

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°315/2024**

Giudice

G.E.: dr. Fabrizio Minutoli

Esperto Stimatore

**GIULIA AJLLO
architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34
90144 Palermo

posta PEC: giulia.ajello@archiworldpec.it
posta ordinaria: g.ajello@awn.it
www.linkedin.com/in/architettojiuliaajello

Creditore Procedente

**"SOGGETTO C"
e per essa n.q. di mandataria
"SOGGETTO D"**

avv. Tommaso Ranchino

Debitori

**1) "SOGGETTO A"
2) "SOGGETTO B"**

non costituiti

Custode Giudiziario

avv. Sofia Savagnone

Creditore intervenuto

Nessuno

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO UNICO

**Immobile sito nel Comune di Palermo, Via
Montalbo n° 135, piano 3°. N.C.E.U. Foglio 35,
particella 950, sub. 4.**

Titolo dell'elaborato:

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
PER PUBBLICITA'**

senza dati sensibili

Data consegna

Dicembre 2025



INDICE PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE *per PUBBLICITA'*
LOTTO UNICO

PREMESSA	<i>PAGINA 2</i>
QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	<i>PAGINA 2</i>
QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE	<i>PAGINA 4</i>
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	<i>PAGINA 7</i>
QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	<i>PAGINA 9</i>
QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	<i>PAGINA 10</i>
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	<i>PAGINA 10</i>
QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	<i>PAGINA 15</i>
QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	<i>PAGINA 15</i>
QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	<i>PAGINA 17</i>
QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	<i>PAGINA 17</i>
QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	<i>PAGINA 17</i>
QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI	<i>PAGINA 18</i>
QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	<i>PAGINA 26</i>
ELENCO ALLEGATI	<i>PAGINA 26</i>



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'
TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 315/2024

CREDITORE PROCEDENTE: "SOGGETTO C" E PER ESSA N.Q. DI MANDATARIA
"SOGGETTO D"

contro

DEBITORI ESECUTATI:

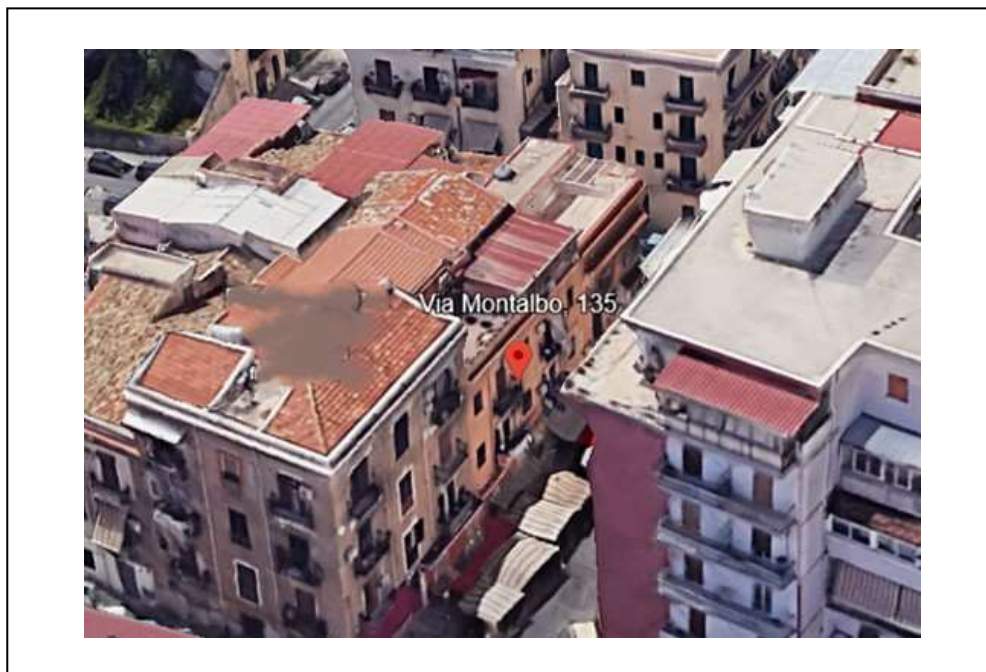
- 1) "SOGGETTO A"
- 2) "SOGGETTO B"

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SOFIA SAVAGNONE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Montalbo n°135, piano 3°. N.C.E.U. Foglio
35, particella 950, sub. 4



Esperta Stimatrice: arch. Giulia Ajello



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 30/06/2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta arch. Giulia Ajello, iscritta all'Albo degli architetti di Palermo al n. 3453 quale Esperta Stimatrice per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 01/07/2025 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 Giudiziario, avv. Sofia Savagnone, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 09/07/2025.

In data 26/09/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile formante un lotto unico che risulta così individuato nell'atto di pignoramento:

- *“Per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà (nдр in capo ai due esecutati) immobili identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, appartamento, alla Via Montalbo, n.135, al foglio 35, particella 950, sub. 4 cat. A/4 PLANO 3”.*

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

- atto di compravendita del 22/08/2001 Pubblico ufficiale TRIPODO SERGIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 24906 - trascritto alla Conservatoria di Palermo il 23/08/2001 ai nn. 35166/25797 da potere dei coniugi **“SOGGETTO E”** e **“SOGGETTO F”**, per la quota ciascuno di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni. **(All. 4).**

Dati catastali:

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



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 6**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'



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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg.35, p.la 950, sub. 4, cat. Catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), superficie catastale Totale: mq.70
Totale escluse aree scoperte: mq.61:

Tipologia: appartamento per civile abitazione facente parte di un edificio di quattro piani fuori terra senza ascensore (P.T., 1°, 2° e 3°).

Ubicazione: Via Montalbo n°135, piano terzo salendo le scale a sinistra.

Caratteristiche strutturali: muratura portante e copertura a doppia falda.

Accessi: unico accesso dal civico 135 di Via Montalbo.

Confini: confina a nord con la Via Montalbo, ad est con la particella 367, a sud con pozzo luce, ad ovest con u.i. aliena facente parte dello stesso fabbricato.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: L'appartamento è costituito da una cucina soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio, un vano w.c. vasca, una camera ed un soppalco sottotetto con



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

accesso da una scala interna. E' dotata di terrazza di pertinenza esclusiva a livello che espone sulla Via Montalbo.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti.

Gli impianti sono tutti sotto traccia e il quadro elettrico è dotato di salvavita.

La proprietà non dispone di certificazione degli impianti: si stimano i *costi di adeguamento alle normative stesse in €1000,00.*

Attestato di prestazione energetica: non è stata fornita alcuna attestazione di prestazione energetica né risulta rilasciata nell'ultimo titolo di provenienza. Per il suo rilascio si stima un costo di €200,00 che verrà detratto dal valore di stima.

Fotografie dei luoghi



Portone di accesso sulla via Montalbo



Vano scala di accesso ai piani



Soggiorno/cucina (Vano 1): accesso diretto dalla porta d'ingresso all'appartamento.



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'



Terrazza esposta sulla Via Montalbo con accesso dal vano Soggiorno/Cucina



Disimpegno (Vano 2)



W.c. Vasca (Vano 4)



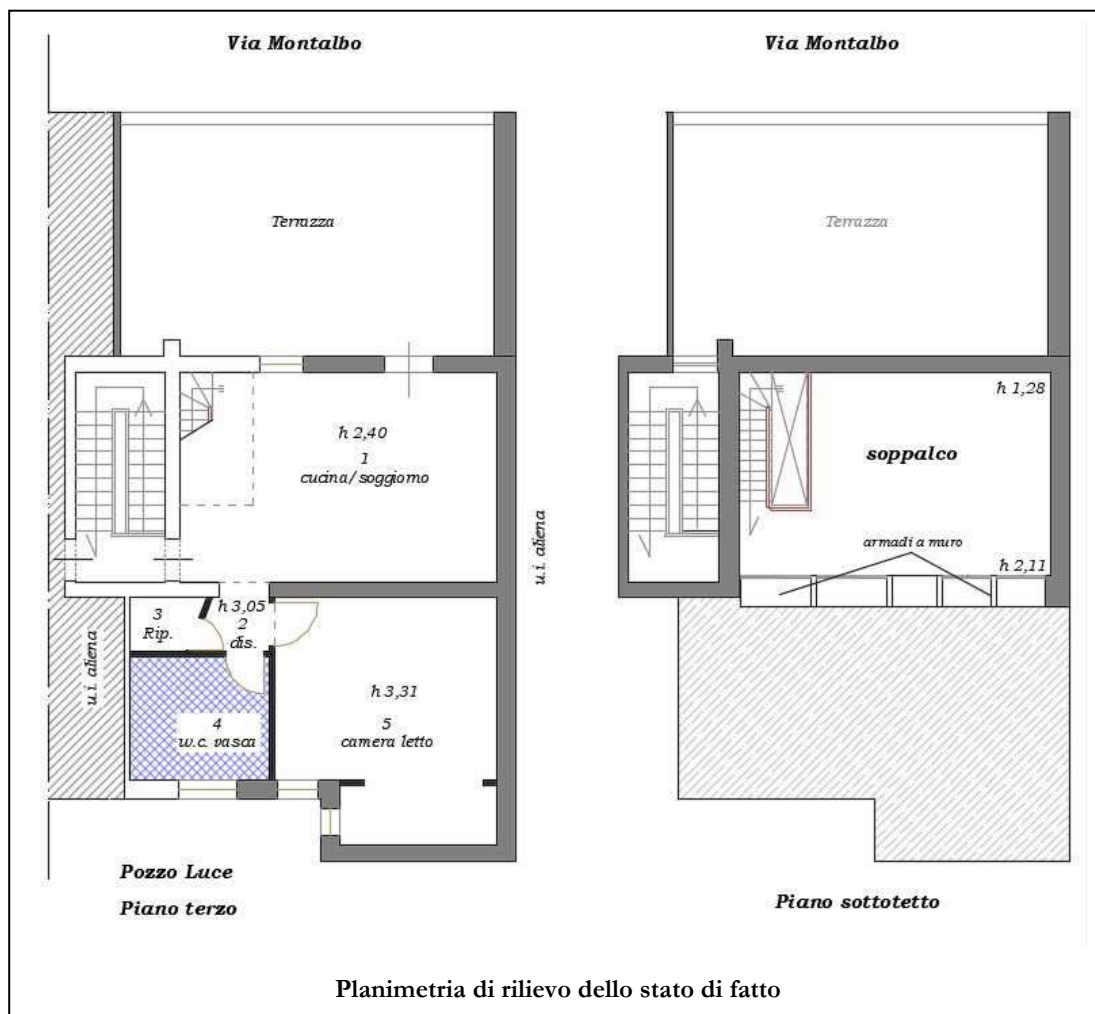
Camera esposta su corte interna (Vano 5)



Scala di accesso al soppalco e soppalco (Vano 6)



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'



Superficie utile interna: mq. 48,50

Superficie commerciale: mq. 73,00

Altezza utile interna: 3,46

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al Foglio 35 Particella 950 Subalterno 4 Indirizzo: VIA MONTALBO n. 135 Piano 3, Classamento: Rendita: Euro 147,19, Rendita: Lire 285.000, Zona censuaria 4, Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe 7, Consistenza 5 vani, Dati di superficie: Totale: 70 mq. Totale escluse aree scoperte: 61 mq.

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



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

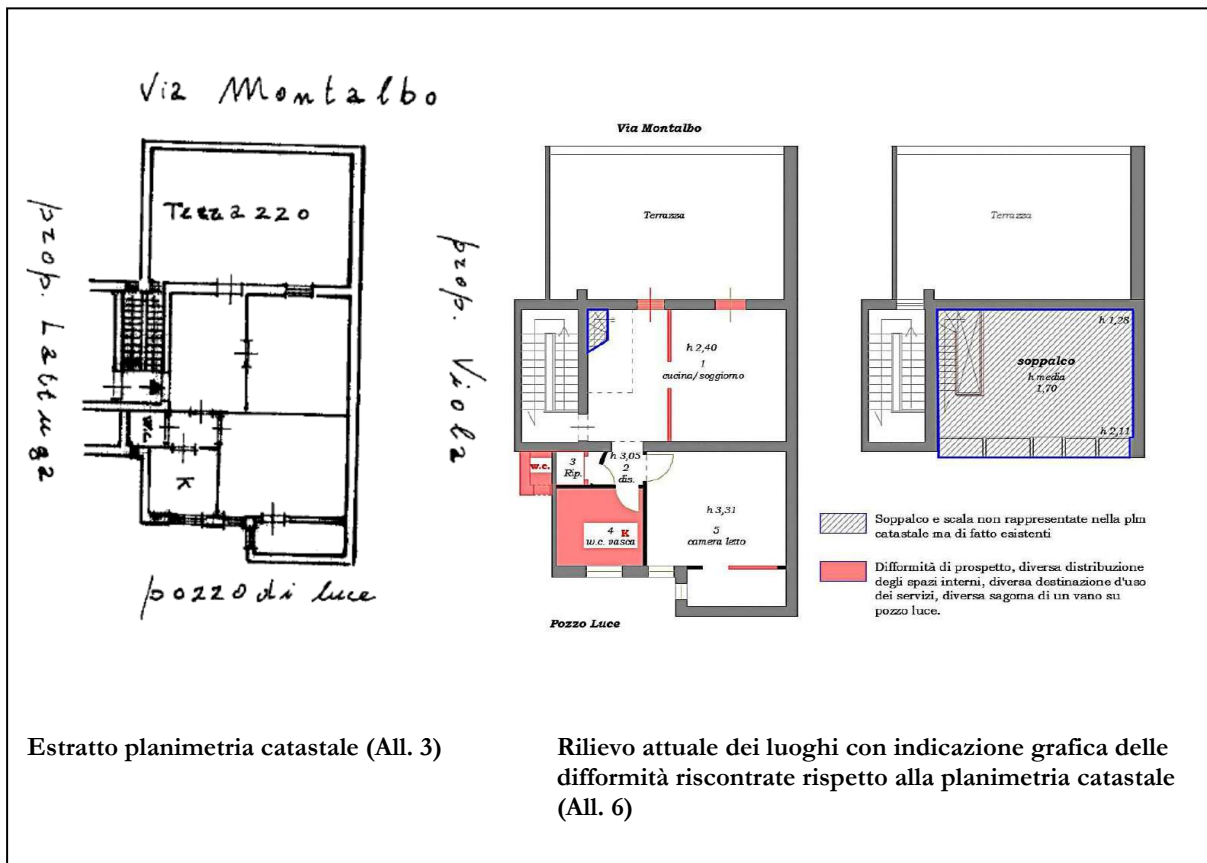
Intestatari catastali dell'immobile:

1. **"SOGGETTO B"**, Diritto di: Proprietà per 1/2;
2. **"SOGGETTO A"**, Diritto di: Proprietà per 1/2.

Planimetria catastale: La planimetria catastale del 14/05/1993 in atti dal 15/12/1995, risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi rilevato dall'Esperta in data 26/09/2025, come di seguito si specifica:

- Difformità di prospetto: la finestra indicata su prospetto principale è di fatto una porta finestra;
- Diversa distribuzione degli spazi interni e diversa ubicazione dei servizi (cucina e w.c.);
- Il vano con finestra indicato w.c. sulla planimetria catastale di fatto è senza finestra e di superficie minore.
- Non è rappresentato il soppalco e la scala interna di accesso;

Procedure e quantificazione dei costi per l'aggiornamento della planimetria catastale.



Denuncia di variazione catastale (DOCFA).

Per le riscontrate difformità è necessario provvedere all'aggiornamento catastale incaricando un Tecnico abilitato alla professione per la compilazione e l'invio telematico all'Agenzia del Territorio della denuncia di variazione catastale (DOCFA). In base alla normativa vigente, la



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

presentazione delle pratiche DOCFA prevede il versamento a favore dell'Ag. del Territorio dei tributi speciali catastali (€ 70,00) come da allegato 1- circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate e da disposizioni contenute nel decreto legislativo n°139/2024. Si conteggiano, inoltre, le competenze tecniche per l'elaborazione e la presentazione del relativo Docfa.

Costi Stimati per regolarizzazione catastale:

- Tributi catastali Docfa.....	€ 70,00 +
- Spese tecniche Docfa	€ 800,00 =
COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 870,00

Tali costi saranno detratti dal valore di stima.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato in Via Montalbo n°135, a piano terzo senza ascensore.

Composto da una cucina soggiorno, una camera, un w.c. vasca , un ripostiglio e disimpegno oltre un soppalco sottotetto accessibile da una scala interna. L'u.i. è dotata di terrazza a livello di pertinenza esclusiva che espone sulla Via Montalbo.

Confinante a nord con la Via Montalbo, ad est con altro fabbricato insistente sulla particella 367, a sud con pozzo luce, ad ovest con u.i. aliena facente parte dello stesso fabbricato di Via Montalbo 135.

L'unità immobiliare è censita al C.F. al **foglio 35, p.lla 950, sub. 4.**

L'appartamento insiste su un edificio di vecchia costruzione che non risulta dotato di Licenza/concessione edilizia né fornito del Certificato di abitabilità/agibilità o SCA.

L'unica planimetria disponibile dell'u.i., è quella catastale in atti presentata in data 14/05/1993 all'Agenzia del Territorio, e lo stato di fatto rispetto ad essa risulta difforme per la trasformazione di una finestra su prospetto principale in porta finestra, per una diversa distribuzione degli spazi interni e diversa ubicazione dei servizi (Cucina e w.c.), per la presenza di un soppalco (sottotetto) con relativa scala di accesso e per la minore superficie rilevata dell'attuale vano ripostiglio.

Il soppalco realizzato nell'u.i., non avendo i requisiti previsti dal Regolamento Edilizio del Comune, non può essere regolarizzato e pertanto si è prevista la sua dismissione.

Per le altre difformità rilevate esse possono essere regolarizzate mediante la presentazione presso il Comune di Palermo di una SCIA in sanatoria e successiva SCA, secondo le vigenti normative edilizie/urbanistiche in adempimento al DPR 38/2001 ss.mm.ii..



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

Per le suindicate attività sono stati stimati i relativi costi per un importo complessivo di circa € 13364,00 (euro tredicimilatrecentosessantaquattro/00) che saranno detratti dal valore finale del bene.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): il costo per la sua redazione è pari a € 200,00.

L'immobile ricade su terre private gravate da diritti di uso civico, ma agli atti d'ufficio del Commissariato agli Usi Civici della Sicilia, non risulta presente alcuna istanza di liquidazione. Per la liquidazione degli usi civici dell'immobile pignorato l'importo stimato conteggiato per una superficie catastale pari a mq.61, risulta essere di circa €82,96.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro. € 39533,00 (euro TRENTANOVEMILACINQUECENTOTRENTATRE/00)

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

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ovvero **dal 22/07/2004 al 22/07/2024**, sono costituiti da un unico titolo:

- **Atto di compravendita del 22/08/2001** Pubblico ufficiale TRIPODO SERGIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 24906 - trascritto alla Conservatoria di Palermo il 23/08/2001 ai nn. 35166/25797 da potere dei coniugi **“SOGGETTO E”** e **“SOGGETTO F”**, per la quota ciascuno di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni. (All. 4).

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

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Palermo è dotato di variante Generale al P.R.G. adeguata ai D.Dir. 124/DRU del 13/03/2002 e 558/DRU/02 del 29/07/2002 di approvazione. La particella sulla quale insiste l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata (particella 950) è graficizzata nella Tavola 5008 della Variante di PRG e ricade in ZTO A2, ovvero “Tessuti urbani storici” nonché presente nella Tavola P2B - 5008 – Scheda Norma – Netto Storico - graficizzata a sua volta come “edilizia rurale e a schiera di borgata.” Dal punto di vista edilizio, la scrivente Esperta ha provveduto ad inoltrare richiesta telematica di accesso atti in data 09/09/2025 rispettivamente al S.A.C.E. (prot.llo n°1048305/2025) e all'Ufficio Condono Edilizio (prot.llo n°1048362/2025) del Comune di Palermo per



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

L'individuazione dei titoli edilizi riguardanti l'edificio nel suo complesso e la singola u.i. oggetto di pignoramento. In riscontro alle suindicate istanze, sono state acquisite le seguenti informazioni:

- dal S.A.C.E. è stato comunicato che “...non sono state reperite sul sistema informatico di questo Ufficio pratiche inerenti all'immobile in oggetto”;
- dall'ufficio Condono è stato comunicato che “...da ricerche effettuate sul nostro database, non risultano istanze di sanatoria ...”.

In mancanza di titoli edilizi, l'Esperta, per accertare la regolarità del bene, ha cercato di verificare l'epoca di realizzazione del fabbricato e dell'u.i. specifica.

Da ricerche catastali, l'unità immobiliare risulta dall'impianto inabitabile e la planimetria catastale in atti del 14/05/1993, è stata presentata per “**variazione della destinazione**” ma non è stato possibile risalire alla data di planimetria precedente o d'impianto in quanto non acquisita dal sistema telematico. Altresì, dalla presa visione da parte dell'Esperta della scheda catastale presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, non risulta la data di presentazione della stessa scheda catastale; essa riporta un'unica ditta intestataria, “**SOGGETTO G**”, per le uu.ii. di P.1° e P.3° del civ. 135 di Via Montalbo, e da questo dato si evince che verosimilmente il fabbricato è stato edificato fin dalla sua realizzazione sul numero di elevazioni oggi esistenti. Dalla presa visione del rilievo OMIRA (cartografia di riferimento per immobili ante “39), è visibile la sagoma della “stecca dei corpi di fabbrica” che comprende anche l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato.

Dalla presa visione delle aerofotogrammetrie (riprese su volo aereo) più antiche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Palermo, l'immobile risulta presente già dagli anni 1955-1957, dove è nitidamente visibile la terrazza del terzo piano.

Da quanto sopra acquisito, l'Esperta, preso atto che la sagoma del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è individuabile già nel rilievo OMIRA (1935-1937), procederà alla verifica della regolarità dello stato luoghi dell'u.i. in oggetto riferendosi all'unica planimetria reperibile del bene, costituita dalla planimetria catastale in atti del 14/05/1993. Pertanto, sulla scorta di quanto rilevato in data 26/09/2025, l'Esperta, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, riscontra nello stato di fatto le seguenti difformità:

- a) Difformità di prospetto: la finestra esposta sulla terrazza è di fatto una porta finestra;
- b) Diversa distribuzione degli spazi interni e diversa ubicazione dei servizi (cucina e w.c.);
- c) Minore superficie del vano ripostiglio che nella planimetria catastale risulta indicato w.c. e con una finestra esposta su pozzo luce;
- d) Realizzazione di un soppalco con relativa scala interna di collegamento.



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

In merito a quest'ultima difformità indicata al punto "d", il soppalco realizzato nell'area sottostante la copertura a doppia falda e copertura totale dell'attuale vano cucina, di fatto si configura come un aumento della superficie utile e del volume interno dell'u.i. Esso non risulta regolarizzabile per due ragioni:

- 1) Mancata titolarità dell'area sottotetto: l'Esperta non ha trovato nell'atto di compravendita degli attuali proprietari del bene pignorato, alcun riferimento relativamente alla titolarità dell'area sottotetto. Peraltro, si rileva la mancata corrispondenza fra l'altezza indicata nella planimetria catastale (ml. 3,46) e l'altezza di fatto rilevata nella porzione interessata dal soppalco 2,40 m. del vano sottostante + h media del soppalco 1,70) costituita da una copertura a falda inclinata composta da tavolato e travi lignee a vista incastrate alla muratura perimetrale;
- 2) Mancanza dei requisiti: secondo le prescrizioni previste dal Regolamento Edilizio del Comune di Palermo in merito a "soffitti inclinati e soppalchi" nell'art.55 comma 2 a), risulta che possono essere realizzati solai intermedi (soppalchi), con l'estensione max pari al 40% della superficie del locale interessato **se è assicurata un'altezza libera minima sottostante al soppalco pari a metri 2,70: quest'ultima altezza di fatto non è verificata allo stato attuale in quanto rilevata pari a ml.2,40.**

Altresì, nell'art.55 comma 2 b) dello stesso Regolamento Edilizio del Comune di Palermo, risulta che possono essere realizzati solai intermedi (soppalchi), con l'estensione max pari al 25% della superficie del locale interessato **se è assicurata un'altezza libera minima sottostante al soppalco pari a metri 2,00: la superficie del soppalco di fatto risulta superiore al 25% della superficie del locale interessato.**

Regolarizzazione Urbanistica/Edilizia: procedure e costi.

Alla luce della normativa vigente in materia urbanistica edilizia, in applicazione di quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana e successive modifiche ed integrazioni, dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. del Comune di Palermo, la scrivente Esperta riporta di seguito le attività necessarie per la regolarizzazione urbanistica/edilizia del cespite pignorato.



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

ATTIVITA' 1) Ripristino dei luoghi.

Accertata la mancanza dei requisiti previsti dal Regolamento Edilizio e altresì della titolarità (proprietà) dell'area sottotetto, il soppalco non si ritiene regolarizzabile. Pertanto, si prevede la dismissione del soppalco e contestualmente la ricostruzione di un controsoffitto (in luogo del probabile originario "incannucciato") ad un'altezza non superiore a ml. 3,46 (altezza indicata nella planimetria catastale unico elaborato grafico reperibile in atti ufficiali alla data di redazione della presente relazione di stima).

Valutando le caratteristiche strutturali riferite al fabbricato e alla tipologia del soppalco, l'Esperta prevede il mantenimento delle travi a vista (del soppalco) incastrate nella muratura portante, e individua la dismissione del soppalco nelle seguenti attività:

- Scomposizione di piccola orditura e/o tavolato in legno, comprendente la dismissione della pavimentazione del soppalco;
- Dismissione della scala per l'accesso al soppalco e del corrimano/ringhiera in ferro;
- Fornitura e posa in opera di controsoffitto in pannelli di gesso dello spessore di mm 15 ad un'altezza non superiore a ml. 3,46;
- Primer e tinteggiatura.

Costi Stimati Attività 1 – Trattandosi di piccoli interventi, l'Esperta, sulla scorta delle superfici interessate dagli interventi di ripristino e della tipologia dei lavori come sopra indicati, procede ad una stima a corpo pari ad €4000,00.

Totale Costi Attività 1: € 4000,00

ATTIVITA' 2) Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in Sanatoria (SCIA in Sanatoria) ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380/2001, e ss.mm.ii., recepito con modifiche dall'art.14 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana.

La modifica del vano finestra sul prospetto, la diversa distribuzione degli spazi interni, la diversa superficie rilevata dell'originario vano wc oggi ripostiglio, come meglio indicate alle voci "a", "b" e "c", e altresì il mantenimento delle travi a vista (del soppalco) incastrate nella muratura portante, come già anticipato nell'attività di ripristino dei luoghi, alla luce della normativa vigente in materia urbanistica/edilizia, possono essere regolarizzate mediante la presentazione al S.A.C.E. del Comune di Palermo, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria. Inoltre, trattandosi di interventi realizzati su una struttura in muratura portante, l'apertura di una porta finestra su prospetto originariamente finestra e l'incastro



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

delle travi del sopralco sulla stessa muratura portante (travi che si prevedono comunque mantenute), necessitano il rilascio del parere di sussistenza dell'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 96 del D.P.R. 380/2001 (previa presentazione, comunque, della pratica tecnico-amm.va edilizia).

Costi Stimati Attività 2 - Il rilascio della SCIA in Sanatoria è assoggettato al pagamento dei diritti fissi d'istruttoria che per il Comune di Palermo sono pari ad €600,00, e della sanzione amministrativa che, come disposto dallo stesso Comune nella disposizione di servizio n°07/2023 riferito agli interventi minori di "manutenzione straordinaria" ex art. 37 DPR 380/2001, è quella prevista dal comma 2 dell'art. 4.1 della Del. Di C.C. 21/2016 pari ad €1032,00, che potrà comunque essere oggetto di eventuale conguaglio in funzione delle determinazioni assunte dall'Agenzia delle Entrate. Il parere di sussistenza dell'Ufficio del Genio Civile prevede il pagamento dei diritti fissi che ad oggi risulta di €82,00.

Infine, si conteggeranno le spese tecniche, anche quelle relative al rilascio delle certificazioni degli impianti (obbligatorie per la presentazione della SCIA in sanatoria), e alle competenze professionali per la produzione e presentazione delle pratiche tecnico-amm.ve (Genio Civile e SACE del competente Comune).

Si riepilogano i Costi Stimati Attività 2

Spese fisse diritti istruttoria pratica Genio Civile	€	82,00 +
Diritti fissi istruttoria (SACE Comune di Palermo)	€	600,00 +
Sanzioni amministrative	€	1032,00 +
Spese tecniche (certificazioni impianti e competenze professionali)	€	6000,00 =
Totale attività 2 (SCIA in sanatoria)	€	7714,00

ATTIVITA' 3) Segnalazione Certificata Agibilità

Successivamente alla SCIA in Sanatoria, occorrerà presentare sempre al S.A.C.E. del Comune di Palermo, la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 DPR 380/2001 ss.mm.ii. da parte di un professionista abilitato ed essa prevede il pagamento dei diritti di istruttoria.

Costi Stimati Attività 3:

Diritti fissi istruttoria (Comune di Palermo)	€	150,00 +
Spese tecniche (competenze professionista per presentazione SCA)	€	1500,00 =
Totale attività 3 (SCA)	€	1650,00

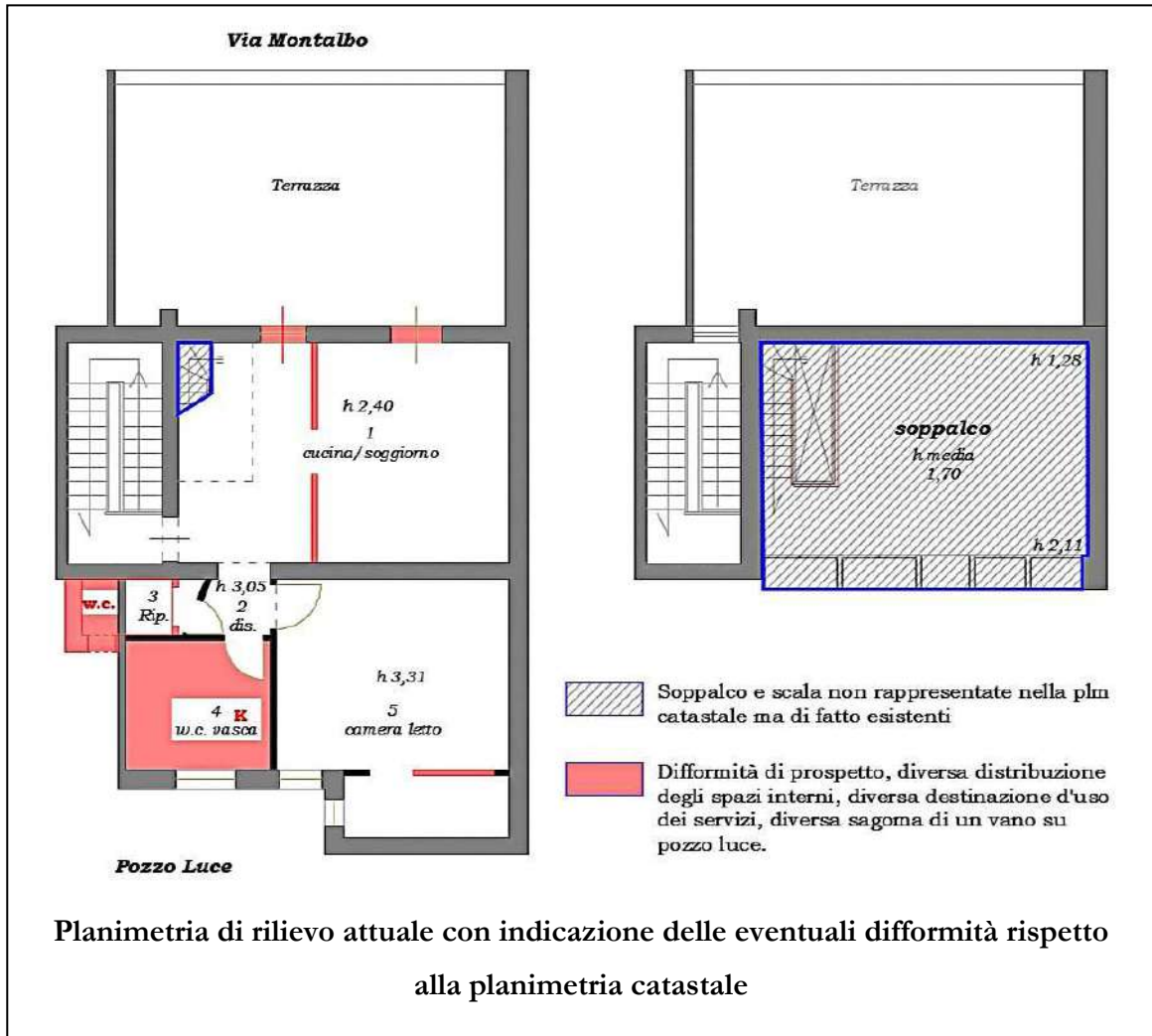
RIEPIOLOGO COSTI ATTIVITA':

ATTIVITA' 1: Ripristino dei luoghi	€	4000,00 +
ATTIVITA' 2: Scia in Sanatoria	€	7714,00 +



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

ATTIVITA' 3: SCA € 1650,00 =
TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA €13364,00



I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato da condebitrice esecutata con figli minori.

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:



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro € 13364,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 870,00** come determinato in risposta al quesito 3.
- Costi di affrancazioni (usi civici) pari a circa **€ 82,96**

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 esperto in data 11/12/2025 (**All. 10**), **sull'immobile pignorato non gravano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la procedura espropriativa.**

Si riportano di seguito le risultanze dell'ispezione ipotecaria oltre il ventennio dalla data di trascrizione del presente pignoramento, escludendo le iscrizioni di ipoteche per le quali risulta l'avvenuta cancellazione:

1. TRASCRIZIONE del 21/02/1994 - Registro Particolare 4807 Registro Generale 6667, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 7/3988 del 27/12/1993. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
2. TRASCRIZIONE del 17/02/2001 - Registro Particolare 4358 Registro Generale 6141, Pubblico ufficiale BICA VITO Repertorio 11188 del 30/01/2001. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 23/08/2001 - Registro Particolare 25797 Registro Generale 35166, Pubblico ufficiale TRIPODO SERGIO Repertorio 24906 del 22/08/2001. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
4. ISCRIZIONE del 23/08/2001 - Registro Particolare 4131 Registro Generale 35167, Pubblico ufficiale TRIPODO SERGIO Repertorio 24907 del 22/08/2001. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. TRASCRIZIONE del 08/02/2012 - Registro Particolare 6038 Registro Generale 7311, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3616/9990 del 14/11/2011.



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

6. ISCRIZIONE del 29/07/2021 - Registro Particolare 4021 Registro Generale 36387, Pubblico ufficiale TRIPODO SERGIO Repertorio 24907 del 22/08/2001, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4131 del 2001

7. TRASCRIZIONE del 22/07/2024 - Registro Particolare 28930 Registro Generale 35906. Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 7436 del 21/05/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 è gravato uso civico.

In riferimento alla richiesta inoltrata dall'Esperta al Commissariato per gli Usi Civici, lo stesso ufficio ha comunicato che *"l'immobile ricade su terre private gravate da diritti di uso civico. Agli atti d'ufficio non risulta presente alcuna istanza di liquidazione. Per la liquidazione dei diritti in argomento, dovrà essere presentata apposita richiesta da parte del soggetto avente titolo. ... L'ordinanza commissariale di liquidazione che verrà, quindi, adottata prevederà l'imposizione a favore del Comune di Palermo di un compenso determinato ai sensi dell'art.5, comma 4, lettera a), della L.R. n.28/2000 e s.m.i., pari, nell'anno in corso, ad €1,36 circa per metro quadrato di superficie catastale."*

Pertanto, sulla scorta di quanto comunicato dal competente Commissariato, si riporta di seguito l'importo stimato per la liquidazione degli usi civici dell'immobile pignorato:

Superficie catastale: mq.61 – Compenso: €1,36/mq.

IMPORTO STIMATO: €1,36 * mq.61 = €82,96.

L'importo sarà detratto dal valore di mercato dell'immobile

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



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

La palazzina di cui fa parte il bene pignorato è gestito da un amministratore esterno che, su richiesta dell'Esperta ha fornito le seguenti informazioni:

- le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad una media mensile di circa euro 30,00.

Non ci sono spese condominiali arretrate da pagare, non ci sono delibere con spese straordinarie, non ci sono pertinenze o altro.

Alla data del 02/12/2025 risulta scaduta la sola rata di €24,42.

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

Criterio di stima

La stima dell'immobile sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito, che terrà conto delle caratteristiche intrinseche e dello stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, e altresì del valore unitario di vendita e di locazione desumibili dai dati ufficiali provenienti dall'Agenzia delle Entrate (OMI), dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dai comparabili ubicati nella stessa area di studio con caratteristiche simili e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare. Per la ricerca del valore di vendita, inoltre, sono stati acquisiti anche dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate relativi a valori dichiarati nelle compravendite di immobili residenziali svoltesi nella stessa area oggetto di studio. La media calcolata fra le due stime (comparativa e analitica) fornirà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Stima del valore di mercato dell'immobile

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

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

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

S_c è la superficie commerciale;

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

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

CALCOLO Superficie commerciale. Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, premettendo che è stata valutata la sola superficie commerciabile, ovvero è stata esclusa la superficie del soppalco in quanto non regolarizzabile (v. risposta al quesito n°6), la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a **mq. 73**, così calcolata:



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

Superficie principale:

Superficie abitabile :..... mq. 61,72

Superficie accessoria omogeneizzata:

Terrazza (mq. 32,27 * 35%)..... mq. 11,29

Calcolo Superficie Commerciale: mq. (61,72 + 11,29) = mq. 73,01

SUPERFICIE COMMERCIALE (c.t.) mq. 73,00

CALCOLO Vmq. Per il calcolo del valore dell'u.i. specifica al metroquadrato (Vmq) si

applicherà, a sua volta, la seguente formula: $Vmq = Vm \times K$, dove

Vmq è il valore di vendita al metroquadrato specifico dell'unità oggetto di stima;

Vm è il valore di vendita al metroquadrato generico,

K è il prodotto di più coefficienti di merito ($K_1 \times K_2 \dots \times K_n$).

Determinazione della scala dei prezzi noti per l'individuazione di Vm.

Sulla base dei dati reperiti dalle pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate (Valori immobiliari dichiarati e Osservatorio del Mercato Immobiliare), del Borsino immobiliare e delle Agenzie di mediazione Immobiliare, si riportano le seguenti acquisizioni.

1) AGENZIA DELLE ENTRATE: Consultazioni Valori immobiliari dichiarati

Ci si è riferiti a compravendite registrate e trascritte nell'ultimo semestre disponibile, ovvero I semestre 2025 per la quota 100%, relative ad immobili appartenenti alla stessa categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare) e ubicati rispetto al bene pignorato (Via Montalbo n°135) entro un raggio di mt.200. Sono state individuate cinque compravendite, come di seguito si riporta:

a) Gennaio 2025: mq.81 Vendita dichiarata €61000,00.

..... Valore di vendita unitario: €753,00/mq.

b) Febbraio 2025: mq. 51 Vendita dichiarata €44500,00.

..... Valore di vendita unitario: €873,00/mq.

c) Marzo 2025: mq.71,00 Vendita dichiarata €68000,00.

..... Valore di vendita unitario: €958,00/mq.

d) Aprile 2025: mq.72,00 Vendita dichiarata €72000,00.

..... Valore di vendita unitario: €1000,00/mq.

e) Giugno 2025: mq.70,00 Vendita dichiarata €53000,00.

..... Valore di vendita unitario: €757,00/mq.

**Valore medio VENDITA Fonte 1: $\text{€}(753,00 + 873,00 + 958,00 + 1000,00 + 757,00)/5$
= (c.t.) €868,00/mq.**



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

2) AGENZIA DELLE ENTRATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate a scadenza semestrale.

Dall'individuazione della fascia e della zona di appartenenza del bene oggetto di stima, la scrivente ha acquisito i relativi **valori di vendita** al metroquadrato riferiti al I semestre 2025 (ultimo disponibile) e riferiti ad abitazioni di tipo economico.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale, Zona I. Federico-Autonomia Siciliana-Cantieri Navali- Acquisanta; Codice di zona C3, microzona catastale 72, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione residenziale.

I Semestre 2025 **Min. €800,00/mq.** – mass. €1200,00/mq.

3) BORSINO IMMOBILIARE con acquisizione dati nel mese di dicembre 2025.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Zona I. Federico- Autonomia Siciliana-Cantieri Navali- Acquisanta. Valutando la tipologia, l'epoca del fabbricato di cui fa parte il bene e la classe catastale di appartenenza (A/4 - abitazioni di tipo popolare), si acquisiscono i **dati di vendita** al metroquadrato pubblicati relativi alla II fascia, come di seguito si riporta.

II Fascia **Min. €849,00/mq.** - media €955,00/mq. - mass. €1062,00/mq.

4) AGENZIA DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE.

Sono stati acquisiti n°2 annunci relativi alla **vendita di immobili** ubicati nella stessa area di studio e facenti parte di edifici **non dotati di ascensore**, come di seguito si riporta:

a) Agenzia "Immobiliare Noce di Tedeschi Pietro S.a.S." rif. T2111.

Appartamento sito in Via Montalbo, piano I senza ascensore, mq. 66, facente parte di un fabbricato di n°2 piani costruito negli anni "50. (Stato da ristrutturare).

Richiesta: €50000,00 €/mq.c.t.: €758,00/mq.

b) Agenzia "Ghenos Immobiliare" rif. EK-12497471.

Appartamento sito in Piazza Bartolomeo da Messina piano III senza ascensore, mq. 45, facente parte di un fabbricato di n°3 piani costruito negli anni "50. (Stato Ottimo/ristrutturato).

Richiesta: €42000,00 €/mq.c.t.: €933,00/mq.

Valore medio VENDITA Fonte 4: €(758,00+933,00) / 2 = €846,00/mq.

Dai valori sopra acquisiti, rilevando coerenza fra i valori di vendita dichiarati e le proposte di vendita da parte delle agenzie di mediazione immobiliare e altresì risultando gli stessi valori acquisiti prossimi ai valori minimi pubblicati dall'OMI e dal Borsino Immobiliare, l'Esperta



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

ritiene sufficienti i dati acquisiti e pertanto procede alla stima del valore di vendita unitario di riferimento, calcolando la media dei valori sopra individuati, come di seguito si specifica:

Riferimento Valore di Vendita unitario: (V.medio Fonte 1 + V.min. Fonte 2 + V. Min. Fonte 3 + V. medio Fonte 4) /4 = €/mq(868,00+ 800,00 + 849,00 + 846,00) = €840,75/mq.

Vm= €841,00/mq. (in c.t.)

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

DETERMINAZIONE K: Attribuzione dei coefficienti di merito.

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

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

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

Coefficienti per individuazione K

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

L'edificio è di vecchia costruzione, senza ascensore e rientra per epoca, tipologia e finitura fra gli edifici di tipo economico ricadenti nella stessa area. Non si attribuisce pertanto alcun coefficiente di apprezzamento K1 = 1,00

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

Non è presente alcun servizio condominiale K2 = 1,00

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

Per l'edificio non risultano stanziati somme per interventi manutentivi (come indicato in risposta al quesito n°11) ma si rilevano tracce di umidità per infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura condominiale. Si attribuisce pertanto un deprezzamento pari al 3% K3 = 0,97

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



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

L'u.i. presenta una superficie utile di circa mq.48,00, escludendo il soppalco che non è regolarizzabile. Rientra pertanto in una fascia di maggiore appetibilità sul mercato che consente di applicare un apprezzamento pari al 10%K4 = 1,10

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

L'u.i. è ubicata al piano terzo senza ascensore (-20%); l'esposizione è mista, una esterna (+5%) ed una su pozzo luce (-5%); infine, visto l'orientamento a nord della terrazza e a sud del pozzo luce, l'appartamento risulta poco luminoso (-5%). Si attribuisce un deprezzamento complessivo pari al 25% K5 = 0,75

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

L'unità immobiliare presenta una buona distribuzione degli spazi interni relativamente alla separazione della zona giorno da quella notte (+2%) e gode di una terrazza a livello di pertinenza esclusiva esposta sul prospetto principale (+3%); in merito allo stato conservativo, l'appartamento evidenzia degli ammaloramenti nell'intradosso del solaio della camera esposta su pozzo luce e sulla muratura perimetrale a confine con il vano scala condominiale (-2%). Si attribuisce un apprezzamento pari al 3% K6 = 1,03

$$K_{tot} = 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,10 \times 0,75 \times 1,03 = 0,824$$

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

$$V_{mq} = V_m \times K_n = €841,00 \times 0,824 = €692,98/mq.$$

$$V_{amq} \text{ (in c.t.)} = €693,00/mq$$

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

$$V = S_c \times V_{amq} = mq \ 73,00 \times €693,00 = €50589,00.$$

Valore di mercato con "metodo di stima comparativo" €50589,00

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

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

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

R_n è il reddito annuo netto;



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

i è il tasso reale di capitalizzazione.

CALCOLO R_n .

Per il calcolo del reddito annuo netto (R_n) si applica la seguente formula: $R_n = R_l - P$

dove

R_l = Reddito annuo lordo;

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

Il Reddito lordo annuo è dato dal prodotto del prezzo noto al metroquadrato (ricercato da più fonti) per la superficie commerciale dell'immobile.

SUPERFICIE COMMERCIALE (c.t.) mq. 73,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

A) AGENZIA DELLE ENTRATE: *Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI)* pubblicato dall'Agencia delle Entrate a scadenza semestrale.

Dall'individuazione della fascia e della zona di appartenenza del bene oggetto di stima, la scrivente ha acquisito i relativi **valori di locazione** al metroquadrato riferiti al I semestre 2025 (ultimo disponibile) e riferiti ad abitazioni di tipo economico.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale, Zona I. Federico-Autonomia Siciliana-Cantieri Navali- Acquisanta; Codice di zona C3, microzona catastale 72, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione residenziale.

I Semestre 2025 **Min. €5,00/mq.** – mass. €6,30/mq.

B) BORSINO IMMOBILIARE con acquisizione dati nel mese di Dicembre 2025.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Zona I. Federico- Autonomia Siciliana-Cantieri Navali- Acquisanta. Valutando la tipologia, l'epoca del fabbricato di cui fa parte il bene e la classe catastale di appartenenza (A/4 - abitazioni di tipo popolare), si acquisiscono i **dati di affitto** al metroquadrato pubblicati relativi alla II fascia, come di seguito si riporta.

II Fascia: Min. €2,74/mq - media €3,25/mq. - **mass. €3,77/mq.**

C) AGENZIA DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE.

E' stato possibile acquisire un unico annuncio relativo alla locazione **di un immobile** ubicato nella stessa area di studio, non arredato e facente parte di un edificio senza **ascensore**, come di seguito si riporta:



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

1) Agenzia "Sovrano Servizi Immobiliari" rif. 115/2025, data pubblicazione:
24/09/2025.

Appartamento sito in Via Luigi Capuana n°4, piano I, mq. 65,00 (Stato
buono/abitabile, riscaldamento autonomo).

Richiesta: €550,00 €/mq.c.t.: €8,46/mq.

Dai dati acquisiti, emerge un'ampia "forbice" dei dati pubblicati che portano ad un intervallo
di valore locativo da €2,74 del Borsino Immobiliare ad € 8,46 della proposta locativa
dell'agenzia di mediazione.

Valutando le caratteristiche proprie del bene oggetto della presente stima, in particolare
l'ubicazione di piano dell'u.i. in un fabbricato senza ascensore, si ritiene di potere
ragionevolmente individuare il valore di locazione unitario di riferimento prendendo a
riferimento i valori minimi di locazione dell'Omi (€5,00/mq) e del Borsino (€2,74/mq) e il
valore proposto dalla terza fonte (€8,46/mq.), come di seguito si riporta:

Val. Locativo medio/ mq. = $\frac{\text{€}(5,00 + 2,74 + 8,46)}{3} = \text{€}5,40$ che in c.t. si approssima ad
€5,40.

Vm= €5,40/mq.

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

$Rm = \text{€}5,40 \times \text{mq } 73,00 = \text{€}394,20$ che in c.t. si approssima ad €395,00.

Reddito mensile lordo (in c.t.): €395,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$Rl = \text{€}395,00 \times 12 = \text{€}4740,00$.

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

P Per la determinazione delle passività, si applicherà una detrazione in percentuale derivanti
dalle spese gravanti sull'immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfitto, ...).

Sulla scorta dell'epoca dell'edificio, si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 20%.

.....P= 20%

$Rn = \text{€}4740,00 - 20\% = 3792,00$.

i Il tasso reale di capitalizzazione oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando
che si tratta di un appartamento al 3° piano senza ascensore, si attribuisce il seguente
indice:i= 6%.



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

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

$$V = Rn/i = €3792,00 / 6\% = €63200,00.$$

Valore di mercato con il metodo di stima analitico: in c.t. €63200,00.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

Per il calcolo del più probabile valore di mercato del bene, si procede alla media dei valori ottenuti applicando i due metodi di stima (*sintetico e analitico*):

Valore di mercato con "metodo di stima comparativo" €50589,00

Valore di mercato con il metodo di stima analitico: in c.t. €63200,00.

Calcolo del più probabile valore di stima: $€(50589,00+63200,00) / 2 = €56894,50$ che in c.t. si approssima ad €56895,00

Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 56895,00

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 13364,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 870,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- Costi di affrancazioni (usi civici): € 82,96 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 14516,96**

$$V = € 56895,00 - € 14516,96 = € 42378,04 \text{ che in c.t. si approssima ad } €42378,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 42378,00 (quarantaduemilatrecentosettantotto/00euro).**

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:

$$€42378,00 - 5\% \text{ di } €56895,00 = € 39533,25 \text{ (che si arrotondano in } € 39533,00)$$

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro. € 39533,00 (euro TRENTANOVEMILACINQUECENTOTRENTATRE/00)



RELAZIONE DI STIMA per PUBBLICITA'

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

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

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	Verbale di sopralluogo
ALLEGATO 2	Documentazione Fotografica
ALLEGATO 3	Documentazione catastale
ALLEGATO 4	Titolo di provenienza
ALLEGATO 5	Documentazione urbanistica
ALLEGATO 6	Elaborato grafico
ALLEGATO 7	Documentazione condominiale
ALLEGATO 8	Comparabili – riferimenti stima
ALLEGATO 9	Elenco identità alfa
ALLEGATO 10	Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 11/12/2025
ALLEGATO 11	Avvisi di deposito

Palermo, data 11 DICEMBRE 2025

L'ESPERTO STIMATORE
(*ARCH. GIULIA AJELLO*)

