a veranda, ove è stata realizzata la cucina, e la destinazione del ripostiglio 2 a cameretta.

I manufatti non sono regolarizzabili poiché alla luce della normativa vigente, gli interventi eseguiti non sono conformi ai requisiti dell'art. 20 della L.R. 4/2003 poiché configurano un vero e proprio aumento di cubatura e superficie utile e cambio di destinazione d'uso dei locali; inoltre non ricadono su un'area privata ma insistono su una superficie prospiciente una pubblica via.

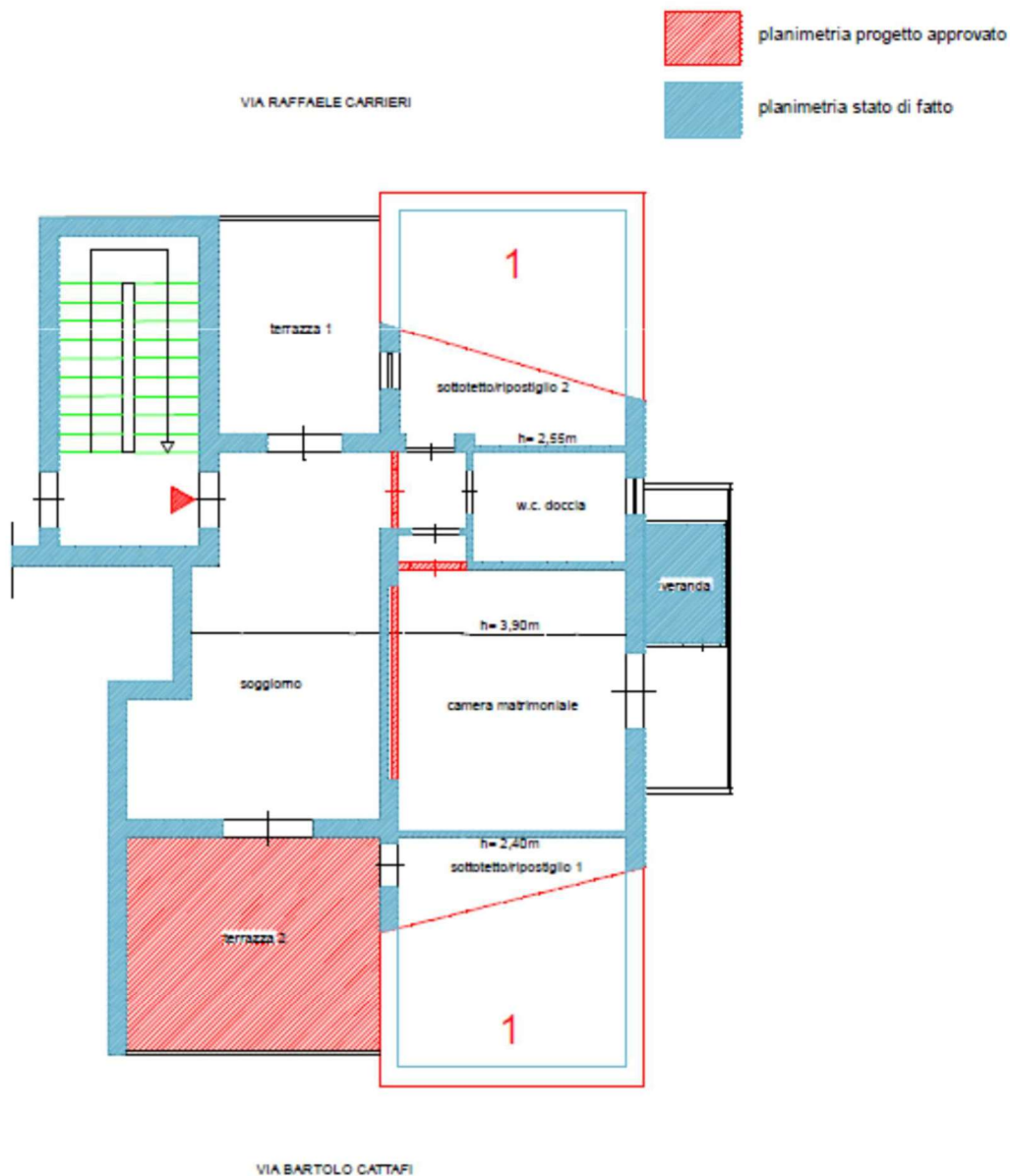
Pertanto, si procederà alla dismissione della struttura e al ripristino dello stato dei luoghi in edilizia libera, facendo un'opportuna comunicazione ai vigili urbani per la produzione degli sfabbricidi ed il conferimento a discarica.



Planimetria di progetto approvato con concessione in variante n. 215 del 29/11/2007



Planimetria di confronto con il progetto approvato



- 1 Si è riscontrato che nella pianta di progetto non vi è rappresentata nei due ripostigli la parte di superficie che ha nella realtà una un'altezza inferiore a m. 2,00. Tutto ciò che va al di sotto è stato rappresentato come linee di proiezione, ma non considerato nel computo della superficie utile

L'intervento consisterà nella dismissione della veranda e della copertura della terrazza ove insiste la cucina, nel ripristino dello stato dei luoghi con l'eliminazione della cucina in muratura, il ripristino dell'infisso tra interno ed esterno e degli impianti là dove nella configurazione di progetto era prevista la cucina.



Si stima un costo di demolizione pari a € 500,00/mq per la dismissione della tettoia e della cucina in muratura, incluso il tiro in basso del materiale e il conferimento a discarica per complessivi € 7.000,00 e un costo pari a c.ca 2.500,00 per opere di ripristino e riconfigurazione della cucina.

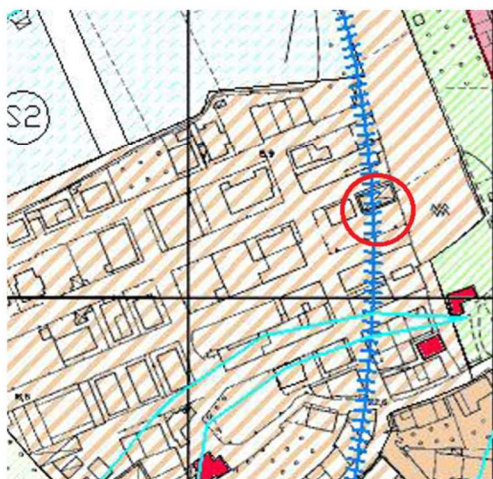
Inoltre per non configurare l'aumento di superficie e cubatura, si renderà necessario realizzare due pareti all'interno dei vani sottotetti per riportare la superficie dei vani a quelli di progetto; per questo si stima un costo complessivo di € 1.500,00.

I costi complessivi come sopra determinati in c.ca € 11.000,00 per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in ZTO (zona territoriale omogenea) B2 (art. 6-9-2-25-23bis-27 delle NTA);

Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq.

Gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.



B2 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq.

Stralcio Prg tav. 5014 (quadranti Z-4)



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

L'immobile è attualmente occupato dai debitori eseguiti.

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:

- trascrizione nn. 48559/25648 del 28/07/2006, *Costituzione di vincolo di destinazione*: con atto ai rogiti del Notaio Girolamo Tripodo, da Bagheria, la Quattoemme Costruzioni SRL, costituiva in favore del Comune di Palermo, sul lotto di terreno ove insiste l'immobile ed individuato al foglio 93 p.la 432, vincolo permanente di destinazione a parcheggio ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della L.R. 19/72.
- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 14.036,25** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 670,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente in data 26/08/2025 (**All. 11**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. ISCRIZIONE del 21/04/2009 - Registro Particolare 7680 Registro Generale 35137, Pubblico ufficiale TRIPOLI VALERIO Repertorio 9841/5504 del 17/04/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, concesso con atto ai rogiti di Tripoli Valerio da Bagheria, in data 17/04/2009, rep- 9841/4404 a favore di B@nca 24-7 spa sede Bergamo, contro XXXXXXXX e YYYYYYYY.
2. TRASCRIZIONE del 06/04/2021 - Registro Particolare 12191 Registro Generale 15732, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 1435 del 12/03/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Unione Banche Italiane spa sede Bergamo, contro XXXXXXXX e YYYYYYYY. (**definito con provvedimento di estinzione**)
3. TRASCRIZIONE del 22/10/2024 - Registro Particolare 40402 Registro Generale 49891 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 12128/2024 del 03/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Grogui SPV srl, sede Conegliano (TV), contro XXXXXXXX e YYYYYY



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

Il bene non ricade su suolo demaniale

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Esiste un Condominio costituito il cui regolamento si trova all'allegato 04.

Per quanto attiene alle spese per la contabilità condominiale viene adottato il sistema di rate i a preventivo che ammontano ad euro 105,12.

La situazione rateale aggiornata relativa alla posizione del signor XXXXXXXX riporta un debito complessivo nei confronti del condominio al luglio 2025 pari ad € 210,24.

Gli oneri condominiali insoluti non saranno decurtati dal valore di mercato stimato.

Si segnala che l'acquirente sarà obbligato in solido con il condomino/debitore esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.);

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.



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

Criterio di stima

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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



Il metodo M.C.A. utilizzato:

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

Valore di mercato attribuito

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

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

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

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

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

La **SEL** comprende:

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

la **SEL** non comprende:



- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

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

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

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

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

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

Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari dal sito *immobiliare.it*.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene *non* è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per MCA occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo di compravendita secondo un *rapporto strumentale di allineamento* che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato.



Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori intorno a 0.9.

Secondo l'indagine condotta presso un campione di agenti immobiliari dal 16 giugno al 16 luglio 2025, nel II trimestre di quest'anno i prezzi delle abitazioni sono risultati ancora in crescita, seppur in misura più moderata rispetto al trimestre precedente. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali dei venditori e i tempi di vendita hanno registrato un lieve aumento, pur mantenendosi su livelli prossimi ai minimi storici dall'inizio della rilevazione.

La domanda di abitazioni resta solida, con un lieve incremento dei potenziali acquirenti segnalato dagli agenti rispetto allo stesso periodo dello scorso anno; dal lato dell'offerta si è osservato un calo dei nuovi incarichi. Il principale motivo di cessazione degli incarichi a vendere resta il divario tra i prezzi richiesti e quelli offerti; di contro, per il settimo trimestre consecutivo, continuano a diminuire le difficoltà di accesso al credito per l'acquisto di abitazioni.

Viene confermata dagli agenti la crescita dei canoni di locazione delle abitazioni, pur con segnali di rallentamento: si osservano infatti un leggero incremento del margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali e aspettative di aumento dei canoni più moderate per il trimestre in corso. Oltre la metà degli agenti immobiliari ha evidenziato la rilevanza degli affitti brevi nel proprio mercato di riferimento, con effetti significativi sia sui prezzi sia sulla disponibilità degli alloggi.

(Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2025)

Secondo il sondaggio della Banca d'Italia, il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari al 8,6%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è pari a 0,914.

Nella stima si terrà conto dell'unico dato certo comune a tutti gli immobili che è dato dalla superficie commerciale, avendo già ricercato immobili di uguale consistenza e dello stato d'uso, verificata dalle immagini e dalle descrizioni pubblicate. Si è ritenuto trascurabile considerare il livello di piano. Altri fattori considerati riguardano la quantità dei bagni presenti, la presenza di riscaldamento autonomo e il grado di manutenzione dell'immobile.

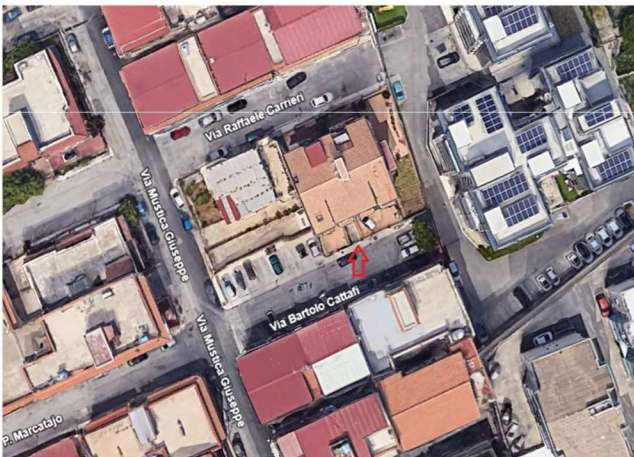
Nel segmento di mercato sono stati rilevati 3 immobili simili per tipologia e ubicazione e di cui sono noti i prezzi di vendita, desunti dal sito immobiliare.it, dove è possibile rilevare i prezzi di immobili in vendita nelle varie zone e la data di pubblicazione dell'annuncio



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 **68,71 mq** così calcolati:

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)			
Palermo, Via Bartolo Cattafi n. 6		piano 4	
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)			
Calcololo della superficie commerciale secondo DPR 138/98			
			
SUPERFICIE PRINCIPALE		consistenza	indice commerciale
PIANO quarto		66,65	1,00 66,65 mq
balcone mq(6,85)		6,85	0,30 2,06 mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
terrazze mq(8,90+14)		22,90	0,30 6,87 mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE		68,71 mq	



Determinazione della scala dei prezzi noti

COMPARABILE 1			
Via Raffaele Carrieri 8			
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT			
data: 26/08/2025			
FONTE: Immobiliare.it			
OTTIMO			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	85,00 mq		
livello di piano	2°		
offerta	€ 160.000,00		
coefficiente allineamento (1)	0,914		
reale	€ 146.240,00		
* le superfici sono state ragguagliate			
COMPARABILE 2			
Via Giuseppe Mustica			
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT			
data: 29/08/2024			
FONTE: Immobiliare.it			
DISCRETO			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	108,00 mq		
livello di piano	2°		
offerta	€ 105.000,00		
coefficiente allineamento (1)	0,914		
reale	€ 95.970,00		
* le superfici sono state ragguagliate			
COMPARABILE 3			
Via Corselli ai Corsari 21			
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT			
data: 13/06/2025			
FONTE: Immobiliare.it			
DA RISTRUTTURARE			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	100,00 mq		
livello di piano	2°		
offerta	€ 110.000,00		
coefficiente allineamento (1)	0,914		
reale	€ 100.540,00		
* le superfici sono state ragguagliate			
1) Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore			
Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2025			



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 439/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Gambino

BENE COMPARABILE	COMUNE DI PALERMO	APPARTAMENTO		
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SOGGETTO 1
UBICAZIONE	Via Raffaele Carrieri 8	Via Giuseppe Mustica	Via Corselli ai Corsari 21	Palermo, Via Bartolo Cattafi n. 6
livello di piano	2°	2°	2°	4°
PREZZO	€ 146.240,00	€ 95.970,00	€ 100.540,00	
superficie commerciale	85,00	108,00	100,00	68,71
bagni	1	2	1	1
stato di manutenzione	4	2	2	3

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI									
Superficie principale (S1): il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale: (rapporto €/mq)									
C1 (S1)	€	1.720,47							
							prezzo marginale*	€	888,61
C2 (S1)	€	888,61					*pari al minimo dei prezzi medi		
C3 (S1)	€	1.005,40							

* STATO DI MANUTENZIONE			
1 MEDIOCRE			
2 DISCRETO			
3 BUONO			
4 OTTIMO			
IMPORTO LAVORI COSTO INTERVENTO:			
1-PER PASSARE DA UNO STATO DI MANUTENZIONE ALL'ALTRO (media € 400,00/mq)			
2- costo medio di un bagno nuovo € 6.000,00			
3- costo medio di un impianto di riscaldamento € 2.500,00			



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 439/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Gambino

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI										
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA				ASKING PRICE				Appartamento		
				COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		SOGGETTO 1
PREZZO TOTALE				€ 146.240,00		€ 95.970,00		€ 100.540,00		
SUPERFICIE COMMERCIALE				85,00	-€ 14.479,90	108,00	-€ 34.917,93	100,00	-€ 27.809,05	68,71
BAGNO				1	€ -	1	€ -	1	€ -	1
RISCALDAMENTO				SI	-€ 2.500,00	NO	€ -	SI	-€ 2.500,00	NO
STATO DI MANUTENZIONE				4	-€ 34.000,00	2	€ 43.200,00	2	€ 40.000,00	3
PREZZO CORRETTO				€ 95.260,10		€ 104.250,20		€ 110.230,95		
VALORE MEDIO con MCA € 103.247,08										

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 87.590,83 (ottantasettemilacinquecentonovanta/83)**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

Pertanto:

€ 87.590,83 – 5% di € 87.590,83 = **€ 83.211,29 (che si arrotondano in € 83.211,3)**

Valore di stima al netto delle detrazioni	€	87.590,83
Riduzione rispetto al valore di mercato 5%	€	4.379,54
VALORE A BASE D'ASTA	€	83.211,29

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

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

CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di 39 pagine, oltre allegati.

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

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

ELENCO ALLEGATI:

- All.01 verbale del 24feb25
- All.02 titolo di proprietà
- All.03 documentazione catastale
- All.04 regolamento di condominio
- All.05 certificato di attribuzione numerazione civica
- All.06 ricerca APE
- All.07 elaborati grafici



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 439/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Gambino

All.08 documentazione completa accesso atti
All.09 abitabilità
All.10 allegati fotografici
All.11 ispezione ipotecaria
All.12 Situazione rateale condominio al 22lug25
All.13 certificati XXXXXXXX-YYYYYYY
All.14 comparabili

Palermo, data 01/09/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Alessandra Gambino

