

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 258/2024
LOTTO N. UNICO
Esperto stimatore: Dott.ssa Geom. Antonella Bertuglia

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 258/2024

CREDITORE PROCEDENTE PRISMA SPV S.R.L.

contro

DEBITORE ESECUTATO [REDACTED]

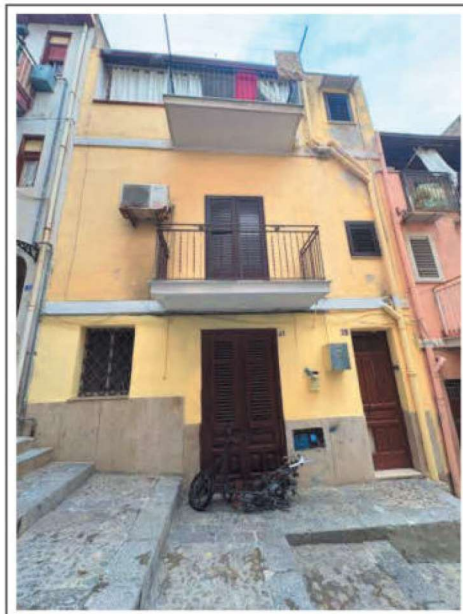
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCO VASAPOLLI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Carini (PA) Via Firenze n.29 – 31,
identificato al Catasto Fabbricati al foglio MU particella 1441 subalterno 3 (ex sub 1 e 2)



Esperto stimatore: Dott.ssa Geom. Antonella Bertuglia



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 07/04/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida nominava quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe, la sottoscritta Antonella Bertuglia, iscritta all'Albo del Collegio dei Geometri e G.L. della provincia di Palermo al n. 3838 ed e al registro dei Valutatori Europei REV N. 161, perito certificato Cepas 01/146.

- In data 08/04/2025 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. Francesco Vasapolli, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 13.05/2025
- In data 15/04/2025 acquisiva telematicamente la planimetria attuale;
- In data 15/04/2025 acquisiva telematicamente la visura storica catastale;
- In data 06/05/2025 acquisiva presso il comune di Carini l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e del certificato di matrimonio; (All.14)
- In data 17/07/2025 acquisiva l'atto di provenienza dell'immobile presso il notaio Pietro Costamante;
- In data 21/08/2025, acquisiva telematicamente le planimetrie catastali precedenti all'attuale;
- In data 16/07/2025 la sottoscritta faceva richiesta presso il comune di Carini – Ripartizione VII _Edilizia Privata e Sanatoria delle pratiche edilizie presentate. Il Comune di Carini inviava soltanto degli elaborati riferiti al piano secondo della palazzina oggetto di stima; (All. 7)
- In data 26/05/2025, in data 25/06/2025 (verb. All. 1) ed in data 21/08/2025 effettuava i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di esecuzione congiuntamente al custode giudiziario;



Tenuto conto di quanto è emerso nel corso delle operazioni peritali, in riferimento alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal Giudice, la scrivente ritiene di riassumere di seguito quanto emerso dalle verifiche effettuate.

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

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Piena proprietà di un fabbricato urbano, sito in Carini (PA), ubicato al piano T,1,2 censito al C.F. del Comune di Carini al foglio MU - particella 14441 - sub. 1, piano terra categoria catastale A/6, cl 4 R.C. € 23,24 e foglio MU p.lla 1441 sub 2 piano primo e secondo cat. A/5 cl 4 , R.C. € 72,30;

Diritti reali:

I diritti reali degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- Atto di compravendita del 04/07/2006 notaio Pietro Costamante Rep. 13168/7326 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 06/07/2006 ai nn. 43008/22479 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (All. 12).

Dati catastali:

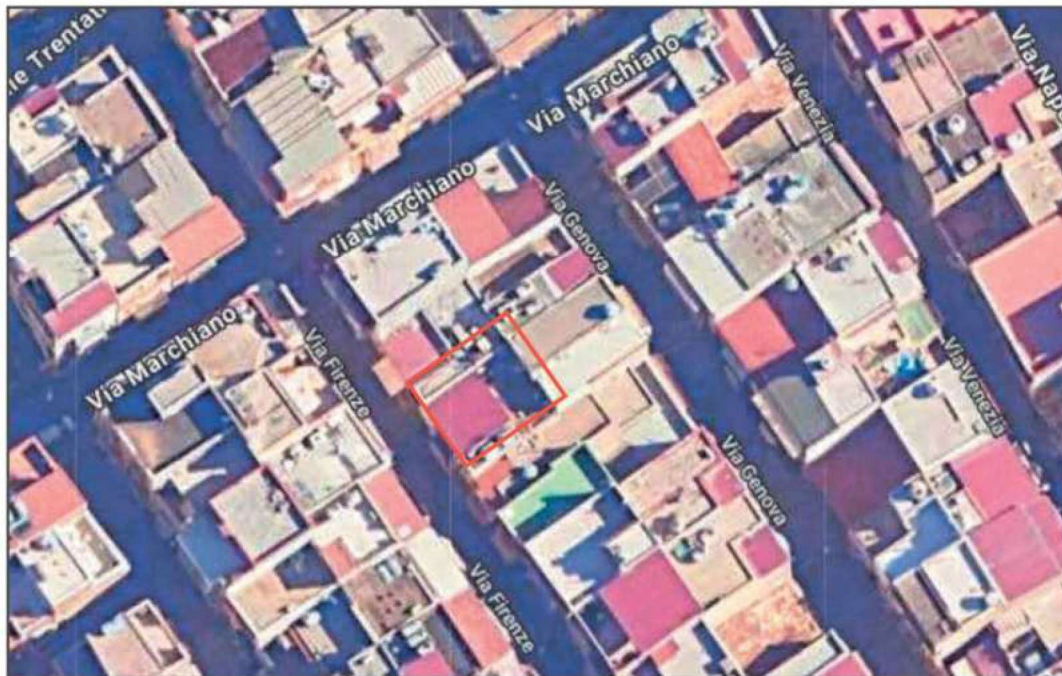
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono perfettamente a quelli attuali riportati nella visura catastale in quanto alla data del 12/12/2007 è stata presentata in Catasto una variazione per fusione- demolizione parziale- diversa distribuzione degli spazi interni, con il quale sono stati soppressi i subalterni 1, 2 e costituito il subalterno 3 (All. 4).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare, la mappa catastale e l'ausilio del portale



Stimatrix forMaps (All. 6), si è riscontrata la corrispondenza catastale fra l'immobile pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto (tratta da Stimatrix forMaps)



Estratto di mappa catastale (tratta da Stimatrix forMaps)





Sovrapposizione ortofoto e mappa catastale
(tratta da Stimatrix forMaps All. 6)

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

Il lotto è costituito da un fabbricato censito al C.F. del Comune di Carini, al foglio MU-particella 1441 - subalterno 3, categoria catastale A/4, Cl 4, Cons. 5,5 vani, superficie catastale m². 151 escluse aree scoperte m² 143, R.C. 207,36.

Tipologia: Fabbricato unifamiliare a 3 elevazioni fuori terra di tipo economico popolare senza ascensore facente parte di aggregazione di più palazzine disposte a schiera, tipiche del tessuto urbano dei centri storici.,.

Ubicazione: Via Firenze, 29 - 31 Carini (PA).

Caratteristiche strutturali: fabbricato realizzato con struttura portante in muratura in conci di tufo a 3 elevazioni fuori terra costruito in data antecedente al 1939.

Accessi: La palazzina ha due accessi uno dal civico 29 al quale si accede al piano terra, collegato tramite una porta interna (allo stato attuale chiusa) dalla quale si accede ai



piani superiori, dal secondo accesso al civ 31 si accede tramite una scala unica ai piani primo e secondo.

Confini:

- Nord-Est con fabbricato identificato con part.Illa 1442 di proprietà terzi;
- Sud-Est con fabbricato identificato con part.Illa 1444 di proprietà terzi;
- Sud-Ovest Via Firenze;
- Nord-Ovest con fabbricato identificato con part.Illa 1440 di proprietà terzi;

Pertinenze: Nessuna

Dotazioni condominiali: Nessuna

Composizione interna: due vani, cucina in muratura ed un w.c. al piano terra, 3 vani, un ripostiglio ed un w.c. al piano primo, da un vano, cucina realizzata sul terrazzo coperto ed un w.c. al piano secondo.

Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in gres, come anche i rivestimenti delle pareti dei w.c.. Il ripiano della cucina al piano terra è in muratura rivestito con piastrelle in gres. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno con persiane e alcune in alluminio anodizzato. (All. 2)

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'appartamento si trova nel complesso in mediocre stato di conservazione, al piano terra sono evidenti tracce di umidità, (foto 3 e 7) al piano secondo sono presenti segni di infiltrazione di acqua (anche se non si è potuto accertare la causa (foto 18). L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, inoltre non è stato possibile verificare la rispondenza dell'impianto elettrico alla vigente normativa.

Attestato di prestazione energetica: L'appartamento non possiede la certificazione energetica A.P.E., il costo per il suo rilascio da detrarre al valore di stima: è di € 150,00.



Fotografie dei luoghi



Foto 1 – Prospetto Immobile



Foto 2 - Ingresso Piano terra civ 31





Foto 3 – Vano piano terra



Foto 4 - ingresso soggiorno piano terra



Foto 5 - Cucina piano terra



Foto 6 - ingresso soggiorno piano terra





Foto 7 – W.C.

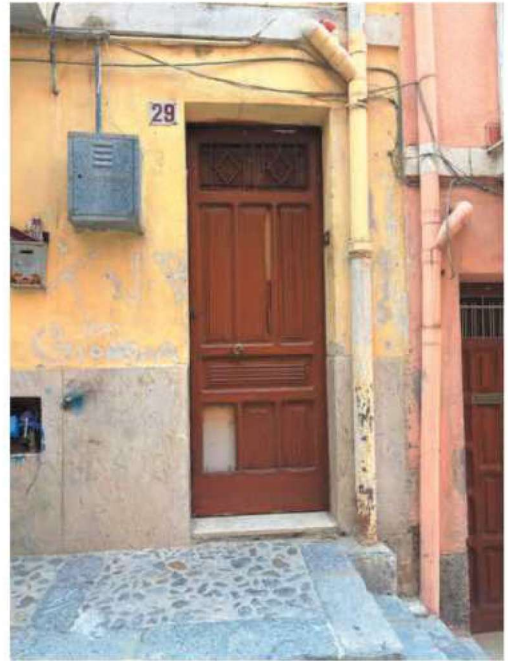


Foto - 8 Ingresso ai piani primo e secondo civ 29



Foto 9 - scala d'ingresso ai piani primo e secondo

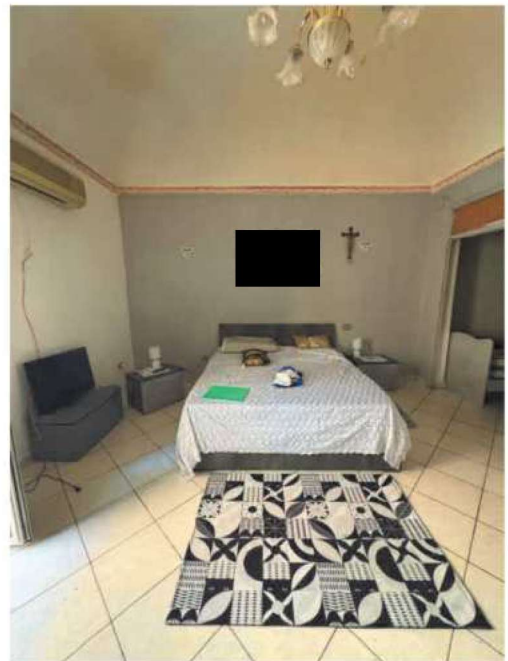


Foto 10 - camera piano primo





Foto 11 – camera piano primo



Foto 12– camera piano primo



Foto 13 – Ripostiglio

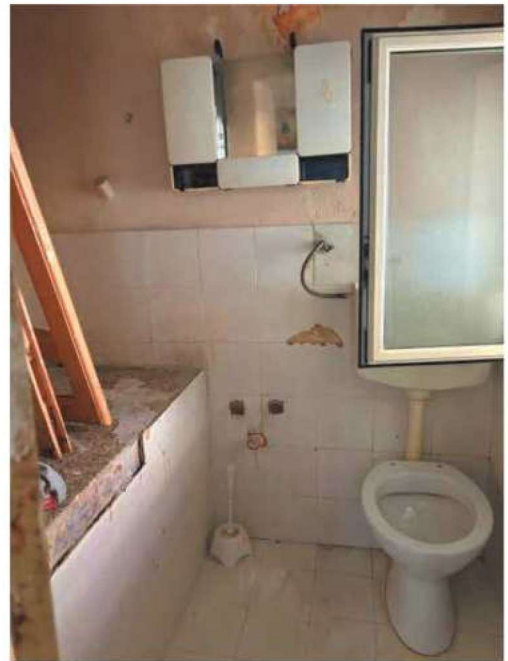


Foto 14 – W.C.



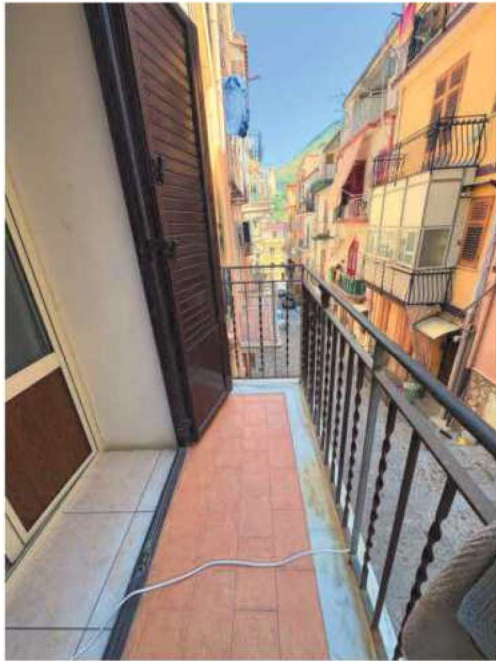


Foto 15 – balcone piano primo

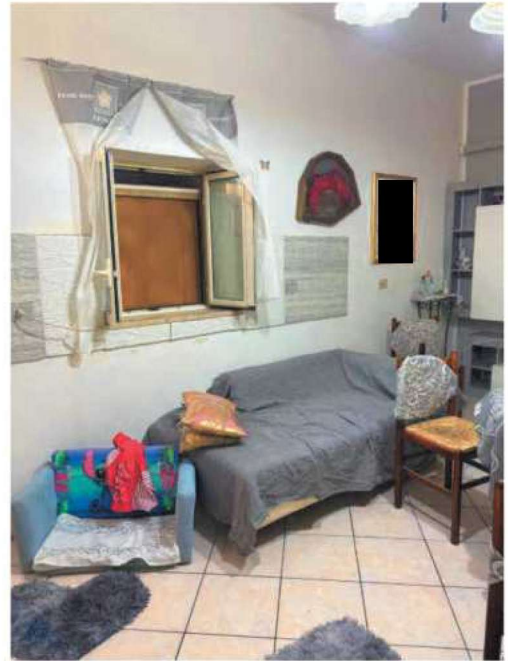


Foto 16 – soggiorno piano secondo



Foto 17 – scala d'ingresso alla terrazza, apertura vano e realizzazione di una finestra



Foto 18 – Parete ammalorata





Foto 19 – W.C piano secondo



Foto 20 – Terrazza



Foto 21 – Cucina (terrazza)

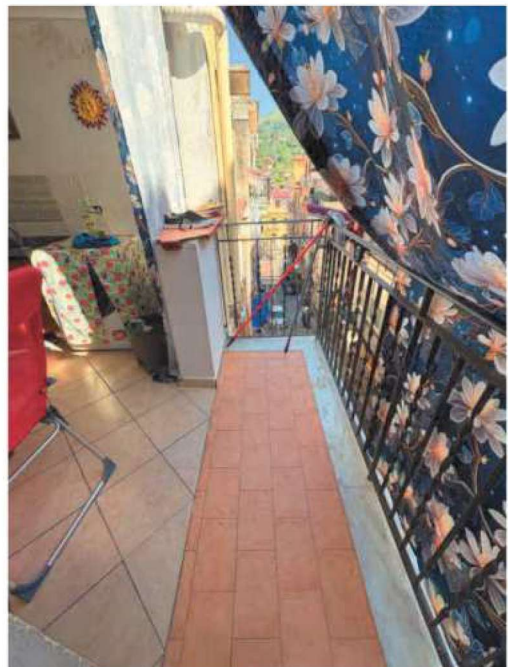
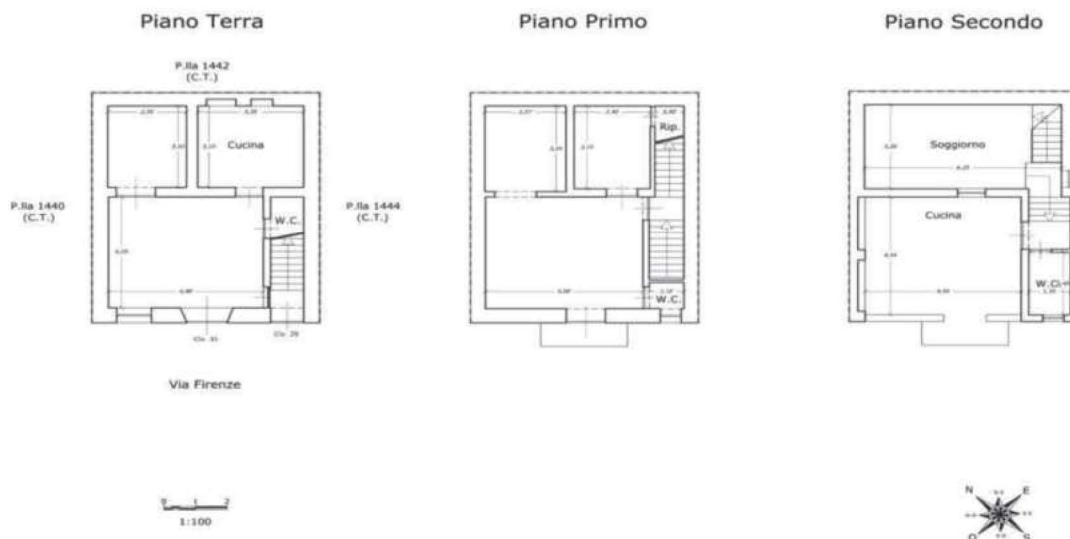


Foto 22 – Balcone



**PLANIMETRIA RILIEVO
STATO DEI LUOGHI**



Nella tabella sottostante sono riportate le consistenze dimensionali relative alle parti legittimate dal punto di vista urbanistico (utili ai fini del calcolo della superficie commerciale):

DATI METRICI					
Destinazione	Superficie Interna Netta (S.I.N.) mq	Superficie Lorda (S.E.L.) mq	H media	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (S.E.L.) mq
Piano Terra	40,75	63,50	2,80	1,00	63,50
Piano Primo	39,65	63,50	“	1,00	63,50
Balcone	2,50			0,25	0,63
Piano Secondo	17,90	28,65	“	1,00	28,65
Balcone	2,50			0,25	0,63
Terrazza	29,80		“	0,30	8,94
TOTALE					165,85



Altezza media utile interna: 2,90 mt. ad esclusione di un vano al piano primo avente un'altezza di mt 3,50.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato C.F. del Comune di Carini, al foglio MU- particella 1441 - subalterno 3, categoria catastale A/4, Cl 4, Cons. 5,5 vani, superficie catastale m². 151 escluse aree scoperte m² 143, R.C. 207,36.

La visura catastale attuale (All. 3) e storica (All. 4), mostrano difformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento (trascritto in data 12/06/2024), infatti in data 12/12/2007 è stata eseguita una variazione catastale per fusione- demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni.

Con la suddetta variazione sono stati soppressi i subalterni 1 e 2 indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'atto di compravendita; tale soppressione ha originato il subalterno 3

Intestatari catastali dell'immobile:

1. [REDACTED]
[REDACTED];
2. [REDACTED]
[REDACTED]

Planimetria catastale: In occasione dei sopralluoghi effettuati il 26/05/2025 ed 21/08/2025 dal confronto tra la planimetria catastale (All. 5) e lo stato dei luoghi si sono riscontrate delle difformità.

Di seguito le modifiche apportate:

Piano terra:

Realizzazione di una cucina nel vano adibito a ripostiglio e chiusura del vano porta che consentiva l'accesso ai piani superiori (foto 5)

Piano primo:

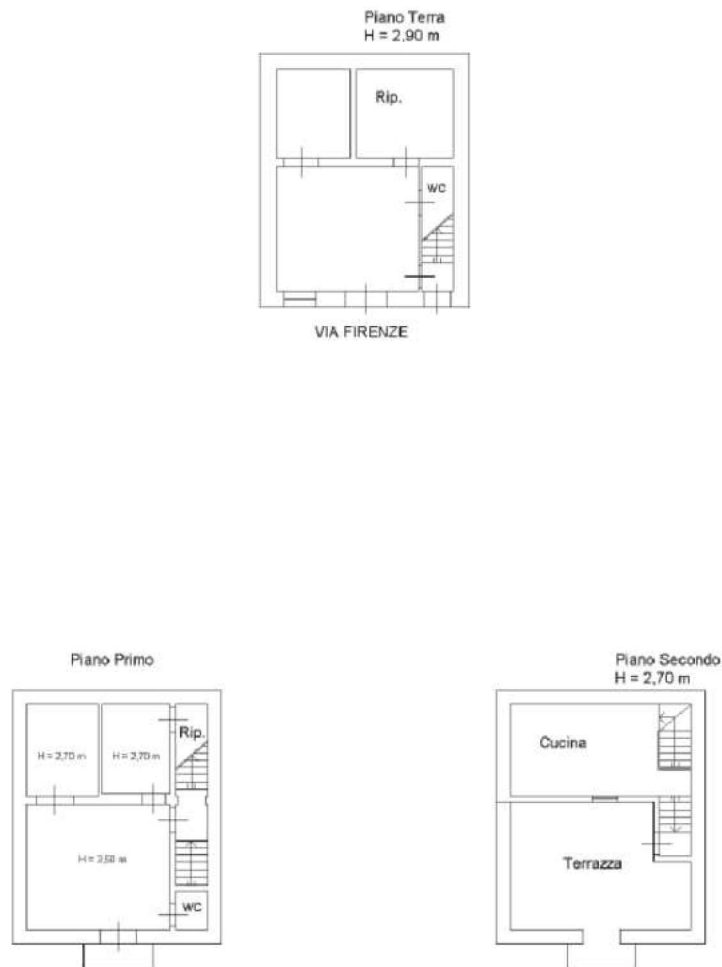
Nessuna modifica

Piano secondo:



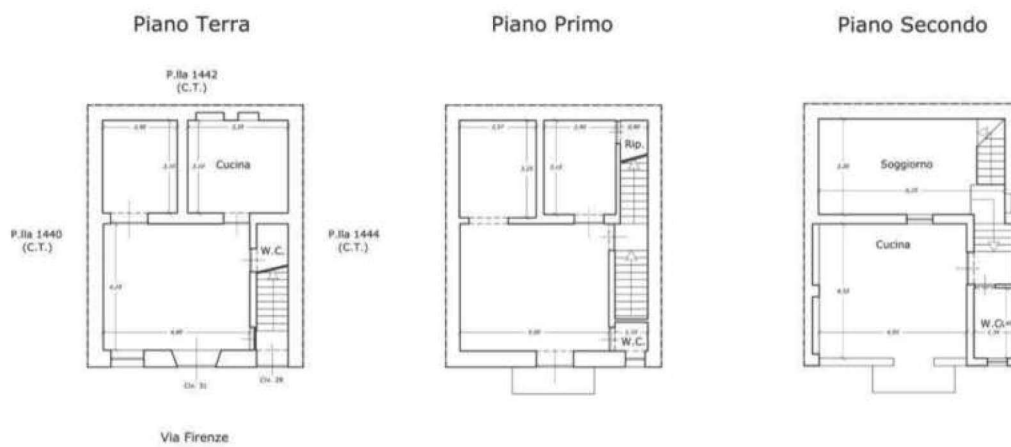
- 1) spostamento della cucina nella terrazza (foto 20 e 21);
- 2) Realizzazione di una tettoia “tipo sandwich” per la copertura della terrazza (foto 20 e 21)
- 3) Chiusura in muratura di una porzione di terrazza per la realizzazione di un w.c., (foto 19);

Il tutto meglio rappresentato nelle planimetrie sottostanti (All 5 e 8).

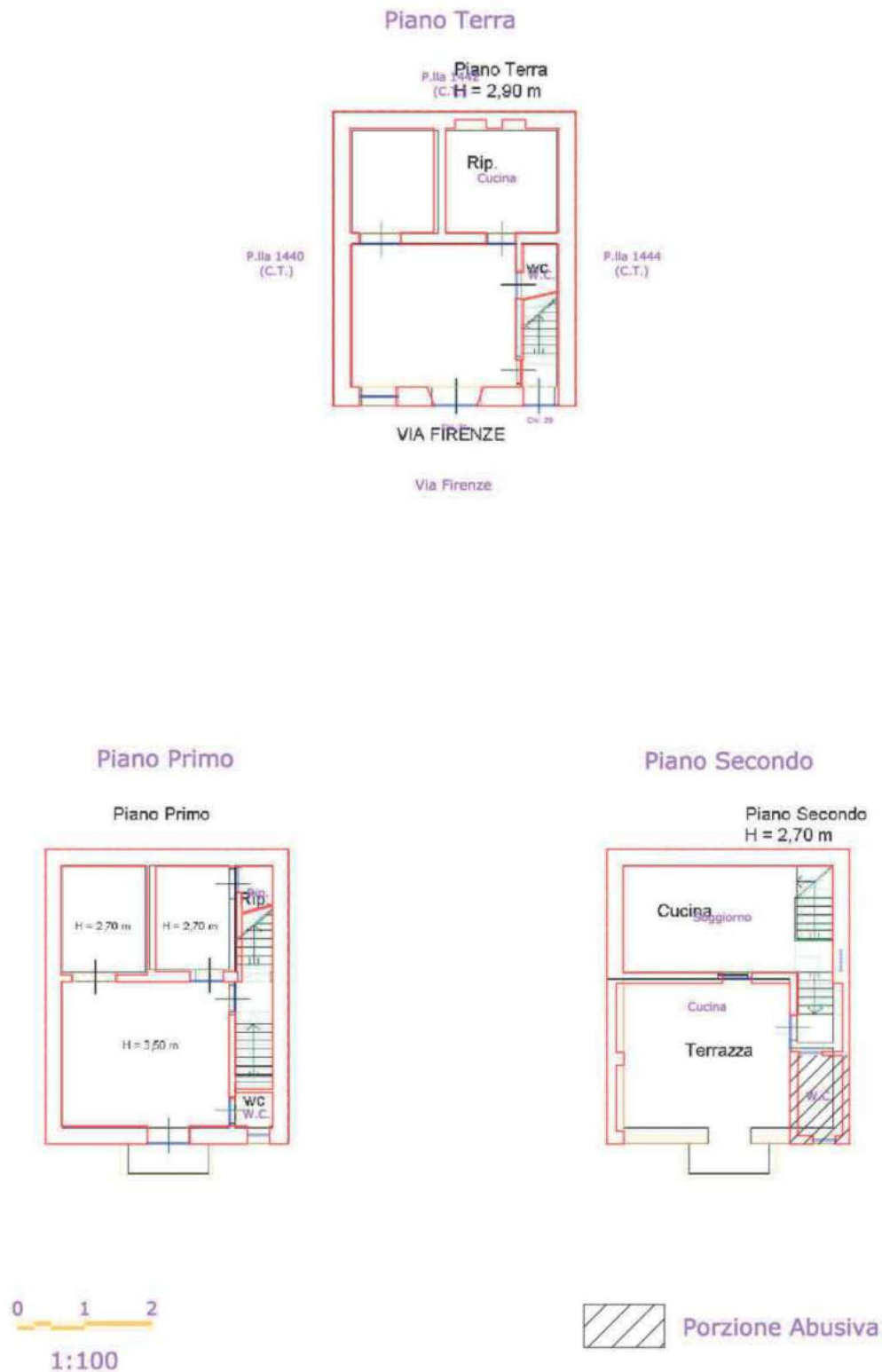


Estratto planimetria catastale (All.5.)





Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 8)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 9.)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO): piena proprietà di una palazzina, ubicata in Carini (PA) in via Firenze civ. 29 e 31 piano terra, primo e secondo , senza ascensore, composto al piano terra da 2 vani, cucina ed un w.c., al piano primo da 2 vani e w.c. , al piano secondo da un vano, ed un terrazzo dove è allocata una cucina ed un w.c..

Confini:

- Nord-Est con fabbricato identificato con part.lla 1442 di proprietà terzi;
- Sud-Est con fabbricato identificato con part.lla 1444 di proprietà terzi;
- Sud-Ovest Via Firenze;
- Nord-Ovest con fabbricato identificato con part.lla 1440 di proprietà terzi

L'immobile non è dotato di Licenza/concessione edilizia risulta realizzato in data antecedente al 1939.

Rispetto alle planimetrie catastali attuali e d'impianto ed all'elaborato grafico presente agli atti del comune, lo stato dei luoghi non è conforme. Per le difformità riguardanti la fusione, la diversa distribuzione degli spazi interni l'immobile può regolarizzarsi mediante la presentazione della C.I.L.A TARDIVA e DOCFA i cui costi ammontano a circa € **1.700,00** che saranno detratti al valore di stima, per tutti gli altri abusi meglio descritti ai quesiti n 3 e 6 non sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi. I costi da detrarre al valore di stima ammontano complessivamente ad € 12.500,00.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per la sua redazione il costo da detrarre al valore della stima è pari ad € 150,00.

PREZZO A BASE D'ASTA : Euro. 42.000,00 (QUARANTAduemila/00)

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

Relativamente alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento si ha:



Data trascrizione pignoramento: 12/06/2024

Ventennio in esame : 12/06/2024 12/06/2004

5.1 Attuali Proprietari

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

in forza dell'atto di compravendita del 04/07/2006 notaio Costamante Pietro Rep. 13168/7326 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 06/07/2006 ai nn. 43008/22479;

5.2.a Precedenti Proprietari - Provenienza dell'appartamento identificato al NCEU al Foglio MU n.1441 sub 1,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- pervenuto per successione testamentaria di [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 di piena proprietà, presentata all'ufficio del registro di Palermo il 08/03/2006 al n. 19/260 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 28/07/2009 al n. 41389 di formalità;
- [REDACTED], per esserle pervenuti per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Matteo Pennisi di Carini del 07/02/1963 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 25/03/1963 al n. 8643 di formalità

5.2.b Precedenti Proprietari - Provenienza dell'appartamento identificato al NCEU al Foglio MU n.1441 sub 2,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Pervenuto per successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del registro di Palermo il 23/02/2004 al n. 31/171 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 01/07/2008 al n. 27019 di formalità,
- [REDACTED]
[REDACTED], per 1/1 di piena proprietà pervenutale per acquisto fattone giusto

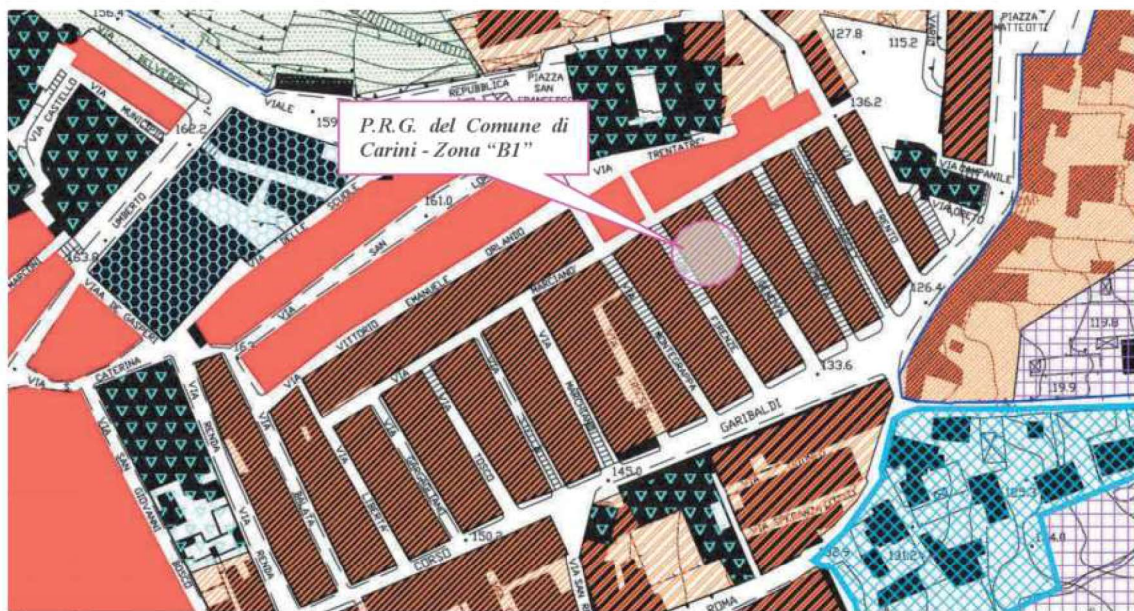


atto di compravendita in notaio Benedetto Giraldi del 24/01/1972 rep n. 426/85

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

6.1 – Strumenti Urbanistici

L'immobile dalla consultazione del P.R.G. del Comune di Carini ricade urbanisticamente in zona "B1"



Estratto del P.R.G.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Carini, è presente soltanto il fascicolo edilizio contenente la pratica n. 3564 del 30/10/1978 intestata alla Ditta [REDACTED] [REDACTED] relativa all'autorizzazione ad eseguire i lavori di modifica del prospetto al 2° piano (v. allegato n. – documentazione edilizia). Non sono presenti altri titoli autorizzativi.

A seguito delle indagini effettuate, si può senz'altro affermare che la fusione delle due unità immobiliari identificate con i subalterni 1 e 2 è stata eseguita senza alcun titolo edilizio e che quindi la fusione è avvenuta soltanto catastalmente. Inoltre come già detto precedentemente dovendo risalire all'epoca di realizzazione si sono acquisite le antecedenti planimetrie catastali d'impianto e si può senz'altro confermare che il

fabbricato alla data del 20/10/1939 (data di presentazione della vecchie planimetrie catastali) era esistente.

Dal confronto con le planimetrie catastali di impianto e quella attuale, l'elaborato grafico presente agli atti del comune, lo stato dei luoghi, si sono riscontrate delle difformità-

Descrizione delle difformità riscontrate sui luoghi:

Piano terra:

Realizzazione di una cucina in un vano, nella planimetria catastale d'impianto indicato come stalla (foto 5).

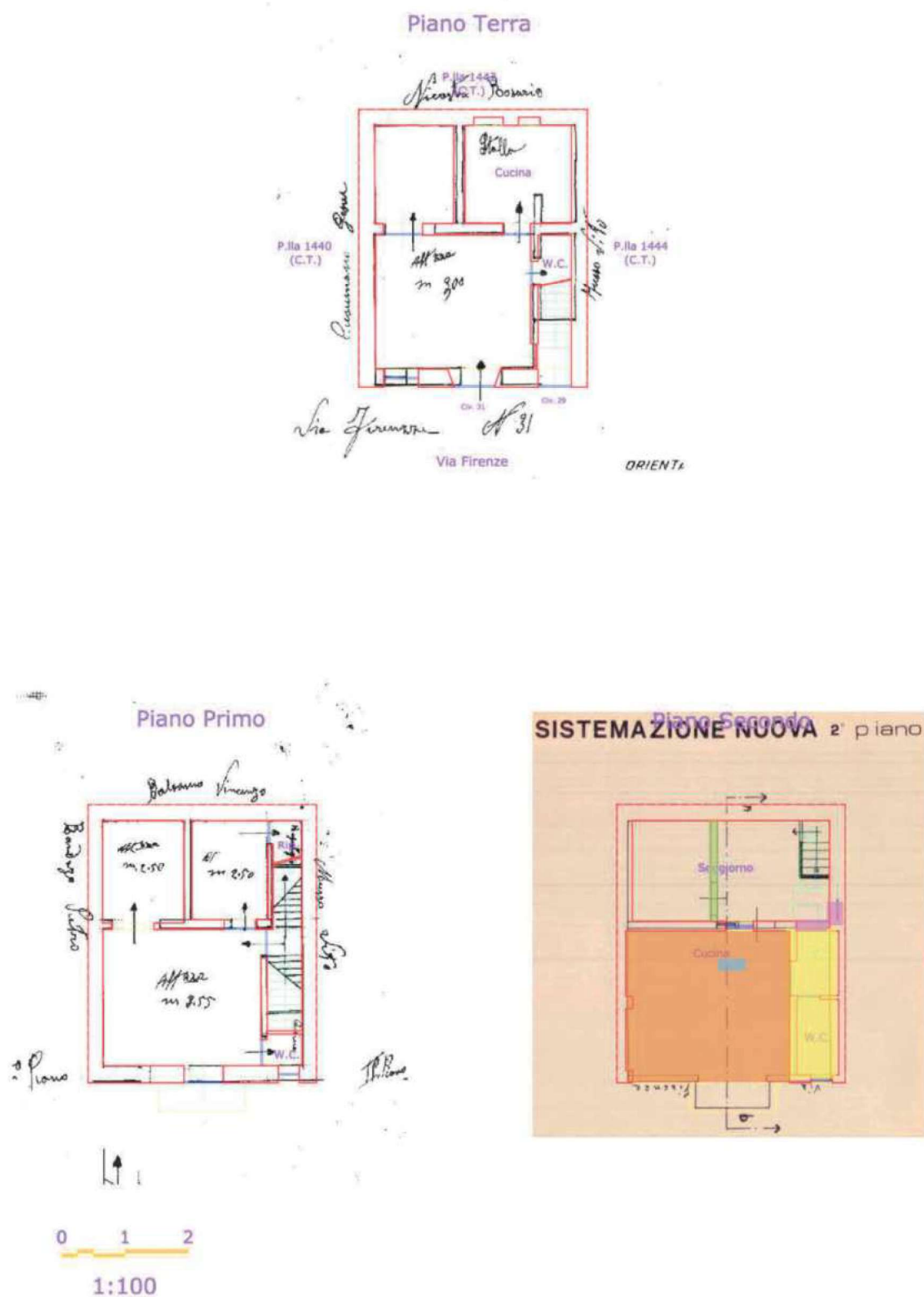
Piano primo:

Variazione della cucina in un w.c.

Piano secondo

- 1) Demolizione di una parete (indicata in verde nella planimetria sottostante All. 10) per formare un unico vano;
- 2) Realizzazione di una cucina nella terrazza (foto 20 e 21);
- 3) Realizzazione di una tettoia " tipo sandwich" per la copertura della terrazza (foto 20 e 21)
- 4) Trasformazione della porta finestra in finestra (foto 16);
- 5) Apertura di una piccola finestra e di un vano porta (Foto 17);
- 6) Chiusura in muratura di una porzione di terrazza per la realizzazione di un disimpegno e di un w.c. (foto 19);





Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità riscontrate rispetto al grafico di progetto autorizzato e le planimetrie d'impianto (All. 10)

Per quanto già esposto al precedente quesito 3, la diversa distribuzione degli spazi interni e la fusione sono regolarizzabili previa presentazione di C.I.L.A. tardiva i cui costi ammontano ad € 1.200,00 che saranno detratti al valore di stima.

Le difformità riscontrate riguardanti l'ampliamento, spostamento della cucina e realizzazione di una tettoia **non sono regolarizzabili** e pertanto si deve procedere al ripristino dello stato dei luoghi, i costi di ripristino compreso il trasporto a discarica sono stimati a corpo in € 12.500,00 che saranno detratti al valore di stima.

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

L'immobile allo stato attuale risulta occupato per quanto riguarda il piano primo e secondo dal signor [REDACTED] e dalla signora [REDACTED], occupanti senza alcun titolo, i quali dichiarano di versare un canone mensile di € 250,00 alla sig.ra [REDACTED], invece il piano terra risulta libero. (Verbale allegato agli atti del custode giudiziario).

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 13.700,00**, come determinato in risposta al quesito n. 3 e 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 500,00** come determinato in risposta al quesito n. 3 e 6.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risulta dalla certificazione notarile agli atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente in data 27/08/2025 (All. 11) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- **Ipoteca volontaria n. 15121/43008 del 06/07/2006** a favore: Banca di Roma S.P.A sede Roma, (domicilio ipotecario eletto: ROMA, Viale Tupini n. 180) e contro:



████████████████████ per Euro 140.000,00 di cui Euro 70.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Costamante Pietro, Notaio in Palermo, in data 04/07/2006 rep. 13169/7327.

- **Pignoramento Immobiliare n. 22927 del 12/06/2024 favore:** PRISMA SPV S.R.L. sede Roma, (richiedente: VISEB SRL per Avv. Guido Contrada per DOVALUE S.P.A, Via G.B. Pontani n. 14 Perugia) contro: [REDACTED]
[REDACTED]
Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Corte D'appello Di Palermo, in data 29/04/2024 rep. 4735.

Si rilevano inoltre le seguenti formalità:

- **Accettazione tacita di eredità n. 22478/43007 del 06/07/2006** (atto notarile pubblico a rogito Dott. Costamante Pietro del 04/07/2006 rep. 13168/7326 trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo. (riferita al sub 2)
- **Accettazione tacita di eredità n. 24227/30521 del 19/06/2025** (atto notarile pubblico a rogito Dott. Costamante Pietro del 04/07/2006 rep. 13168/7326 trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo. (riferita al sub 1)

Da informazioni assunte presso la cancelleria del Tribunale: nulla da riferire

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

Il bene non ricade su suolo demaniale

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

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



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

Non ci sono spese di gestione non essendo l'unità immobiliare facente parte di un complesso costituito in condominio.

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

Criterio di stima

Si precisa che, sebbene il fabbricato era originariamente composto da due unità immobiliari e che nel 2007 ha subito una variazione in catasto per fusione (senza presentare alcuna pratica urbanistica) e che sia urbanisticamente che di fatto sono due unità distinte che possono essere facilmente regolarizzabili con la presentazione di una Cila, ai fini della valutazione si ritiene opportuno costituire un unico lotto di vendita.

Ai fini della valutazione del bene, si adopererà il criterio di stima "Market Comparison Approach (MCA) che consiste in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, Comparabile 3). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

La procedura si articola in diverse fasi che sono: analisi di mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, rivelazione dei dati immobiliari, scelta delle caratteristiche immobiliari, compilazione della tabella dati, analisi dei prezzi marginali e sintesi valutativa.

Il criterio di stima "Market Comparison Approach (MCA) sopra descritto si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni.



Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA – Market Comparison Approach).

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni, la sottoscritta ha individuato tre comparabili che appartengono allo stesso segmento di mercato, simili per tipologia di cui è noto il prezzo. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili. (All. 16)

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 **mq 165,85** così calcolati:

DATI METRICI					
Destinazione	Superficie Interna Netta (S.I.N.) mq	Superficie Lorda (S.E.L.) mq	H media	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (S.E.L.) mq
Piano Terra	40,75	63,50	2,80	1,00	63,50
Piano Primo	39,65	63,50	“	1,00	63,50
Balcone	2,50			0,25	0,63
Piano Secondo	17,90	28,65	“	1,00	28,65
Balcone	2,50			0,25	0,63
Terrazza	29,80		“	0,30	8,94
TOTALE					165,85

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da atti di compravendita e da dati forniti dalle agenzie immobiliari,, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 65.000,00.**

(allegato 16 tabella di calcolo MCA e comparabili)

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 1.700,00 circa
- Costi per il ripristino dello stato assentito € 12.500,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 14.350,00.**

$$V = € 58.000,00,00 - € 14.350,00 = € 43.650,00$$



Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 43.650,00 (quarantasettemilaottocentocinquanta euro)**.

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:

€ 43.650,00 – 5% = € **41.467,50 (che si arrotondano in € 42.000,00)**

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 proprietà

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Verbali di sopralluogo
ALLEGATO 2	Documentazione Fotografica
ALLEGATO 3	Visura Catastale attuale
ALLEGATO 4	Visure attuali storiche
ALLEGATO 5	Planimetrie catastali attuali e d'impianto
ALLEGATO 6	Sovrapposizione ortofoto e mappa catastale
ALLEGATO 7	Elaborati in atti al comune
ALLEGATO 8	Planimetria stato dei luoghi
ALLEGATO 9	Planimetria con difformità rispetto alla planimetria catastale attuale
ALLEGATO 10	Planimetria con difformità rispetto al grafico di progetto e planimetrie d'impianto
ALLEGATO 11	Visure Ipotecarie
ALLEGATO 12	Atto di compravendita
ALLEGATO 13	Istanze e comunicazioni con il comune



ALLEGATO 14 Certificati matrimonio
ALLEGATO 15 Calcolo MCA e comparabili da atto
ALLEGATO 16 Avvisi alle parti

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, e ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami si rassegna la presente relazione restando a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti o integrazioni che si ritengono necessari.

Palermo, 10/09/2025.

CON PERFETTA OSSERVANZA

L'ESPERTO STIMATORE
DOTT.SSA ANTONELLA BERTUGLIA
GEOMETRA

