

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 425/2023**

██████████ **contro** ██████████

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: NOTAIO DOTT. MAURIZIO CITROLO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di abitazione di tipo popolare – con difformità urbanistico-edilizie in parte da ridurre in pristino ed in parte da regolarizzare – sita a Palermo, via Mario Arezzo nn. 16 - 16/A (in catasto civ. n. 16), piano terra, censita al foglio di mappa 53, p.lle 800 sub 1 ~ 1110 del N.C.E.U., cat. A/4, cl. 4, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 88 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 86 mq, rendita € 101,23; attualmente frazionata in due unità indipendenti (da riaccorpate): una con accesso da via M. Arezzo n. 16/A utilizzata a magazzino e composta da due vani indivisi; l'altra con ingresso da via M. Arezzo n. 16, adibita ad abitazione, composta da ingresso, disimpegno, camera da letto, cucina, servizio igienico (da ridurre in pristino) insistente su pozzo luce di pertinenza esclusiva prospiciente sul retroprospetto; il tutto confinante ad ovest con via Mario Arezzo, a nord - sud ed est con fabbricati di proprietà aliena distinti rispettivamente con le p.lle 801, 799 e 798 del medesimo foglio di mappa.*



**Esperto stimatore: Arch. Pietro Riolo**



## **PREMESSA**

Con provvedimento del 22/08/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.sa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Arch. Pietro Riolo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4829, quale esperto stimatore per l'esecuzione in epigrafe.

In data 22/08/2024 lo scrivente 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 Notaio Dott. Maurizio Citrolo alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 15/10/2024.

In data 14/02/2025 si effettuava l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione, unitamente al sig. [REDACTED] incaricato della [REDACTED] e delegato dal custode giudiziario che si immetteva nel possesso giuridico del bene.

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

L'immobile costituente il **LOTTO** è così individuato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 31/10/2023 ai nn. 53174/41177 di cui alla presente procedura esecutiva: *Piena proprietà della sig.ra [REDACTED] di appartamento per civile abitazione sito in Comune di Palermo, via Mario Arezzo n. 16, al piano terra, composto da ingresso, tre vani, cucina, n.c. e disimpegno, confinante con detta via e proprietà aliena dai rimanenti lati; in Catasto del detto Comune di Palermo identificato al foglio 53, particelle graffate 800/1 - 1110, pT, cat. A/4, cl. 2, vani 4, r.c. 74,37.*

### **Diritti reali:**

Il diritto reale (piena proprietà) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di effettiva titolarità dell'esecutata, avendolo la stessa acquistato in regime di separazione legale dei beni giusta atto di compravendita del 12/02/2013 in Notar Vincenzo Marretta di Palermo rep. n. 25506/11279 trascritto il 14/02/2013 ai nn. 8941/6797.

### **Dati catastali:**

I dati catastali identificativi dell'immobile (comune censuario, foglio di mappa, particella e subalterno) riportati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali attuali (**Al. 2**).



### Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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



All. 3e) - Comparazione ortofoto attuale (da Google Earth) - mappa catastale

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

L'immobile costituente il lotto occupa il piano terra del fabbricato residenziale di antica costruzione con ingresso dai civv. nn. 14-16 e 16/A della via Mario Arezzo, ubicato in zona semicentrale del contesto urbano nell'ambito del quartiere Noce-Siccheria-Perpignano. L'edificio, privo di ascensore, fa parte dell'isolato ad angolo tra la via M. Arezzo e la via Fiume Torto; è realizzato con struttura muraria portante e si sviluppa su tre elevazioni fuori terra occupate ciascuna da una singola unità a destinazione abitativa.

Le unità immobiliari disposte ai piani superiori (1° e 2°) del fabbricato sono accessibili dal portoncino d'ingresso posto al civ. n. 14 della via M. Arezzo, mentre l'unità in esame, ubicata al piano terra, possiede due accessi autonomi (civv. nn. 16 e 16/A) direttamente dalla strada (**All. 1 - Foto n. 3**).

Questa, identificata al C.F. con le p.lle graffate 800 sub 1 ~ 1110 del foglio 53, confina a ad ovest con via Mario Arezzo, a nord, sud ed est con fabbricati di proprietà aliena distinti rispettivamente con le p.lle 801, 799 e 798 del medesimo foglio di mappa.

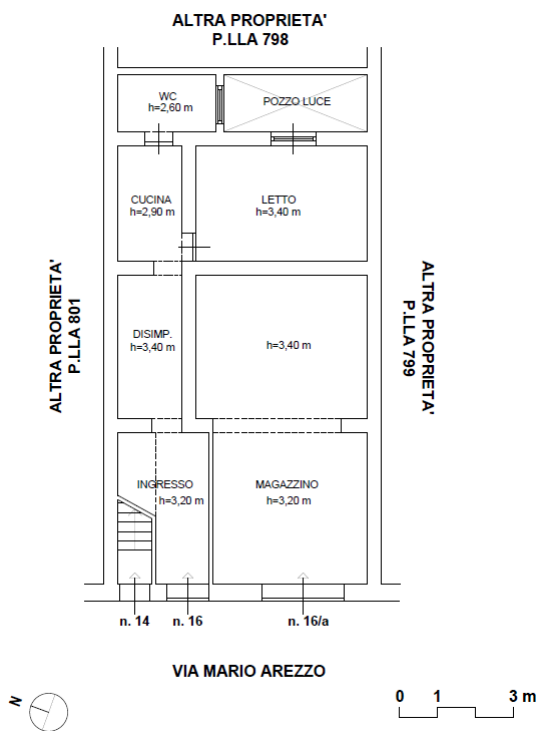




Foto n. 1 – Prospetto su via Mario Arezzo

Foto n. 2 – Prospetto su via Mario Arezzo

L'immobile si estende per una superficie coperta lorda complessiva di circa 84 mq in c.t. e – sebbene censito come unica unità catastale a destinazione abitativa (categ. A/4) – si presenta allo stato attuale frazionato in due unità distinte ed indipendenti: una adibita ad abitazione con ingresso dal civ. 16/A e l'altra utilizzata a magazzino con ingresso dal civ.16/A (**All. 3a**).



All. 3a) – Stato di fatto dell'immobile



Il magazzino è composto da due vani indivisi e comunicanti di superficie interna utile pari a circa 35 mq (*All. 1 - Foto nn. 4-6*).



Foto n. 3 – Accessi da via M. Arezzo, 16-16/A



Foto n. 4 – Magazzino via M. Arezzo, 16/A



Foto n. 5 – Magazzino via M. Arezzo, 16/A

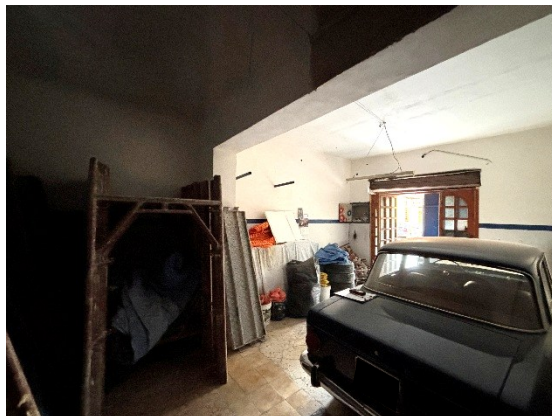


Foto n. 6 – Magazzino via M. Arezzo, 16/A

L'abitazione si estende, allo stato, per una superficie interna utile di circa 37 mq ed è composta da vano d'ingresso, disimpegno, cucina, camera da letto e servizio igienico, queste ultime con affaccio sul pozzo luce prospiciente il retro prospetto dell'edificio (*All. 1 - Foto nn. 7-14*).



Foto n. 7 – Camera da letto



Foto n. 8 – Camera da letto





Foto n. 9 – Ingr. abitazione via Arezzo, 16



Foto n. 10 – Disimpegno



Foto n. 11 – Cucina



Foto n. 12 – Servizio igienico

Il pozzo luce, esteso complessivamente 11 mq circa ed all'origine interamente scoperto, è oggi in parte occupato da un volume edilizio che ospita il servizio igienico dell'abitazione.



Questo, realizzato abusivamente, dovrà essere assoggettato a demolizione unitamente agli altri interventi di riduzione in pristino meglio indicati in risposta al quesito 6).



Foto n. 13 – Pozzo luce su retrospetto



Foto n. 14 – Pozzo luce su retrospetto

Il fabbricato all'esterno versa complessivamente in condizioni di conservazione e manutenzione "normali" (cioè nella media di quelle di zona in relazione alla tipologia edilizia cui appartiene). L'unità immobiliare al suo interno si presenta invece mediocre stato d'uso e carenti condizioni sotto il profilo igienico-sanitario in termini di aerazione ed illuminazione naturale degli ambienti che appaiono umidi e scarsamente ventilati; le finiture interne sono di basso livello qualitativo: pavimenti e rivestimenti ceramici, pareti interne finite a gesso, infissi esterni in alluminio e legno senza vetro camera.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico ed igienico-sanitario; è privo di impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante piccolo boiler elettrico. Tutti gli impianti tecnologici sono obsoleti, così come gli apparecchi igienico – sanitari, e non risultano dotati delle relative dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.).

È presente agli atti dell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'unità immobiliare pignorata redatto ad "uso locazione" in data 14/01/2017, da cui risulta che lo stesso si trova in classe energetica "G" (All. 8).



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

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Palermo (*All. 2*).

#### **CATASTO FABBRICATI**

L'immobile pignorato è così identificato al C.F. del Comune di Palermo:

- **FOGLIO 53, PARTICELLE 800 SUB 1 ~ 1110** (graffate), via Mario Arezzo n. 16, piano T, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 88 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 86 mq, rendita € 101,23;

#### **Dati derivanti da:**

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2013 Pratica n. PA0162103 in atti dal 30/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23035.1/2013);

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/09/2012 Pratica n. PA0328167 in atti dal 19/09/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 31822.1/2012);

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;  
IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

#### **Intestazione dal 12/02/2013:**

██████████ nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -  
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

#### **Dati derivanti da:**

Atto del 12/02/2013 Pubblico ufficiale MARRETTA VINCENZO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 25506 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6797.1/2013 Reparto PI di PALERMO in atti dal 14/02/2013.

#### **Intestazione dal 26/03/2009:**

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -  
- Proprietà 1/1 fino al 12/02/2013;

#### **Dati derivanti da:**

Atto del 26/03/2009 Pubblico ufficiale CRISCUOLI NICOLA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 43777 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22292.1/2009 Reparto PI di PALERMO in atti dal 03/04/2009.



**Intestazione dal 09/01/2002:**

██████████ nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████  
- Proprietà 1/2 fino al 26/03/2009;

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ -  
Proprietà 1/2 fino al 26/03/2009;

**Dati derivanti da:**

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/01/2002 - US Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 137 n. 22 registrato in data 24/12/2002 - SUCC. DI ██████████ Voltura n. 6794.1/2003 - Pratica n. 260074 in atti dal 13/05/2003.

**Intestazione dall'impianto meccanografico:**

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████  
- Proprietà 1000/1000 fino al 09/01/2002;

**Dati derivanti da:**

IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987.

**CATASTO TERRENI**

Il mappale su cui insiste l'immobile pignorato è così identificato al C.T. di Palermo:

- **FOGLIO 53, PARTICELLA 800**, Qualità/classe: Ente urbano, Superficie 1,16 are;

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/11/2000 Pratica n. 609972 in atti dal 29/11/2000 (n. 8622.1/2000);

IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 08/03/1988.

**Intestazione dall'impianto meccanografico:**

██████████ - Livellario fino al 29/11/2000;

██████████ - Livellario fino al 29/11/2000;

██████████ - Diritto del concedente fino al 29/11/2000.

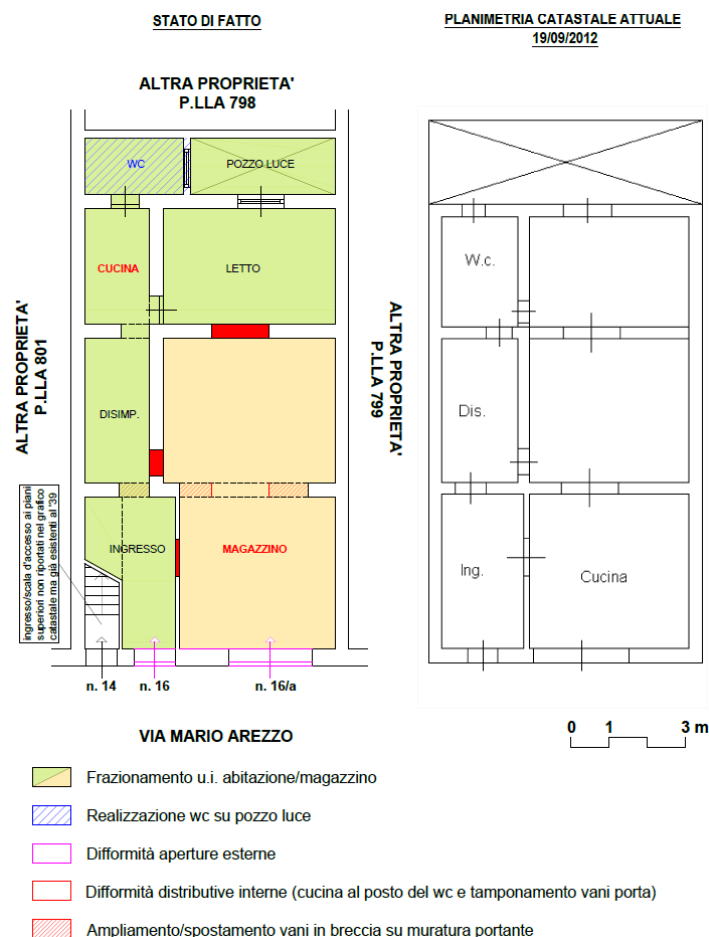
**Dati derivanti da:**

IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 08/03/1988.

Quanto, infine, alla verifica di conformità catastale ex D.L. 78/2010 e ss.mm.ii. – dal confronto tra lo stato di fatto del bene e l'ultima planimetria depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo in data 19/09/2012 (**All. 2**) – si rilevano le seguenti difformità meglio rappresentate nel grafico comparativo sottostante (**All. 3b**):



- Mancata rappresentazione grafica dell'ingresso (civ. 14) e del vano scala di accesso ai piani superiori del fabbricato (1° e 2° piano);
- Frazionamento dell'immobile in due unità indipendenti - abitazione e magazzino rispettivamente con ingressi autonomi dai civv. 16 e 16/A di via M. Arezzo - mediante tamponamento delle tre porte di collegamento tra i due vani che costituiscono l'attuale magazzino ed i restanti ambienti dell'abitazione;
- Ampliamento dell'u.i. mediante realizzazione sulla superficie del pozzo luce di un volume edilizio entro cui insiste il servizio igienico dell'abitazione;
- Diffomità distributive interne: cucina al posto del wc e spostamento/ampliamento di vani in breccia su muratura portante;
- Difforme allineamento delle due aperture sul fronte prospiciente la via M. Arezzo.



**All. 3b) – Grafico comparativo stato di fatto – planimetria catastale dell'immobile (ultima in atti)**

Pertanto - una volta eseguita la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio secondo le modalità meglio indicate in risposta al successivo quesito n. 6) - si renderà necessario provvedere ai fini della conformità catastale del bene a denuncia di variazione con

aggiornamento della planimetria, mediante elaborazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di documento Docfa ad opera di un tecnico abilitato.

I costi per il riallineamento catastale, che andranno detratti dal valore dell'immobile, si stimano presuntivamente in complessivi € 700,00, per compensi tecnico-professionali, oneri e diritti catastali.

#### **QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto, destinato a costituire lo schema per la pubblicità e la pubblicazione dell'avviso di vendita.

#### **LOTTO UNICO:**

*Piena proprietà di abitazione di tipo popolare – con difformità urbanistico-edilizie in parte da ridurre in pristino ed in parte da regolarizzare – sita a Palermo, via Mario Arezzo nn. 16 - 16/A (in catasto civ. n. 16), piano terra, censita al foglio di mappa 53, p.lle 800 sub 1 ~ 1110 del N.C.E.U., cat. A/4, cl. 4, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 88 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 86 mq, rendita € 101,23; attualmente frazionata in due unità indipendenti (da riaccorpate): una con accesso da via M. Arezzo n. 16/A utilizzata a magazzino e composta da due vani indivisi; l'altra con ingresso da via M. Arezzo n. 16, adibita ad abitazione, composta da ingresso, disimpegno, camera da letto, cucina, servizio igienico (da ridurre in pristino) insistente su pozzo luce di pertinenza esclusiva prospiciente sul retroprospetto; il tutto confinante ad ovest con via Mario Arezzo, a nord - sud ed est con fabbricati di proprietà aliena distinti rispettivamente con le p.lle 801, 799 e 798 del medesimo foglio di mappa.*

<b>Comune</b>	Palermo
<b>Zona</b>	Semicentrale
<b>Quartiere</b>	Noce – Siccheria – Perpignano
<b>Ubicazione</b>	Via Mario Arezzo n. 12
<b>Destinazione edificio</b>	Residenziale
<b>Epoca costruzione</b>	Ante 1942
<b>N° piani</b>	3 piani fuori terra
<b>Titoli edilizi</b>	Costruzione antecedente al 1942; Comunicazione di opere interne ex art. 9 L.R. 37/85 del 09/01/2013 prot. n. 15399.
<b>Abitabilità/agibilità</b>	No
<b>Ascensore</b>	No



<b>Condominio costituito</b>	No
<b>Destinazione unità immobiliare</b>	Abitazione
<b>Identificazione catastale</b>	Fg. 53, p.lle 800 sub 1 ~ 1110 (graffate) N.C.E.U.
<b>Categoria catastale</b>	A/4 - Abitazioni popolari
<b>Piano</b>	Terra
<b>Confini</b>	Ad ovest con via Mario Arezzo, a nord, sud ed est con fabbricati di proprietà aliena distinti al fg. 53 rispettivamente con le p.lle 801, 799 e 798.
<b>Quota e tipologia diritto</b>	Piena proprietà
<b>Comproprietari</b>	Nessuno
<b>Stato occupazionale e di possesso</b>	In parte (via M. Arezzo, 16/A) detenuto senza titolo ed in parte (via M. Arezzo, 16) locato ad €/mese 200,00 con contratto opponibile alla procedura.
<b>N° vani e composizione</b>	Via M. Arezzo, 16/A: due vani indivisi; Via M. Arezzo, 16: ingresso, disimpegno, camera da letto, cucina e servizio igienico.
<b>Pertinenze esterne</b>	Pozzo luce
<b>Sup. coperta lorda</b>	84 mq in c.t.
<b>Sup. pertinenze esterne</b>	Pozzo luce = 11 mq in c.t.
<b>Superficie interna utile:</b>	68 mq in c.t.
<b>Altezza interna utile:</b>	3,20 m – 3,40 m
<b>Superficie commerciale</b>	87 mq in c.t.
<b>Stato d'uso e manutenzione</b>	Mediocre
<b>Livello delle finiture</b>	Basso
<b>Impianto di riscaldamento</b>	No
<b>Dichiarazioni conformità impianti</b>	Non reperite
<b>Attestato di prestazione energetica</b>	Si – Classe energetica “G”
<b>Conformità catastale</b>	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3)
<b>Conformità urbanistico-edilizia</b>	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6)

**Valore di stima metodo sintetico – comparativo:** € 69.700,00

**A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:** - € 15.000,00



A detrarre costi regolarizzazione catastale:	- €	700,00
Valore commerciale dell'immobile	€	54.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- €	2.700,00
<b>PREZZO A BASE D'ASTA:</b>	<b>€</b>	<b>51.300,00</b>
		<b>(euro cinquantunomilatrecento/00)</b>

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

Dalla certificazione notarile in atti e dal titolo di provenienza acquisito dallo scrivente (**All. 5**), si ricava che l'immobile pignorato è pervenuto alla debitrice esecutata per la piena proprietà (quota di 1/1) in regime di separazione legale dei beni (**All. 9**), giusta atto di compravendita del 12/02/2013 in Notar Vincenzo Marretta di Palermo rep. n. 25506/11279 trascritto a Palermo il 14/02/2013 ai nn. 8941/6797, da potere di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]).

Oggetto del suddetto trasferimento era la piena proprietà di: *“appartamento per civile abitazione sito in Comune di Palermo, via Mario Areszzo num. 16, al piano terra, composto di ingresso, tre vani, cucina, w.c. e disimpegno, confinante con detta via, e proprietà aliena dai rimanenti lati; in catasto al foglio 53, particelle graffate 800/1 - 1110, PT, Cat. A/4, Cl 2, vani 4, R.C. Euro 74,37. Quanto sopra viene venduto con ogni accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, con la comproprietà pro quota millesimale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C. delle parti condominiali dell'edificio di cui è porzione, con le eventuali servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite, in breve con ogni altro diritto, azione e ragione, nulla escluso, ed in particolare con l'uso esclusivo del piano di calpestio del pozzo luce, posto a livello dell'appartamento, al quale solo l'appartamento in oggetto ha accesso tramite una porticina”*.

A [REDACTED] il bene era pervenuto per atto di compravendita del 26/03/2009 ai rogiti del Notaio Nicola Criscuoli di Palermo rep. n. 43777/11092 trascritto il 03/04/2009 ai nn. 31022/22292 da potere di [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]).

A questi ultimi l'immobile era a sua volta pervenuto per la quota di 1/2 ciascuno in virtù della successione legittima del 09/01/2002 in morte di [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]). Risulta accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] e [REDACTED] trascritta il 11/02/2013 ai nn. 7993/5968.



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

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di vendita – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso il Servizio Condono edilizio e lo sportello Autonome Concessioni Edilizie del Comune di Palermo (S.A.C.E.), giusta istanza di accesso agli atti prot. n. 1639544 del 14/11/2024 (**All. 4**) – si rappresenta quanto segue:

**A.** L'immobile sottoposto a pignoramento occupa il piano terra di un fabbricato di antica costruzione composto da tre elevazioni fuori terra, privo dell'originario titolo edilizio abilitativo e del certificato di abitabilità/agibilità in quanto edificato in data antecedente all'emanazione della Legge Urbanistica n. 1150/1942.

L'edificio, infatti, è distinguibile nel rilievo aerofotogrammetrico O.M.I.R.A. del 1939 e lo stato originario dell'unità immobiliare è documentabile attraverso la planimetria catastale di primo impianto presentata agli atti del C.F. in data 20/12/1939 (**All. 2**).

**B.** Con nota trasmessa a mezzo p.e.c del 21/11/2024 il Servizio Condono Edilizio del Comune di Palermo comunicava l'inesistenza nei propri archivi di istanze di sanatoria con riferimento all'immobile in esame;

**C.** Con nota prot. n. 1658401 del 20/11/2024 il S.A.C.E. comunicava di aver reperito comunicazione di opere interne presentata a nome di [REDACTED] ed in carico al Servizio Controllo del Territorio (Fasc. n. 73/2013).

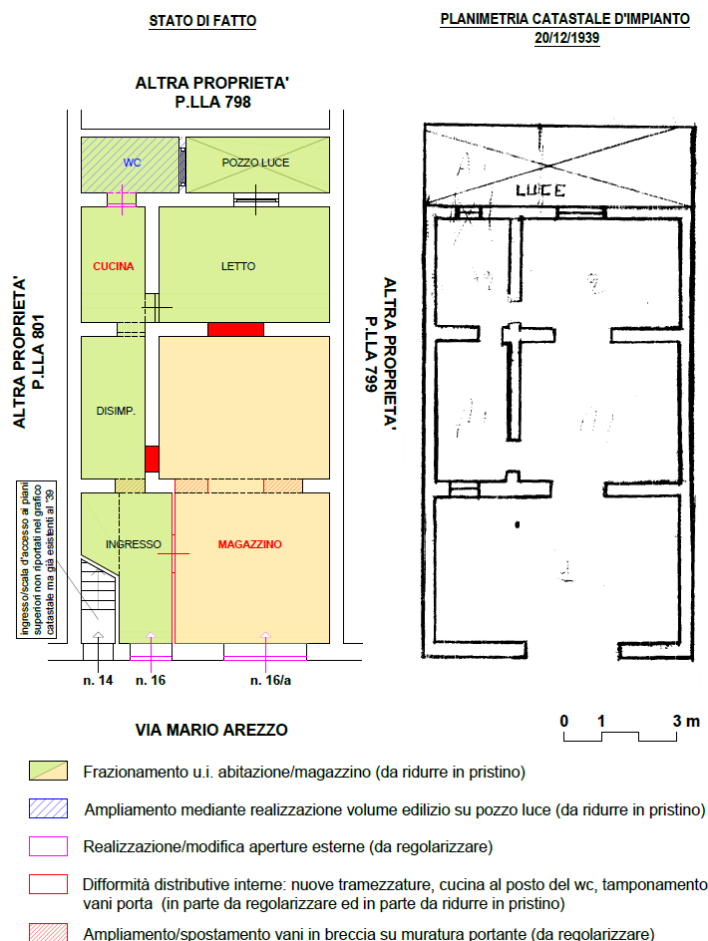
**D.** Il 03/12/2024 lo scrivente prendeva visione della suddetta pratica riscontrando che trattasi di Comunicazione di Opere Interne ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 assunta al prot. n. 15399 del 09/01/2013 per "opere già eseguite" sull'immobile in data 01/09/2012 consistenti *"nella rimozione della pavimentazione e del massetto di sottofondo con successiva ricostruzione del massetto, rimozione di alcuni tramezzii e la ricostruzione degli stessi, applicazione della nuova pavimentazione"*.

In riscontro a tale comunicazione, corredata di asseverazione tecnica ma priva di grafici, l'Ufficio con raccomanda a/r trasmetteva alla ditta richiesta di integrazione che rimaneva, tuttavia, inevasa (restituita al mittente per compiuta giacenza in data 10/04/2013).

Invero, dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con la planimetria catastale di primo impianto dell'immobile datata 20/12/1939 - che ci restituisce lo stato e la consistenza originaria all'epoca dell'edificazione (ante '42) - si rileva che questo è stato interessato da interventi ulteriori e diversi da quelli descritti nella suddetta pratica e non rientranti, peraltro, nelle fattispecie previste dal citato art. 9 L.R. 37/85, segnatamente (**All. 3c**):



- a) Ampliamento dell'u.i. mediante realizzazione sulla superficie del pozzo luce di un volume edilizio entro cui insiste il servizio igienico dell'abitazione;
- b) Difformità distributive anche mediante interventi di natura strutturale con demolizione di porzioni dei setti murari per spostamento/ampliamento di vani in breccia su muratura portante, realizzazione di nuove tramezzature, tamponamento di porte interne;
- c) Frazionamento dell'immobile con parziale cambio di destinazione d'uso (da abitazione a magazzino) a costituire due unità indipendenti: una adibita ad abitazione con ingresso e dal civ. 16 di via M. Arezzo e l'altra a magazzino con accesso dal civ. 16/A;
- d) Variazioni di prospetto: realizzazione di un secondo accesso dalla via M. Arezzo (odierno civ. 16) e spostamento di quello preesistente (odierno civ. 16/A), trasformazione della finestra sul pozzo luce in vano porta.



**All. 3c) – Grafico comparativo stato di fatto – planimetria catastale d’impianto dell’immobile**

Quanto, infine, alla mancata rappresentazione nella planimetria d’impianto dell’ingresso (civ. 14) e del vano scala di accesso ai piani superiori del fabbricato si ritiene che questa possa essere ascrivibile ad una incoerenza grafica dell’elaborato catastale in quanto le uu.ii. ai piani

1° (ex subb. 2-3) e 2° (ex subb. 4-5) dell'edificio erano già esistenti al '39 (come accertato dall'esistenza in banca dati delle relative planimetrie d'impianto datate rispettivamente 31/12/1939 e 30/12/1939).

A fronte degli interventi sopra descritti – non avendo rinvenuto agli atti degli Uffici preposti alcuna documentazione che possa comprovare la loro legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio – si deve necessariamente concludere che questi siano stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo.

Dunque, ai fini della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, occorrerà in primo luogo provvedere alla riduzione in pristino delle opere non suscettibili di regolarizzazione e, successivamente, alla legittimazione di quelle regolarizzabili ai sensi della normativa edilizia vigente.

In particolare, vista la natura degli interventi edilizi realizzati, si ritiene debba procedersi preliminarmente al ripristino della integrità e funzionalità dell'unità oggi frazionata, ricostituendo la destinazione abitativa nella sua consistenza originaria.

Nello stato di fatto in cui si trova, infatti, la porzione attualmente locata ad abitazione non possiede i requisiti minimi previsti dai regolamenti vigenti sotto il profilo igienico sanitario (carente aerazione ed illuminazione naturale degli ambienti, wc privo di antibagno comunicante con la cucina, cucina priva di finestre, camera da letto prospiciente su pozzo luce con accesso diretto dalla cucina senza disimpegno, ecc.) rendendosi, dunque necessario provvedere:

- alla riannessione dei due ambienti attualmente utilizzati a magazzino mediante la riapertura dei vani porta tamponati;
- alla demolizione del volume edilizio entro cui insiste il wc realizzato in ampliamento sul pozzo di luce;
- alla riallocazione del servizio igienico nella sua ubicazione preesistente (al posto dell'odierna cucina) compreso il ripristino della finestra (attualmente porta accesso wc);
- alla realizzazione di una nuova cucina/angolo cottura in altro ambiente.

Effettuati i suddetti interventi di ripristino si potrà dare, dunque, seguito alla regolarizzazione delle altre difformità riscontrate: modifiche distributive interne e variazioni del prospetto su strada (realizzazione secondo accesso e spostamento di quello preesistente), previo assenso condominiale.

Tali opere, essendo state eseguite anche facendo ricorso ad interventi di natura strutturale (demolizione di setti murari per spostamento/apertura di vani in breccia su muratura



portante) - a giudizio dello scrivente e fatto salvo diverso avviso da parte degli Uffici competenti - possono rientrare nella fattispecie delle opere di “manutenzione straordinaria” non soggette ad attività edilizia libera, regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in sanatoria (P.D.C.S) o Segnalazione Certificata d’Inizio Attività (S.C.I.A. in sanatoria alternativa al P.D.C.S), ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R. 380/2001 (così come recepiti dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.), previa acquisizione di “*parere di sussistenza*” ex art. 21 L. 64/74 e art. 96 D.P.R. 380/01 da parte dell’Ufficio del Genio Civile di Palermo relativamente alle opere strutturali realizzate ed a fronte del pagamento della sanzione di € 1.032,00 (come chiarito dalla Disposizione di Servizio n° 7 del 15/09/2023 secondo cui gli interventi minori di “straordinaria manutenzione” ex art. 37 D.P.R. 380/01 sono soggetti alla sanzione prevista dal co. 2 art. 4.1 della Deliberazione di C.C. n°21/2016 così come recepito dalla nuova Deliberazione di C.C. n°10 del 01/03/2024).

Ad ultimazione dei suddetti adempimenti si dovrà, infine, provvedere ad atto di aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di Docfa all’Agenzia delle Territorio, i cui costi sono già stati separatamente quantificati in risposta al quesito 3).

Soltanto una volta acquisito il titolo abilitativo in sanatoria, potrà essere ottenuta la certificazione di agibilità di cui l’immobile è ad oggi sprovvisto, mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell’art. 24 del D.P.R. 380/01, a condizione che sia stata verificata ed attestata l’idoneità sismica dell’intero fabbricato, redatto l’Attestato di Prestazione Energetica e certificata la conformità degli impianti tecnologici sia dell’u.i. che delle parti comuni ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica.

Si precisa che dei costi per le certificazioni impiantistiche inclusi gli interventi di adeguamento alla normativa vigente, si è tenuto conto nella valutazione dell’immobile con l’applicazione dei coefficienti correttivi in deprezzamento del valore “stato d’uso e manutenzione edificio ed unità immobiliare” (cfr. quesito 12).

Alla luce di quanto sopra esposto i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell’immobile oggetto di vendita – che andranno detratti dal suo valore di mercato – possono essere forfettariamente determinati in complessivi € 15.000,00, a fronte dei costi presuntivi delle opere di riduzione in pristino da eseguire e delle spese per sanzioni, diritti d’istruttoria e compensi tecnico professionali occorrenti per l’espletamento delle pratiche edilizie finalizzate alla sua completa regolarizzazione (P.D.C.S. o S.C.I.A. in sanatoria, certificato idoneità sismica, pratica Genio Civile per parere di sussistenza, S.C.A., ecc.).

\*\*\*\*\*



Riguardo alla destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare pignorata dall'esame delle tavole del P.R.G. comunale vigente si rileva che questa ricade in Z.T.O. A2 "Tessuti urbani storici" ed il fabbricato che vi insiste è classificato come "Netto storico" con previsione di Scheda Norma "Edilizia rurale e a schiera di borgata" così come definita all'art. 21 delle N.T.A. adeguate al D.Dir. 558/02 di rettifica del Dir 124/DRU/02 di approvazione.

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

Alla data del sopralluogo del 14/02/2025 effettuato dallo scrivente congiuntamente al Custode giudiziario nominato che si immetteva nel possesso giuridico del bene, si è accertato:

- che l'immobile – sebbene distinto come unica unità catastale con destinazione abitativa (cat. A/4) – risulta in realtà frazionato in due unità indipendenti aventi accessi autonomi rispettivamente dai civv. nn. 16 e 16/A di via Mario Arezzo;
- che l'unità con accesso dalla via Mario Arezzo n. 16 - adibita ad "abitazione" e composta da ingresso, disimpegno, cucina, camera da letto, servizio igienico e pozzo luce - è occupata dal sig. [REDACTED] in forza di regolare contatto di locazione opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla notifica e trascrizione del pignoramento - registrazione del 15/03/2019 al n. 001977 serie 3T per un canone di 2.400,00 €/anno con decorrenza dal 01/03/2019 e durata anni 4+4 (**Art. 8**);
- che la porzione con accesso dal civ. n. 16/A, composta da due vani indivisi, è detenuta senza titolo ed utilizzata come "magazzino" per il deposito di materiali e attrezzature edili dal figlio del [REDACTED], qualificatosi come zio dell'esecutata.

Pertanto, in ottemperanza al mandato ricevuto (quesito n. 7 del decreto di conferimento incarico), si è provveduto alla quantificazione del valore locativo sia dell'unità locata, al fine di verificare la congruità del canone oggi corrisposto dal conduttore in forza del citato contratto, che della porzione detenuta sine titolo come magazzino al fine di determinare l'indennità di occupazione da richiedere eventualmente al terzo occupante fino alla data di liberazione del bene. Del che si è redatta apposita relazione che è stata trasmessa a mezzo mail al Custode giudiziario e depositata nel fascicolo della procedura in data 17/02/2025.

Nel richiamare quanto sopra rassegnato in risposta ai quesiti 2) e 6) si ritiene doveroso ribadire che la porzione attualmente concessa in locazione non possiede nello stato di fatto in cui si trova i requisiti minimi idonei all'uso abitativo, né sotto il profilo igienico



sanitario (carente aerazione ed illuminazione naturale degli ambienti, wc privo di antibagno comunicante con la cucina, cucina priva di finestre, camera da letto prospiciente su pozzo luce con accesso diretto dalla cucina senza disimpegno, ecc.) né sotto il profilo dell'efficienza, funzionalità e sicurezza degli impianti installati (vetusti e privi delle dichiarazioni di conformità).

Pertanto - a giudizio dello scrivente e fatto salvo diverso avviso da parte del G.E. - si ritiene opportuno che si provveda alla completa liberazione del bene sia con riferimento alla porzione occupata sine titolo a "magazzino" che di quella locata ad "abitazione" dando disdetta, ove possibile e secondo i termini di legge, del citato contratto di locazione del 15/03/2019.

#### **QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Si procede ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

##### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri che così stimati sono detratti dal valore di mercato dell'immobile:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa **€ 15.000,00 (euro quindicimila/00)** come presuntivamente determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **€ 700,00 (euro settecento/00)** come presuntivamente determinato in risposta al quesito 3.

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

Come risultante dalla certificazione notarile in atti sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli, oneri giuridici e formalità:

- ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA del 15/02/2013 ai nn. 9161/532, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/02/2013 ai rogiti del Notaio Marretta Vincenzo da Palermo, rep. n. 25507/11280, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per un montante ipotecario di € 115.500,00, un capitale di € 77.000,00 e durata 30 anni, avente ad oggetto l'immobile in Palermo fg. 53 p.lle 800 sub 1 e 1110 graffate.



- TRASCRIZIONE del 31/10/2023 ai nn. 53174/41177, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Palermo del 27/09/2023 rep. n. 4941 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED],

sulla piena proprietà dell'immobile in Palermo fg. 53 p.lle 800 sub 1 e 1110 graffate.

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente in data 04/11/2024 (**Art. 6**) non si rilevano formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti, ulteriori e diverse da quelle di cui alla certificazione notarile depositata in atti. Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

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

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla documentazione ipotecaria e urbanistico-edilizia - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

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

L'immobile oggetto di vendita fa parte di un edificio residenziale composto da tre unità immobiliari non costituite in Condominio e non si è venuti a conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

**Critero di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V<sub>ms</sub>** dell'immobile in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di



superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile. Al valore medio unitario di zona ricavato attraverso le indagini di mercato e le fonti appresso indicate sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione "Kn"* (ricavati da pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (altezza di piano, stato conservazione/manutenzione, esposizione, ecc.) rispetto a quelle "tipiche" di zona, hanno consentito di correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie rilevate:

Coefficiente di piano, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dell'altezza di piano dell'immobile nel caso di edificio con o senza ascensore;

Coefficiente di qualità e stato di conservazione/manutenzione dell'edificio, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato della qualità costruttive ed edilizie e dello stato generale di conservazione delle parti comuni del fabbricato entro cui ricade l'immobile oggetto di stima, rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di stato d'uso e manutenzione dell'unità immobiliare, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dello stato d'uso e manutenzione interna dell'immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di luminosità/areazione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed areazione degli ambienti;

Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità dell'immobile;

Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di immobili con superfici sopra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;

Coeff. di piano (edificio senza ascensore)	Piano terra/rialzato	0,97
	1° piano	1,00
	2° piano	0,95
	Piani superiori	0,90
Coeff. qualità e stato conserv./manut. edificio	Scadente	0,90
	Mediocre	0,95
	Normale	1,00
	Buono	1,05
	Ottimo	1,10
Coeff. stato d'uso e manut. dell'unità imm.	Scadente	0,80
	Mediocre	0,90
	Normale	1,00
	Buono	1,20
	Ristrutturato	1,30
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,98
	Normale	1,00
	Buono	1,02



Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su parete cieca	0,85
	Su chiostrina/pozzo luce	0,90
	Su corte condominiale	0,95
	Su strada	1,00
	Su panorama	1,05
Coeff. di estensione (Sup. utile)	Su $\geq 150$ mq	0,95
	100 mq $\leq$ Su $\leq$ 150 mq	1,00
	Su $< 100$ mq	1,05

Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale “S” dell’immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato “Vms”:

$$\mathbf{Vms = Vmu \times Kt \times S}$$

**Vms** = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

**Vmu** = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

**Kt** = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. Kn;

**S** = Superficie commerciale dell’immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale dell’immobile precedentemente determinati in risposta ai quesiti 3 e 6, pervenendo, dunque, al più probabile valore dell’immobile sul libero mercato.

#### **Determinazione della scala dei prezzi noti:**

Il valore di mercato medio unitario “Vmu” per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti (**All. 7**):

- a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 2° sem. 2024 – Comune di Palermo – Zona semicentrale (C5) – Microzona 4 – Perpignano, Siccheria, Cappuccini – Abitazioni di tipo economico in stato conservativo “normale”: min. 850,00 €/mq - max 1.050,00 €/mq - med. €/mq 950,00;*
- b) Borsino immobiliare - *Comune di Palermo - Zona Perpignano, Siccheria, Cappuccini – Abitazioni in stabili di 2^ fascia: min. 763,00 €/mq - max 947,00 €/mq - med. €/mq 855,00;*
- c) Atto di compravendita del 19/03/2024 Notaio Enrico Maccarone rep. 56948/17117 relativo all’unità immobiliare sita in via Mario Arezzo 14, 1° piano, fg. 53 p.la 800 sub 6, superficie catastale 87 mq - *Prezzo di vendita quota 2/3 € 50.000,00 - Prezzo dell’intero € 75.000,00 - Prezzo unitario €/mq 860,00.*

Dall’esame delle suddette fonti - in considerazione dell’attuale andamento del mercato immobiliare e del contesto entro cui l’immobile ricade - si è potuto desumere per immobili



della medesima tipologia di quello in esame (abitazioni di tipo economico-popolare), un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 900,00 €/mq.

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

La superficie commerciale dell'immobile **S** (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp**:

$$S = S_c + S_p$$

**Sc** = Superficie coperta lorda dei locali principali dell'unità immobiliare

**Sp** =  $\Sigma (S_n \times K_{\text{omog.}})$  = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

**Sn** = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

$K_{\text{omog.}}$  = Coefficienti di omogeneizzazione (UNI 10750, D.P.R. n. 138/1998).

La superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** è calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva delle stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani.

La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata secondo i seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- a) pertinenze esclusive accessorie (cantina, soffitte, ecc.): 50% della superficie se comunicanti all'unità principale ed il 25% della superficie se non comunicanti;
- b) balconi, terrazzi e similari: 30% della superficie fino a 25 mq + 10% di quella eccedente se comunicanti, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;
- c) superficie scoperta, giardino/similare: 10% della superficie fino al quintuplo di quella coperta lorda dell'unità principale ed il 2% per la superficie eccedente.

Si precisa, inoltre, che la superficie commerciale va determinata con riferimento allo stato legittimo (o legittimabile) dell'immobile e, pertanto, al netto delle opere abusive non sanabili da ridurre in pristino (**All. 3d**).



### SUPERFICIE COMMERCIALE

Sup. coperta lorda			
Superficie coperta lorda			Sc = (in c.t.) <b>84 mq</b>
Sup. pertinenze	Sn (mq)	K <sub>omog.</sub>	Sp = Sn x K <sub>omog.</sub>
Pozzo luce	11 mq	0,30	Sp = <b>3,30 mq</b>

**Superficie commerciale S = Sc + Sp = (in c.t.) 87 mq**

Stima del valore di mercato dell'immobile:

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario di zona	Vmu =	900,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	87 mq

Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		Kn
Coeff. di piano (edificio senza ascensore)	Piano terra	0,97
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Normale	1,00
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Mediocre	0,90
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su strada	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,98
Coeff. di estensione	Su < 100 mq	1,05

**Coefficiente di differenziazione globale Kt = 0,89**

Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
Vms = Vmu x Kt x S =	€/mq 900,00 x 0,89 x 87 mq =	(in c.t.) <b>€ 69.700,00</b>

*(euro sessantanovemilasettecento/00)*

Adeguaenti e decurtazioni della stima	
Costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 15.000,00
Costi regolarizzazione catastale =	- € 700,00
<b>Totale adeguamenti e decurtazioni</b>	<b>- € 15.700,00</b>

*(euro quindicimilasettecento/00)*

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei suddetti costi, è pari a:

Valore commerciale dell'immobile	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 69.700,00
<b>Totale adeguamenti e decurtazioni</b>	<b>- € 15.700,00</b>

**€ 54.000,00**  
*(euro cinquantaquattromila/00)*

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

Considerato, infine, che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva - ai fini della individuazione del prezzo da porre a base d'asta e così come precisato nel mandato conferito - al valore sopra individuato deve essere applicata un'ulteriore riduzione del **5%** che tenga



conto della vendita forzata del bene e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la stima e l'aggiudicazione, ecc.), da cui il valore del lotto risulta pari a:

<b>VALORE DEL LOTTO</b>	
Valore commerciale dell'immobile	€ 54.000,00
Riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)	- € 2.700,00

**PREZZO A BASE D'ASTA =** in c.t. **€ 51.300,00**  
*(euro cinquantunomilatrecento/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 l'immobile costituente il lotto è stato pignorato per il diritto di "piena proprietà".

**ELENCO ALLEGATI:**

- ALL. 1 - Documentazione fotografica
- ALL. 2 - Documentazione catastale
- ALL. 3 - Elaborati grafici
- ALL. 4 - Documentazione urbanistico-edilizia
- ALL. 5 - Titolo di proprietà del bene
- ALL. 6 - Ispezione ipotecaria sull'immobile del 04/11/2024
- ALL. 7 - Documentazione a supporto della stima immobiliare
- ALL. 8 - Contratto locazione reg. il 15/03/2019 al n. 001977 serie 3T e visura A.P.E.
- ALL. 9 - Estratto per riassunto atti di matrimonio dell'esecutata

Palermo, 14/05/2025

L'ESPERTO STIMATORE  
*Arch. Pietro Riolo*

