

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 195/2024  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 195/2024**

**ITACA SPV SRL**

*contro*

**“A”**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GUIDO ROMANO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Appartamento sito a Palermo in Via Giuseppe Cirincione n. 64, piano undici, scala C.

Foglio 77, particella 3634, **sub. 61.**



**Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba**



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

### PREMESSA

Con provvedimento del 28.03.2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida nominava la sottoscritta Arch. Lucia Carrubba, iscritta All'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4827, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 31.03.2025 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Guido Romano, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30.04.2025.

In data 19.06.2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario **(All. 1)**.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile LOTTO UNICO così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Giuseppe Cirincione n. 64, facente parte dell'edificio denominato "A/3" ubicato all'undicesimo piano a sinistra salendo la Scala C, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 77, particella 3634, sub. 61 categoria catastale A/2, numero vani catastali 6, superficie catastale 113 mq totale escluse aree scoperte 110 mq.

#### **Diritti reali:**

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dello stesso in forza di:

- Atto di Compravendita del 25.05.2007 in notaio Dott.ssa Siciliano Anna Maria di Palermo, rep. 31532 racc. 21789 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 26.05.2007 ai nn. 40753/25864 da potere di F. A. e Z. G. **(All. 12)**.

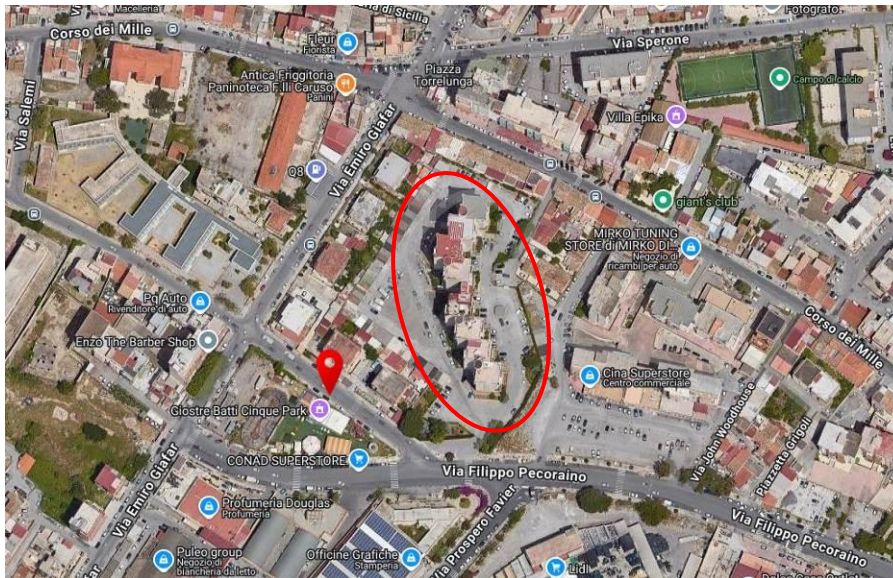


### Dati catastali:

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

### Individuazione e ubicazione dell'immobile:

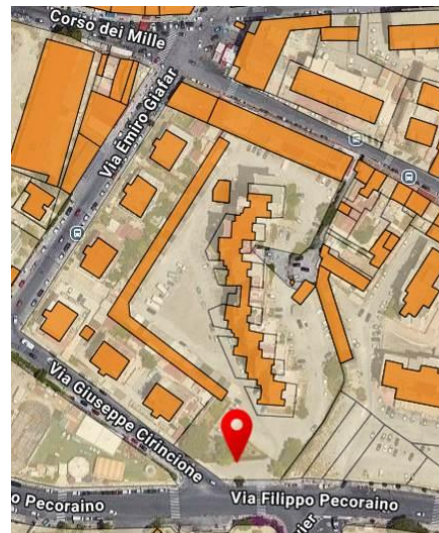
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**figg. 1-3**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



**Fig. 1** Ortofoto attuale (da Google Earth).



**Fig. 2** Estratto di mappa catastale (**All. 4**).



**Fig. 3** Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps.



**QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE MATERIALE**

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 77, p.lla 3634, sub. 61, cat. catastale A/2, consistenza 6 vani, superficie catastale 113 mq (totale escluse aree scoperte 110 mq), rendita € 387,34.

**Tipologia:** appartamento

**Ubicazione:**

Via Giuseppe Cirincione n. 64, Palermo, piano undicesimo, scala C.

**Accessi:**

L'appartamento ha accesso dall'androne condominiale della scala C (edificio A/3), dotato di vano scala e due ascensori. L'ingresso all'unità immobiliare trovasi alla sinistra del pianerottolo della scala.

**Confini sub. 61:**

NORD: area libera condominiale

SUD: area libera condominiale

EST: vano scala e area libera condominiale

OVEST: area libera condominiale e terrazza edificio B/2.

**Pertinenze e accessori:**

L'immobile non è dotato di pertinenze e accessori anch'essi pignorati.

**Dotazioni condominiali:**

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

Posto auto non assegnato.



### Caratteristiche e destinazione della zona:

L'appartamento *de equo* è ubicato al piano undicesimo del fabbricato posto al civico n. 64 di Via Giuseppe Cirincione, in zona Corso dei Mille, a Palermo (**fig. 4**).



**Fig. 4** Ubicazione del fabbricato, Google Maps.

Il quartiere denominato Settecannoli (o Sperone) sorge nella periferia sud-orientale della città e fa parte della II Circoscrizione. Tra la fine degli anni Cinquanta e gli anni Ottanta, l'intero territorio ebbe un interessante boom edilizio che portò ad una notevole espansione della superficie edificata.

Nel suo perimetro ricade il lungo litorale che rappresentava fino agli anni Sessanta una delle principali spiagge racchiuse nel perimetro comunale e la prima per estensione. Con il sacco di Palermo venne destinato a discarica provocando sia un grave danno ambientale che il conseguente abbandono dell'intera fascia litoranea da parte dei residenti e dei turisti.

È un'area residenziale con un alto livello di popolazione.

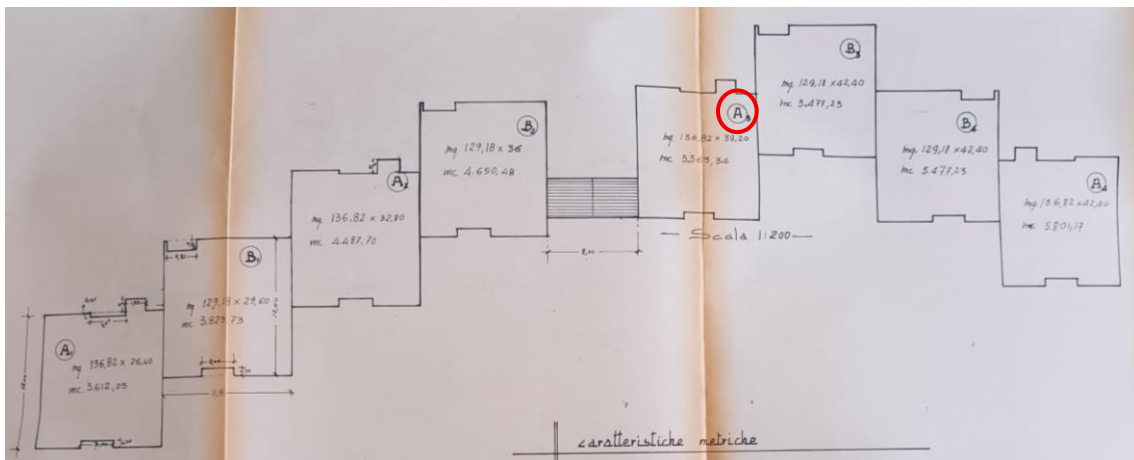


La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "D4/Periferica/S.Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli".

Secondo il P.R.G. la particella 3634 del foglio di mappa 77, ricade in zona "B4b *Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50*".

### Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tipo isolato composto da otto corpi sfalsati (A/1, B/1 - A/2, B/2 - A/3, B/3 - A/4, B/4 - A/5, B/5) inserito in un lotto con costruzioni accessorie, box auto ed aree parcheggio (figg. 5, 6).



Figg. 5, 6 Planimetrie del progetto approvato dalla C.E. il 10.07.1978.

L'ingresso al lotto avviene dal civico 64 a mezzo di cancello pedonale e carrabile (**fig. 7**), che immette nell'area condominiale circostante l'immobile (**fig. 8**).



**Fig. 7** Ingresso Via G. Cirincione n. 64.



**Fig. 8** Prospetto ovest e area condominiale.



**Fig. 9** Area condominiale vista dall'alto.



**Fig. 10** Prospetto sud.

Gli otto corpi di fabbrica formano quattro scale A, B, C, D (A/1-B/1 scala A; A/2-B/2 scala B; A/3-B/3 scala C, A/4-B/4 scala D) con ingressi indipendenti su prospetto sud (**fig. 10**) e sono composte ciascuna da piano seminterrato (ambiente pilastrato e locale autoclave), coperture piane calpestabili e unità immobiliari distribuite dal piano terra/rialzato ai piani soprastanti. Oltre il vano scala possiedono impianto ascensore funzionante, cassette postali e impianto citofonico con pulsantiera esterna.

Il fabbricato ha struttura portante intelaiata in calcestruzzo di cemento armato ed è stato realizzato in forza del progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 10.07.1978 e della Concessione Edilizia n. 2303 del 31.07.1978 (**All. 9, 10**).



I prospetti sono rifiniti con intonaco per esterni del tipo Li Vigni e presentano infissi con avvolgibili in pvc e balconi con parapetto in muratura. In relazione alle finiture esterne si riscontra un carente stato di conservazione a causa del deterioramento degli strati di finitura dei prospetti (tinteggiatura, intonaco) e delle componenti dei balconi e terrazze (solai, parapetti) (**figg. 8, 10, 11, 12**).



**Figg. 11, 12** Particolare dei degradi.

### **Composizione interna (All. 6, 7)**

L'appartamento si trova *al piano undicesimo, interno sx*, della scala C, corpo A/3 (**figg. 13-15**). Gli ambienti che attualmente compongono in atto l'unità immobiliare sono: ingresso, due corridoi, soggiorno/studio, tre camere, tre wc, soggiorno/pranzo, cucina, due ripostigli, balcone sud, balcone nord con verande e terrazza a livello (**fig. 16**).

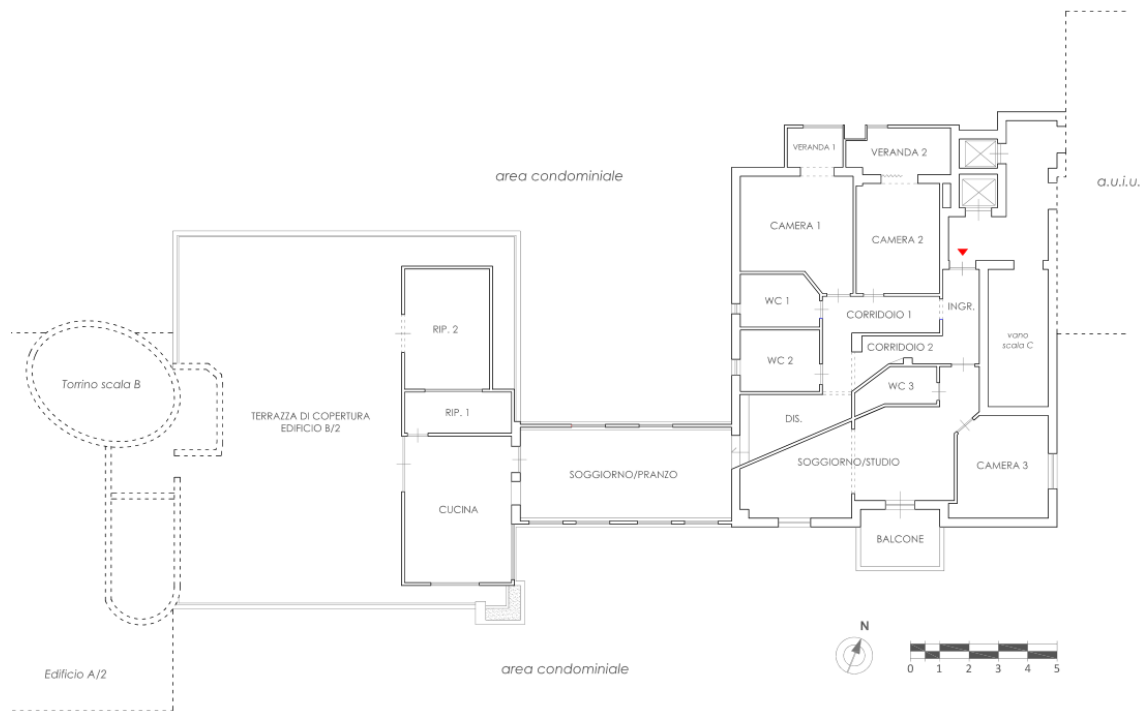


**Figg. 13, 14** Scala C (corpo A/3).



**Fig. 15** Ingresso unità.





**Fig. 16** Planimetria di rilievo dello stato di fatto (**All. 6**).

Tutti i vani, a meno del w.c. 3, risultano ben illuminati ed areati e sono così distribuiti e fra loro collegati: dall'ingresso (**fig. 17**) connesso a destra ai due corridoi (**fig. 18**), si accede alle due camere da letto (**figg. 19, 20**), che si affacciano in direzione nord su area interna condominiale, a mezzo di balcone chiuso (veranda 1 e 2); e ai due servizi igienici posti in successione (**figg. 21, 22**).



**Fig. 17** Ingresso.



**Fig. 18** Corridoio 1.



**Fig. 19** Camera 1.





Fig. 20 Camera 2.



Fig. 21 W.c. 1.



Fig. 22 W.c. 2.

Di fronte l'ingresso trovasi un ambiente adibito a soggiorno/studio (**figg. 23, 24**) con servizio igienico e balcone (**fig. 26**). Dal medesimo vano si accede alla terza camera da letto (**fig. 27**).



Fig. 23, 24 Soggiorno.



Fig. 25 W.c. 3.



Fig. 26 Balcone.



Fig. 27 Camera 3.



Percorrendo i due corridoi si giunge ad un disimpegno (**figg. 28, 29**) che immette nel soggiorno/pranzo (**fig. 30**) e a seguire nella cucina collegata al ripostiglio 1 (**figg. 31-33**) ed all'ampia terrazza a livello (**figg. 34-36**).

Nel disimpegno e nella porzione di soggiorno/studio ad esso attigua è stato realizzato un soppalco con travi e perline in legno adibito a ripostiglio (**figg. 28, 29, 24**).



Figg. 28, 29 Disimpegno.

Fig. 30 Soggiorno/pranzo.



Figg. 31, 32 Cucina.



Fig. 33 Ripostiglio 1.



Fig. 34 Terrazza.





**Figg. 35, 36** Terrazza.

Sia il vano soggiorno/pranzo che la cucina e i due ripostigli sono stati ricavati dalla chiusura con strutture in legno e in alluminio dell'originaria "terrazza" e di porzione della "terrazza condominiale" a seguire (copertura dell'edificio B/2) (**figg. 37, 38**).



**Fig. 37** Prospetto soggiorno/pranzo (terrazza).



**Fig. 38** Prospetto cucina e ripostiglio 2 (terrazza condominiale).

Le caratteristiche di finitura del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate:  
Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci.

- *Pavimenti*: in ceramica.
- *Rivestimenti*: le pareti di tutti i vani risultano lisciate e tinteggiate con idropittura; alcuni vani presentano carta da parati, pannellature in legno (truciolare, listoni) e/o in polistirolo eps, etc. (**figg. 39, 40**). Nei servizi igienici sono presenti piastrelle in ceramica smaltata; in cucina un rivestimento effetto pietra.
- *Soffitti*: intonacati, liscati e tinteggiati con idropittura. Soppalco in legno con travi e perline (**figg. 41, 42**). Coperture in legno con travi e perline nelle due verande, nella cucina, nel soggiorno/pranzo e nei due ripostigli (**figg. 43, 44, 45, 46**).
- *Infissi*: finestre e porte finestre in pvc con avvolgibili; porte interne laccate bianco.





**Figg. 39, 40** Camera 1 e camera 3.



**Figg. 41, 42** Soppalco (disimpegno, soggiorno/studio).



**Figg. 43, 44** Copertura (veranda 1 e 2).





**Figg. 45, 46** Copertura (soggiorno/pranzo e cucina).

### Superficie utile interna

Le superfici dei vari ambienti sono in atto così distribuite **(All. 6)**:

<b>SUPERFICIE UTILE<sup>1</sup></b>		
Ingresso	4,00	mq
Corridoio 1	7,10	mq
Corridoio 2	3,20	mq
Camera 1	10,70	mq
Camera 2	13,50	mq
W.c. 1	4,70	mq
W.c. 2	5,70	mq
Disimpegno	6,10	mq
Soggiorno/studio	22,60	mq
Camera 3	10,70	mq
W.c. 3	3,20	mq
Soggiorno/pranzo	21,60	mq
Cucina	18,20	mq
Ripostiglio 1	5,10	mq
Ripostiglio 2	11,90	mq
<b>TOT. SUP. COPERTA</b>	<b>148,30</b>	<b>mq</b>

Balcone	5,30	mq
Veranda 1	2,50	mq
Veranda 2	5,20	mq
Terrazza (edificio B/2)	100,00	mq
<b>TOT. SUP. SCOPERTA</b>	<b>113,00</b>	<b>mq</b>

<sup>1</sup> Al netto di muri perimetrali e tramezzi interni.



### Superficie commerciale

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici principali e secondarie.  
Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL - come da definizione del “Codice delle valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa); per le superfici accessorie è stato assunto come riferimento il D.P.R. 138/1998 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).  
Secondo tale provvedimento la superficie commerciale è data dalla somma della *superficie coperta lorda* – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione – e della *superficie scoperta* computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

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

dove

$S_{\text{comm}}$  = Superficie commerciale

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

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

$S_1 S_2 \dots$  = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%. La superficie dei balconi, terrazze e simili comunicanti con i vani principali è calcolata per il 30% fino a 25 mq e per il 10% per la quota eccedente.

**Si precisa che considerati gli abusi rilevati e dato che dovrà essere ripristinato lo status quo ante (descritto nella C.E. n. 2303/1978 e nell'Abitabilità n. 3070/1982) andranno rimossi gli ampliamenti e ridefinite le originarie aree scoperte (cfr *Difformità edilizie* pagg. 23-28). La superficie commerciale è stata dunque, computata al netto delle suddette irregolarità (fig. 61):**

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{lorda}} + x \cdot S_{\text{scoperte}}$$

$$S_{\text{comm.}} = 109,00 (S_{\text{lorda}}) + 0,30 \cdot 25,00 + 0,10 \cdot 16,90 (S_{\text{balconi/terrazze}}) = 117,79 \text{ mq}$$

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.</b>	<b>118,00</b>	<b>mq</b>
---------------------------------------	---------------	-----------

**Altezza utile interna:** mt 2,85. Gli ambienti ricavati sulle aree esterne (verande, soggiorno/pranzo, cucina, ripostigli) e quelli con soppalco hanno altezza di circa 2,40 mt.



### Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione. Si riscontrano alcune forme di degrado causate da infiltrazioni provenienti dalla copertura nel vano soggiorno/pranzo e nella cucina (macchie, aloni, esfoliazione dello strato di tinteggiatura) (figg. 47, 48).

Anche il soffitto della camera 2 mostra puntuali segni di umidità da infiltrazione (esfoliazione, distacco di intonaco) (fig. 49).



Fig. 47 Soggiorno/pranzo.



Fig. 48 Cucina.



Fig. 49 Camera 2.

#### Impianti e canalizzazioni:

- *Impianto idrico*: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. Per la produzione di acqua calda l'appartamento dispone di due boiler elettrici.
- *Impianto di scarico*: lo smaltimento dei reflui provenienti dai servizi igienici e dalla cucina avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia allacciata al collettore di scarico condominiale. Quest'ultimo è avviato alla fognatura dinamica condominiale che risulta collegata allo scarico comunale di Via G. Cirincione giusta autorizzazione allaccio fognario n. 38 del 22.01.1982.
- *Impianto elettrico*: l'impianto elettrico interno all'abitazione è sotto traccia e privo della Dichiarazione di Conformità.
- *Impianto di riscaldamento e condizionamento*: l'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Per la produzione di aria calda/fredda sono presenti condizionatori nelle camere da letto e nel soggiorno/pranzo.
- *Impianto Metano*: Gas in bombola. Il condominio è servito dalla rete di distribuzione gas metano ma l'appartamento non ne usufruisce poiché non è stata effettuata la richiesta per la relativa fornitura.



- *Impianto citofonico*: funzionante.

Per l'adeguamento impiantistico alla normativa vigente si stima un costo di circa € 1.500,00.

**Attestato di prestazione energetica: NO (All. 14).**

Costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima € 150,00.

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

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 77, particella 3634, sub. 61, via Giuseppe Cirincione n. 64, scala C interno sx, piano 11, z.c. 2, cat. A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 113 mq (totale escluse aree scoperte 110 mq), rendita € 387,34.

Le visure catastali attuale e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 18.03.2024.

Al Catasto Terreni la particella 3634 è individuata quale ente urbano di are 10 92. Tipo Mappale del 04.05.1982 Pratica n. 486407 in atti dal 08.09.2000 (n. 209.1/1982) (**All. 3**).

#### **Intestatari catastali dell'immobile:**

“A” nato a Palermo il 25.06.1967.

#### **Planimetria catastale:**

L'immobile risulta regolarmente accatastato come si legge dall'ultima planimetria catastale in atti ove è riportata la data di presentazione del 05.05.1982 (**All. 5**). Tale elaborato è correttamente caricato sul portale “Sister”, pertanto non si rende necessaria alcuna correzione catastale in tal senso.

Dal confronto tra la suddetta planimetria (**fig. 50**) ed i grafici di rilievo a firma della scrivente (**fig. 51**), risulta che la distribuzione interna dell'appartamento (a mezzo di divisori tramezzi) ha subito modifiche per:

- *Ampliamento superficie residenziale su aree esterne scoperte*: chiusura del balcone 2, della terrazza (denominata “coperta” e/o “di collegamento”) e di porzione della terrazza limitrofa (condominiale) per realizzazione di vano soggiorno/pranzo, cucina e di n. 2 ripostigli;



- *Ampliamento superficie non residenziale su terrazza condominiale* (copertura edificio B/2);
- *Modifica di prospetto*: eliminazione infissi esterni delle camere prospicienti su balcone 2 e del disimpegno prospiciente sulla terrazza indicata catastalmente “*terrazza coperta*”;
- *Diversa distribuzione interna* (demolizione e ricostruzione tramezzatura interna) e *variazione della destinazione d’uso di alcuni ambienti* (il vano cucina è stato adibito a camera da letto e ricreato all’esterno sulla terrazza condominiale);
- *Mancata ed errata rappresentazione grafica di porzione della terrazza e del balcone 2*.

In riferimento a quest’ultimo punto si precisa che trattasi di mero errore grafico poiché entrambi risultano già compresi fin dall’originaria costruzione dell’appartamento, come indicato nei relativi titoli edilizi: progetto architettonico allegato alla concessione e certificato di abitabilità (**figg. 53, 57, 59**). In quest’ultimo documento si riporta quanto segue: *appartamento composto di due stanze, salone pari a due stanze, cucina, w.c. bagno, w.c. sussidiario, ripostiglio, disimpegno e terrazza di collegamento; solo all’undicesimo piano la terrazza (All. 11)*.

Nell’atto di compravendita del 25.05.2007 viene inoltre specificato che *la terrazza di collegamento, ... così come descritta e riaccomparsa nel certificato di abitabilità, non risulta graficamente rappresentata nella relativa planimetria catastale (All. 12)*.

La planimetria catastale NON è dunque conforme all’attuale stato dei luoghi.

Per come si chiarirà meglio nel paragrafo relativo alla “*Regolarità Edilizia ed Urbanistica*” le opere relative alla diversa distribuzione interna potranno essere regolarizzate previo ripristino degli infissi, del vano cucina all’interno dell’abitazione e la rimozione del soppalco, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; gli ampliamenti su aree esterne dovranno invece essere rimossi ripristinando l’originario stato dei luoghi.

Si ritiene opportuno dunque provvedere, al termine dei lavori indicati al suddetto paragrafo all’aggiornamento planimetrico catastale mediante presentazione di Documento Catasto Fabbricati (DoCFa). Costi di regolarizzazione: 800,00 euro per spese tecniche e diritti di istruttoria.



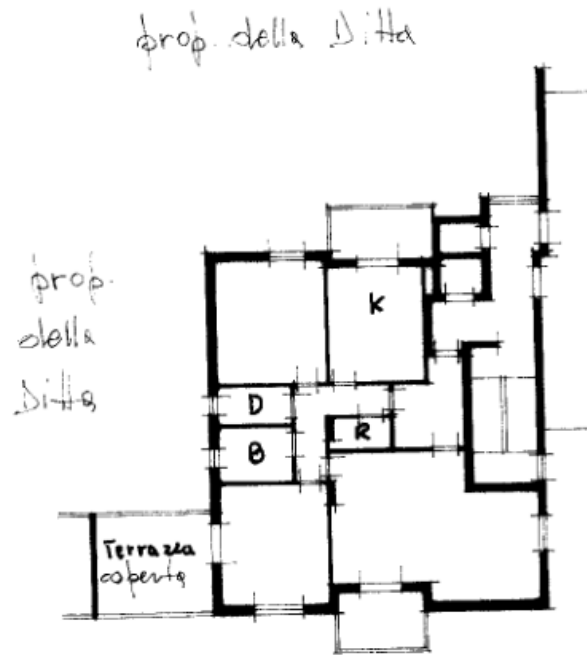


Fig. 50 Estratto planimetria catastale (All. 5).

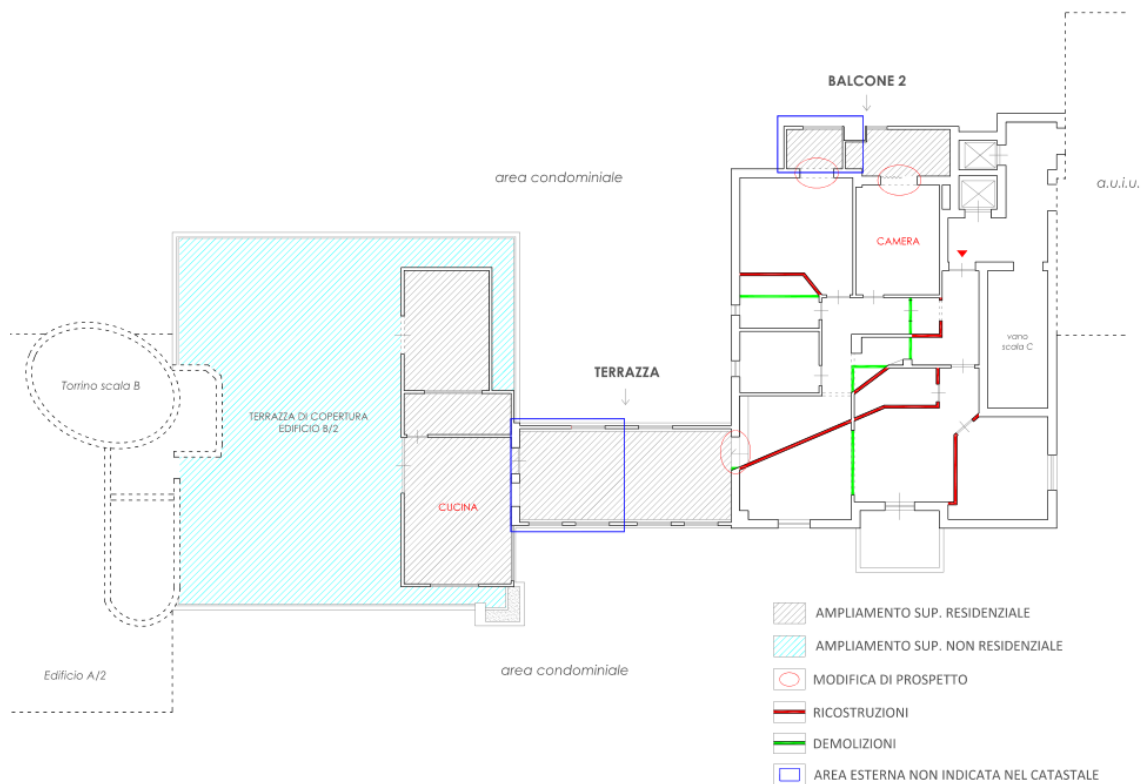


Fig. 51 Rilievo attuale dei luoghi (All. 6).



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

**LOTTO A: piena proprietà di un appartamento**, ubicato a Palermo, in Via Giuseppe Cirincione n. 64, scala C, interno sx, piano undicesimo.

Composto da ingresso, due corridoi, soggiorno/studio, tre camere, tre wc, soggiorno/pranzo, cucina, due ripostigli, balcone sud, balcone nord con verande e terrazza a livello.

Confinante a nord e a sud con area condominiale; ad est con vano scala e area condominiale; ad ovest con area condominiale e terrazza edificio B/2.

Censito al C.F. al **foglio 77, p.lla 3634, sub. 61.**

L'immobile è dotato di Concessione Edilizia n. 2303 del 31.07.1978 e Certificato di abitabilità/agibilità n. 3070 del 19.03.1982 nel quale l'unità in esame è così descritta:

*Appartamenti del corpo A/3:*

*Dal piano rialzato all'undicesimo piano ciascuno composto di due stanze, salone pari a due stanze, cucina, w.c. bagno, w.c. sussidiario, ripostiglio, disimpegno e terrazza di collegamento; solo all'undicesimo piano la terrazza.*

L'attuale stato dei luoghi NON è conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico e neppure catastale in ordine a: ampliamento superficie residenziale e non residenziale su aree esterne scoperte; modifica di prospetto; diversa distribuzione interna.

Quest'ultima difformità potrà essere regolarizzata attraverso presentazione di C.I.L.A. in sanatoria, previo il ripristino degli infissi e del vano cucina all'interno dell'abitazione e la rimozione del soppalco, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; gli ampliamenti su aree esterne dovranno invece essere rimossi ripristinando l'originario stato dei luoghi legittimato dai titoli edilizi. I relativi costi per opere edili e spese tecniche pari a circa euro 22.275,00 sono stati detratti dal valore di stima.

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

L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 131.000,00 (euro centotrentunomila,00).**



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

### **TITOLARITA'**

L'unità immobiliare appartiene al Sig. "A" in piena proprietà giusta *Atto di Compravendita* del 25.05.2007 in Notar Dott. Siciliano Anna Maria di Palermo, rep. n. 31532 racc. n. 21789, trascritto il 25.05.2007 al n. 25864 da potere di F. A. nato a Palermo il 26.06.1937 e Z. G. nata a Palermo il 09.12.1939 per ½ ciascuno di piena proprietà.

Nel suddetto titolo l'unità immobiliare è così descritta (**All. 12**):

*"Appartamento facente parte del corpo di fabbrica denominato "A/3" – ubicato all'undicesimo piano a sinistra salendo la scala "C", composto da n.6 vani catastali, con annessa terrazza di collegamento. Confinante con la predetta via Giuseppe Cirincione, con vano scala e con appartamento complanare di proprietà di terzi. Censito nel C.U. del Comune di Palermo al foglio 77, particella 3634, sub. 61, p. 11, scala C, interno sx, z.c. 2, cat. A/2, cl. 6, vani 6, R.C. euro 387,34.*

*Con riferimento alla predetta catastazione, la parte acquirente prende atto che la terrazza di collegamento – annessa fin dalla originaria costruzione all'appartamento in oggetto, così come descritta e ricompresa nel certificato di abitabilità infra citato – non risulta graficamente rappresentata nella relativa planimetria catastale".*

### **STORIA DEL DOMINIO**

Ai soggetti sopra generalizzati detto immobile è pervenuto per acquisto effettuato con *Atto di Compravendita* del 15.02.2007 rep. 5012/1971 in Notar Caffarelli Eugenio di Palermo, trascritto il 21.07.2007 al n. 8285 da potere di Comune di Palermo.

Originariamente del Comune di Palermo per l'intera proprietà per essere ad esso pervenuto in virtù di *Compravendita* per scrittura privata autenticata dal Dott. Francesco Paolo Guerrera del 13.07.1982, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 14.07.1982 al n. 22193.

*Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.*

Si precisa altresì che con nota prot. n. 7526 del 18.04.2007, l'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Palermo (I.A.C.P.) ha attestato l'estinzione e la cancellazione del vincolo di prelazione, imposto ai sensi dell'art. 1 comma 25 della L. 560/93, a favore dello I.A.C.P.



giusto pagamento ad opera dei *danti causa* della somma richiesta per legge **(All. 13)**. Pertanto l'alloggio è liberamente disponibile e commerciabile nei limiti previsti dalle norme vigenti.

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

### **ACCERTAMENTO EDILIZIO**

La costruzione del fabbricato in cui ricade l'appartamento è stata realizzata in forza del progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 10.07.1978 e della Concessione Edilizia n. 2303 del 31.07.1978 **(All. 9, 10)**.

Tutte le unità immobiliari ivi presenti sono state dichiarate agibili/abitabili con il certificato prot. n. 3070 del 19.03.1982 nel quale l'unità in esame è così descritta **(All. 11)**:

*Appartamenti del corpo A/3:*

*Dal piano rialzato all'undicesimo piano ciascuno composto di due stanze, salone pari a due stanze, cucina, w.c. bagno, w.c. sussidiario, ripostiglio, disimpegno e terrazza di collegamento; solo all'undicesimo piano la terrazza.*

### **ACCERTAMENTO URBANISTICO**

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene (distinto al foglio 77 particella 3634 del N.C.E.U. di Palermo), secondo il Piano Regolatore Generale<sup>2</sup> ricade in zona: "B4b Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50" **(fig. 52)**.

Regime vincolistico: Fascia compresa fra i 500 ed i 1.000 mt. dalla battigia - Limitazione all'edificabilità cost. (com. b e c art.15 LR78/76) (2.053 m<sup>2</sup>, 100%).

---

<sup>2</sup> P.R.G. approvato con Decreto n. 414/DRU del 16.11.2000. Variante generale al P.R.G. approvata con D. Dir. 558 e 124/CRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.



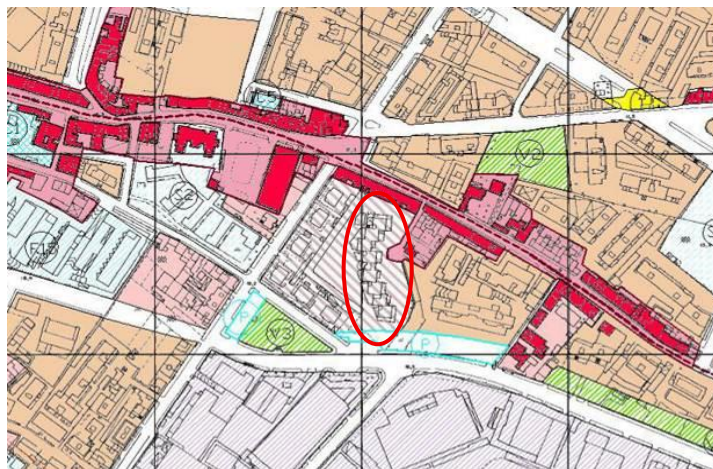


Fig. 52 Estratto P.R.G. Tav. 5014.

### CONFORMITA'/DIFFORMITA' EDILIZIE

Dal confronto tra l'elaborato grafico del 10.07.1978 allegato alla concessione edilizia n. 2303/1978 (**fig. 53**) e l'attuale stato dei luoghi (**fig. 54**) si è constatato che l'unità immobiliare ha subito diverse modifiche per:

- *Ampliamento superficie residenziale su aree esterne scoperte*: chiusura del balcone 2, della "terrazza" e di porzione della "terrazza condominiale" limitrofa per realizzazione di vano soggiorno/pranzo, cucina e di n. 2 ripostigli (H 2,40 mt); e *Ampliamento superficie non residenziale su terrazza condominiale* (copertura edificio B/2) (**figg. 55-58**);
- *Modifica di prospetto*: eliminazione infissi esterni delle camere prospicienti su balcone 2 e del disimpegno prospiciente su "terrazza";
- *Diversa distribuzione interna* (demolizione e ricostruzione tramezzatura interna), *realizzazione soppalco* (H 2,40 mt) e *variazione della destinazione d'uso di alcuni ambienti* (il vano cucina è stato adibito a camera da letto e ricreato all'esterno sulla terrazza condominiale);
- *Diversa rappresentazione grafica della porta d'ingresso*.

Al fine di verificare la regolarità di quanto riscontrato è stata avanzata istanza di accesso atti al S.A.C.E. con il prot. n. 844753 del 25.06.2025 (**All. 8**).

A tale richiesta è seguita la visione del relativo fascicolo dalla quale tuttavia, non si è rinvenuto alcun riferimento alle sopradette modifiche (CILA, Istanze di sanatoria, etc.),



pertanto è possibile asserire che siano state effettuate senza le necessarie autorizzazioni.  
L'unità immobiliare non è dunque, conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico.

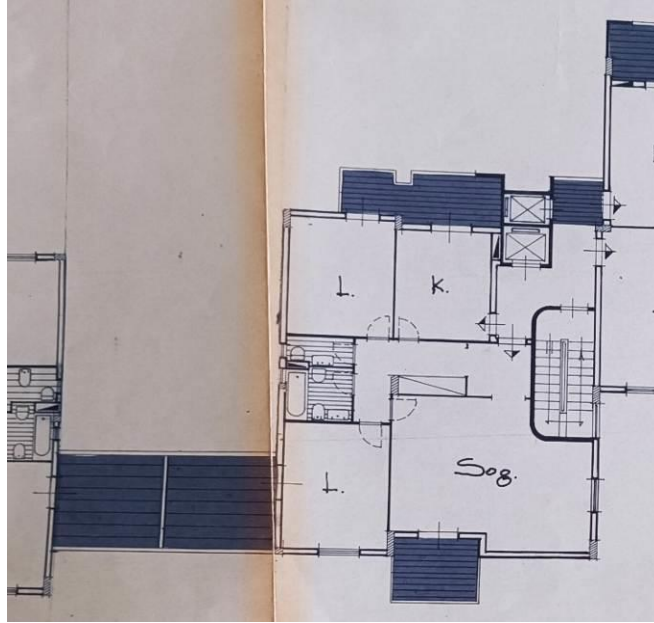


Fig. 53 Estratto *pianta piano tipo*. Elaborato di progetto C.E. n. 2303/1978.

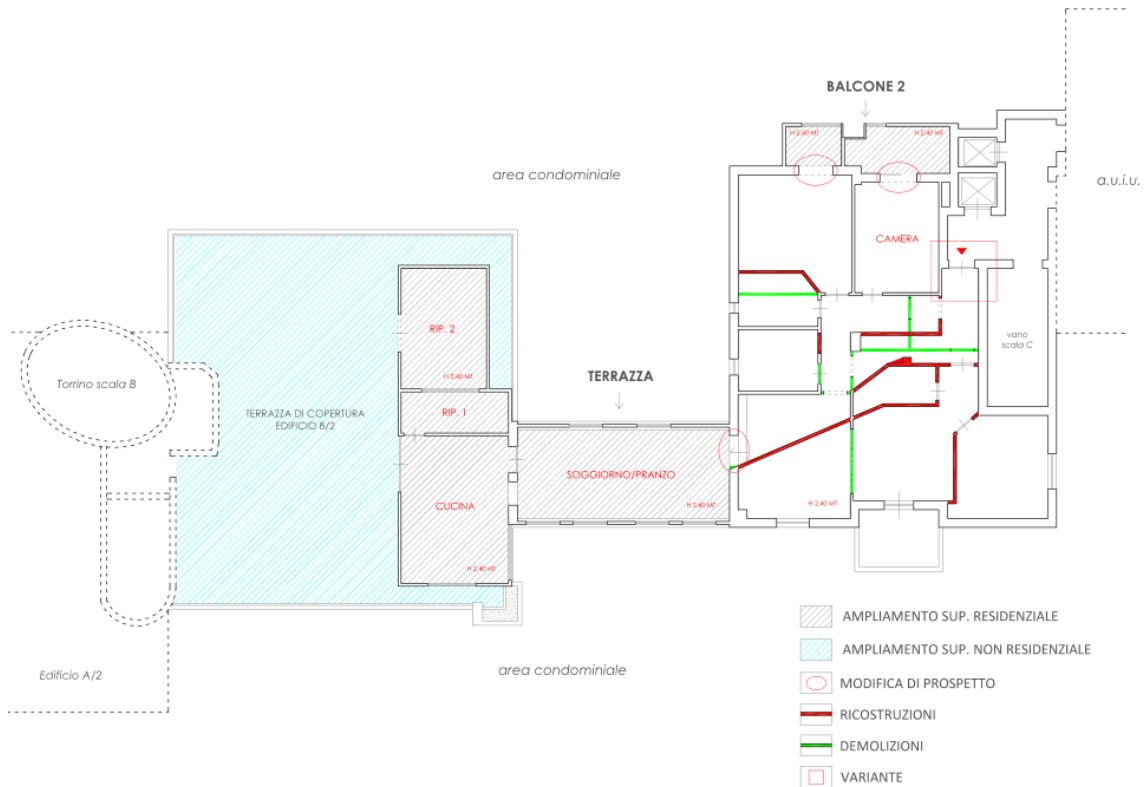
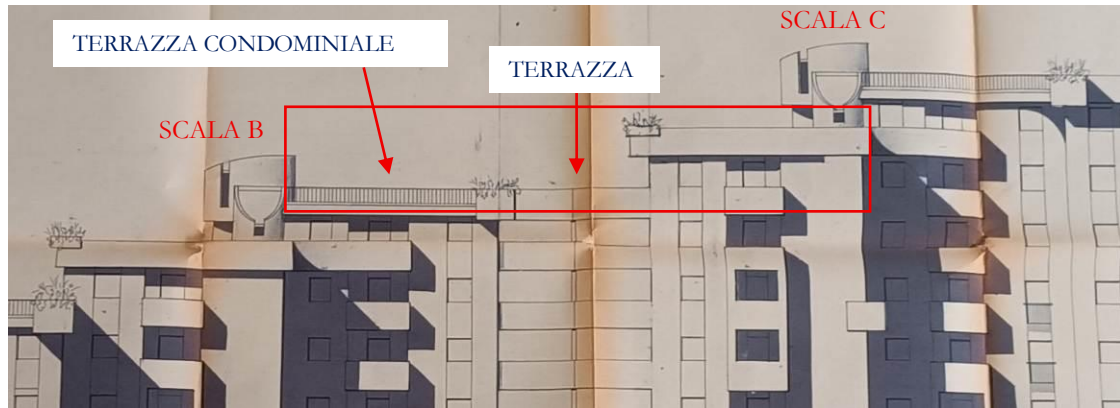


Fig. 54 Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità riscontrate.

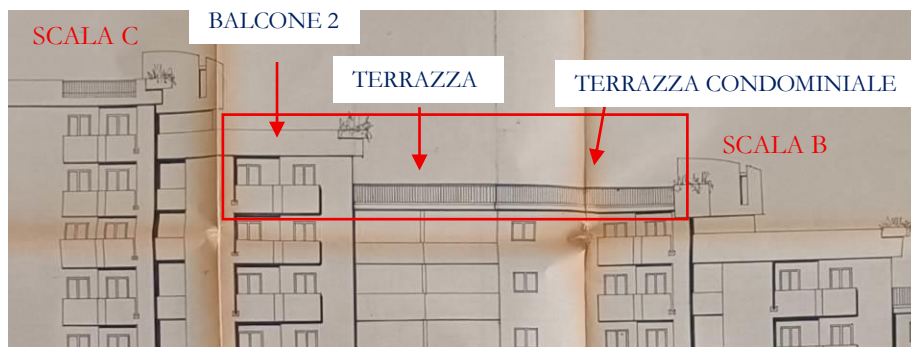


PROSPETTO SUD



Figg. 55, 56 Confronto tra elaborato grafico di progetto e stato dei luoghi.

PROSPETTO NORD



Figg. 57, 58 Confronto tra elaborato grafico di progetto e stato dei luoghi.



In merito all'ultimo punto, la *pianta piano tipo* restituisce per l'unità immobiliare due ingressi arretrati rispetto al vano scala (rappresentato con pareti curve). Come si evince dalla documentazione fotografica, nella realtà sussiste un solo ingresso in asse con la parete del vano scala stesso (**figg. 59, 60**).

Considerato che tale difformità non risulta nell'elaborato catastale presentato contestualmente al rilascio dell'abitabilità del 1982 e che la pianta in esame afferisce comunque al *piano tipo*, è possibile supporre che trattasi di una "variante", rispetto alle prescrizioni del progetto architettonico originario, pienamente compatibile con l'osservanza di legge e rientrante nelle cosiddette tolleranze costruttive di progetto.



**Figg. 59, 60** Pianerottolo d'ingresso.

## REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Dalla disamina dell'attuale condizione edilizio-urbanistica del bene, dagli accertamenti svolti presso gli uffici tecnici e dell'approfondimento della normativa in vigore, la scrivente rappresenta quanto segue:

### AMPLIAMENTO E MODIFICA DI PROSPETTO:

Le difformità riscontrate relative all'**ampliamento di superficie residenziale su aree esterne scoperte** (balcone 2 e terrazza) ed alla **modifica di prospetto** non potranno essere legittimate:



- ai sensi dell'art. 20 - comma 1 della L.R. n. 4/2003 (integrato dall'art. 12 della L.R. 15/2006) - poiché è dubbia la natura della “*precarietà*” delle relative strutture poste a chiusura verticale (pareti) ed orizzontale (copertura); e perché è stata variata la destinazione d'uso originaria di tali superfici realizzando ambienti abitabili, peraltro non conformi ai requisiti igienico-sanitari imposti da regolamento (altezza 2,40 mt al di sotto della minima prescritta, errati rapporti aero-illuminanti, etc.);
- né ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (art. 14 L.R. 16/2016 Regione Sicilia e ss.mm.ii.) e del nuovo art. 36 bis (introdotto dal D.L. 69/2024, conv. con mod. L. 105/2024, recepito con l'art.16, L.R. 27/2024), per assenza della conformità ai requisiti prescritti dalla disciplina urbanistica al momento della realizzazione dell'abuso e quella edilizia al momento della presentazione della domanda;
- né è possibile richiamare l'art. 40 della L.N. 46/854, in caso di vendita giudiziaria per un eventuale nuova istanza di sanatoria, poiché le ragioni del credito per cui si interviene (contratto di mutuo fondiario del 25.05.2007) sono successive all'entrata in vigore della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio).

Anche le difformità relative all'**ampliamento di superficie residenziale e non, su aree esterne scoperte** (terrazza condominiale) non potranno essere regolarizzate poiché afferenti ad una parte comune del fabbricato non di pertinenza, e/o in piena proprietà, dell'unità immobiliare in oggetto (vedasi atto di compravendita *cf*r pag. 21, **All. 12**).

Si impone pertanto, la demolizione di tutte gli ampliamenti ed il ripristino dello *status quo ante* descritto nei titoli edilizi.

#### DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA:

Le difformità relative alla **diversa distribuzione interna**, potranno essere regolarizzate ripristinando l'originaria configurazione, oppure presentando “Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria” (Art. 6, co. 3, del DPR 380/01 recepito con modifiche dalla L.R. 16/16), a seguito delle opere volte al riposizionamento del vano cucina all'interno dell'unità immobiliare, all'abolizione del soppalco nel vano soggiorno/studio ed all'eliminazione degli abusi di cui al punto precedente.

In sintesi il futuro aggiudicatario dovrà procedere al riassetto distributivo dell'unità immobiliare nelle modalità di seguito rappresentate (**fig. 61**):

- rimozione degli ampliamenti su aree esterne e del soppalco interno;



- ripristino del balcone 2, della terrazza, degli infissi esterni dei vani prospicienti sulle suddette aree scoperte; e del vano cucina all'interno dell'unità.

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 della Legge n. 23 del 06.08.2021 “*Modifiche ed integrazioni all'art. 3 della alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*”, le opere, volte al recupero dell'immobile e finalizzate al ripristino della conformità edilizia ed all'eliminazione delle opere abusive, rientrano nell'Attività edilizia libera da eseguirsi senza titolo abilitativo.

L'esperto consiglia tuttavia, al momento dell'esecuzione delle suddette opere, di accertare la presentazione di eventuale comunicazione presso gli uffici tecnici preposti.

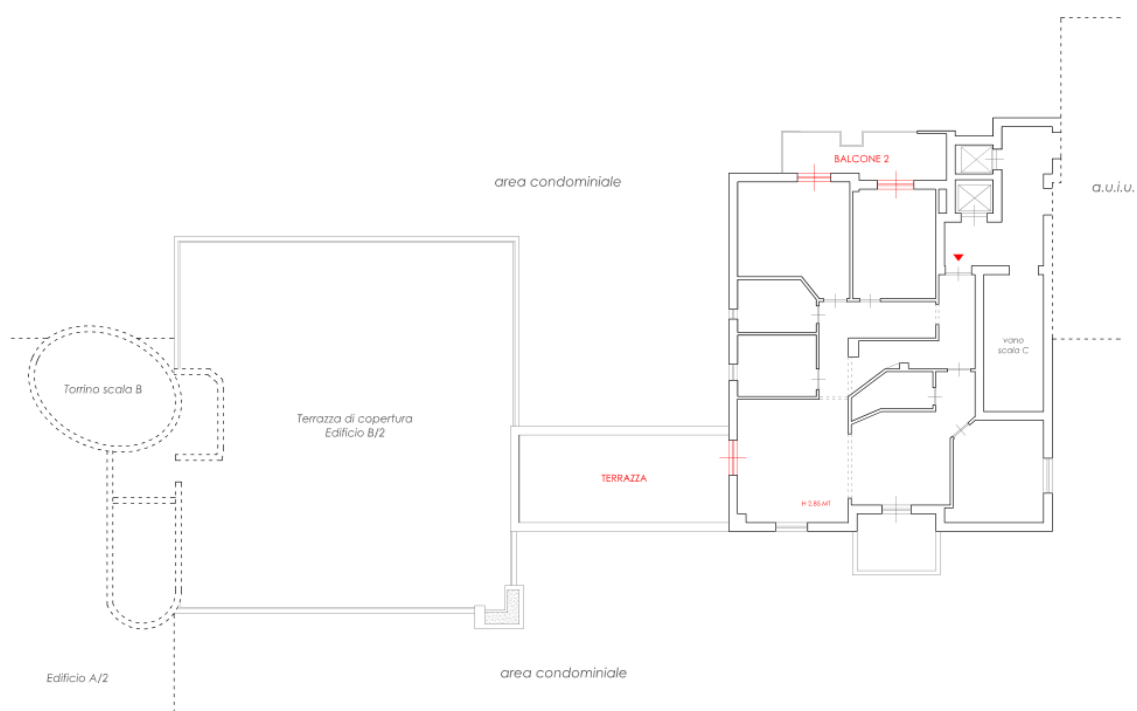


Fig. 61 Planimetria con eliminazione degli abusi.

**STIMA DEL COSTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE € 22.275,00**

**COSI' COMPOSTO:**

**SPESE AMMINISTRATIVE € 1.150,00**

- CILA in sanatoria: euro 150,00 + euro 1.000,00 per diritti fissi d'istruttoria e sanzione amministrativa.



**SPESE PER LE OPERE EDILI \_\_\_\_\_ € 20.125,00**

Il relativo presunto costo di demolizione e ripristino “opere strettamente necessarie e sufficienti” è stato quantificato “a misura” sulla scorta del vigente prezzario regionale opere pubbliche (anno 2024) secondo il computo metrico che include anche i costi per il trasporto e per il conferimento nella discarica comunale autorizzata tenuto conto che trattasi di sfabbricidi di varia natura con costi differenti.

Si precisa che il suddetto costo stimato in via presuntiva dall’esperto, è meramente indicativo considerando che potrebbe subire una probabile variazione in ragione dell’epoca e delle maestranze impegnate (sia in ordine a tipologie di opere, tempistica, organizzazione amministrativa, che all’effettiva realizzazione dell’intervento con adozione di diversi costi unitari, etc.).

**SPESE TECNICHE \_\_\_\_\_ € 1.000,00**

Compenso del professionista incaricato alla presentazione di C.I.L.A. in sanatoria.

**QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE**

L’immobile, alla data di sopralluogo, risultava occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare (compagna e figli maggiorenni).

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

**Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:**

Sono a carico dell’acquirente i seguenti oneri così stimati:

- Regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 22.275,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- Redazione dell’A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00**;
- Regolarizzazione difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 800,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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



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

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 08.01.2025 (**All. 15**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 21/02/2007 - Registro Particolare 8285 Registro Generale 13258 Pubblico ufficiale NOTAIO CAFFARELLI EUGENIO Repertorio 5012/1971 del 15/02/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- TRASCRIZIONE del 26/05/2007 - Registro Particolare 25864 Registro Generale 40753 Pubblico ufficiale SICILIANO ANNA MARIA Repertorio 31532/21789 del 25/05/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- ISCRIZIONE del 26/05/2007 - Registro Particolare 10303 Registro Generale 40754 Pubblico ufficiale SICILIANO ANNA MARIA Repertorio 31533/21790 del 25/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- TRASCRIZIONE del 19/04/2024 - Registro Particolare 15765 Registro Generale 19655 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 3741 del 29/03/2024 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 non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Spese condominiali (**All. 16**):

- euro 700,00 quota annua spese fisse di gestione ordinaria.

Spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute: Nessuna.



Oneri non corrisposti:

- euro 2.437,38 per spese ordinarie, straordinarie ed acqua dal mese di ottobre 2023 al mese di settembre 2025.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

### **Criterio di stima**

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

La presente stima è finalizzata alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del *più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

#### *Basi del valore*

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti*



*alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

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

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- *i prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;*
- *gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet";*
- *le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e il Borsino immobiliare.*

Ognuna di esse è stata utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- Gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita può subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
- Le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore.



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

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

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima (*subject*) ed altri beni (*comparables*), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite o inserzioni immobiliari di cui è conosciuto il prezzo (attraverso ad esempio l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie, *stima per punti di merito* di Carlo Forte);
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base il confronto tra i "prezzi marginali" che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione operata sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dai comparabili e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Si specificano i termini utilizzati:

- Con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata".
- Con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento".

La **SEL** comprende:

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



- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio.

La **SEL** non comprende:

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

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

Il metodo in esame si articola in più e diverse fasi:

1. Analisi del “segmento di mercato” di riferimento per la rilevazione del campione di riferimento. Il “segmento di mercato” individua una precisa e distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:
  - la localizzazione;
  - tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
  - destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
  - tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
  - tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
  - dimensioni;
  - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
  - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
  - livello del prezzo (riferimento temporale);
  - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
  - rapporti mercantili;
2. Compilazione della Tabella dei Dati (*sales summary grid*) e scelta delle caratteristiche ritenute più significative (*elements of comparison*).
3. Analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*).
4. Redazione della Tabella di Valutazione (prezzi corretti) nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello dei comparabili (*sales adjustment grid*).



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

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

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

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

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a **117,79 mq** così calcolati:

$$S_{\text{comm.}} = 109,00 (S_{\text{lorda}}) + 0,30 \cdot 25,00 + 0,10 \cdot 16,90 (S_{\text{balconi/terrazze}}) = 117,79 \text{ mq}$$

### **1. ANALISI DEL “SEGMENTO DI MERCATO” E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE DI RIFERIMENTO**

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da appartamenti ubicati nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Sono stati ricercati immobili con caratteristiche simili per categoria catastale, tipologia costruttiva, dimensione, etc., ed acquistati gli atti di compravendita di n. 3 potenziali comparabili (fonte Comparabilia) successivamente verificati, valutati e ritenuti affidabili

#### **(All. 17):**

- **Comparabile 1:** Appartamento (cat. A/2) sito in Corso dei Mille n. 882, piano 3 compravenduto al prezzo di € 156.000,00 con atto del notaio Giorgia Damiata in data 23/05/2025, repertorio n. 5975/4647;
- **Comparabile 2:** Appartamento (cat. A/2) sito in Corso dei Mille n. 882, piano 8 compravenduto al prezzo di € 165.000,00 con atto del notaio Carlo Barabbino in data 18/03/2025, repertorio n. 19903/15858;



- **Comparabile 3:** Appartamento (cat. A/2) sito in Via Luigi Galvani n. 7, piano 5 compravenduto al prezzo di € 115.000,00 con atto del notaio Debora Raccuia in data 10/07/2025, repertorio n. 3352/2449.



Localizzazione del bene oggetto di stima (soggetto) e dei tre comparabili.



Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 195/2024  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba



UBICAZIONE	Via Giuseppe Cirincione n. 64			
TIPOLOGIA	Abitazione di tipo civile			
PIANO	11			
N. BAGNI	3			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	108,60	100%	108,60
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)	25,00	30%	7,50
		16,90	10%	1,69
	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE</b>			

\*\*\*\*\*

<b>COMPARABILE 1</b>				
Provenienza: Atto di Compravendita Rep. n. 5975 Racc. n. 4647				
DATA	23.05.2025			
UBICAZIONE	Corso dei Mille n. 882			
TIPOLOGIA	Abitazione di tipo civile			
PIANO	3			
N. BAGNI	2			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	124,00	100%	124,00
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)	25,00	30%	7,50
		5,00	10%	0,50
	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE</b>			

Prezzo della compravendita: euro 156.000,00



Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 195/2024  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

COMPARABILE 2				
Provenienza: Atto di Compravendita Rep. n. 19903 Racc. n. 15858				
DATA	18.03.2025			
UBICAZIONE	Corso dei Mille n. 882			
TIPOLOGIA	Abitazione di tipo civile			
PIANO	8			
N. BAGNI	2			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	100,00	100%	100,00
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)	25,00	30%	7,50
		15,00	10%	1,50
	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE</b>			

Prezzo della compravendita: euro 165.000,00

COMPARABILE 3				
Provenienza: Atto di Compravendita Rep. n. 3352 Racc. n. 2449				
DATA	10.07.2025			
UBICAZIONE	Via Luigi Galvani n. 75			
TIPOLOGIA	Abitazione di tipo civile			
PIANO	5			
N. BAGNI	2			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	112,00	100%	112,00
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)	15,00	30%	4,50
	(verande)	7,50	60%	4,50
	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE</b>			

Prezzo della compravendita: euro 115.000,00



## 2. TABELLA DEI DATI

Individuati i comparabili di zona si compila la tabella dei dati che contiene sia per il soggetto che per i comparabili, le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le superfici commerciali sono state assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati dal D.P.R. 138/1998.

COMUNE DI PALERMO				
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SOGGETTO
UBICAZIONE	Corsi dei Mille n. 882	Corsi dei Mille n. 882	Via Luigi Galvani n. 75	Via Giuseppe Cirincione n. 64
PREZZO (PRZ)	€ 156.000,00	€ 165.000,00	€ 115.000,00	??
DATA (DAT) mesi	8	10	6	??
SUPERFICIE PRINCIPALE (SPP)	124,00	100,00	112,00	108,60
BALCONI/TERRAZZI (SES) mq	7,50	7,50	4,50	7,50
	0,50	1,50	0,00	1,69
VERANDE (SES) mq	0,00	0,00	4,50	0,00
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	3	3	1	2
SERVIZI (SER)	2	2	2	3
RISCALDAM. (IMP)	0	0	0	0
LIVELLO DI PIANO (LIV)	3	8	5	11
SUPERFICIE COMMERCIALE	132,00	109,00	121,00	117,79
PREZZO UNITARIO €/mq	1181,82	1513,76	950,41	

## 3. ANALISI E STIMA DEI PREZZI MARGINALI

I prezzi dei termini di confronto vanno attualizzati per tener conto delle variazioni intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

- *Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita (DAT):*

tale prezzo consente di aggiornare il prezzo del comparabile alla data della valutazione. Viene stimato con il saggio di variazione temporale (mensile, annuale) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare. Può essere positivo, negativo o nullo.

$$S_a = \frac{Q \text{ OMI anno corrente} - Q \text{ OMI anno precedente}}{Q \text{ OMI anno precedente}}$$

$$P \text{ DAT } \text{ €/mese} = \text{PRZ} \times S_a / 12$$

Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo); viceversa il segno è positivo se il saggio è negativo (decremento di prezzo).



Nel caso in esame abbiamo il saggio di variazione annuo pari a - 0,01 % ed il segno della data positivo.

P DAT comparabile 1: € 156.000,00 x 0,01 / 12 = € 130,00

P DAT comparabile 2: € 165.000,00 x 0,01 / 12 = € 137,50

P DAT comparabile 3: € 115.000,00 x 0,01 / 12 = € 95,83

▪ *Prezzo marginale della superficie principale (SPP):*

si calcola il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più basso dei prezzi medi.

Il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale

$P_{S1} = PRZ / S_{comm}$

P S1 comparabile 1: € 156.000,00 x 132,00 mq = € 1.181,82

P S1 comparabile 2: € 165.000,00 x 109,00 mq = € 1.513,76

P S1 comparabile 3: € 115.000,00 x 121,00 mq = € 950,41

▪ *Prezzo marginale delle superfici esterne accessorie (SES):*

il prezzo marginale della superficie esterna coperta e/o scoperta (balcone, terrazzo, ..) è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale (minimo dei prezzi) per il relativo rapporto mercantile (i).

$P_{SES} = P_{S1} (\text{valore minimo}) \times i$  dove  $i = 0,30; 0,10; 0,60$  etc...

P SES balc/terraz = € 950,41 x 0,30 = € 285,12; € 950,41 x 0,10 = € 95,04

P SES ver = € 950,41 x 0,60 = € 570,25

▪ *Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM):*

lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico di un immobile. Si misura attraverso cinque principali nomenclatori *mediocre, discreto, buono, ottimo*.

Il prezzo marginale è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Il prezzo è dato nello specifico dal costo dei lavori necessari per consentire tale passaggio €/mq 250,00:

- Comparabile 1: mq 132,00 x €/mq 250,00 = € 33.000,00

- Comparabile 2: mq 109,00 x €/mq 250,00 = € 27.250,00



- Comparabile 3: mq 121,00 x €/mq 250,00 = € 30.250,00

▪ *Prezzo marginale dei servizi igienici (SER):*

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio. Viene stimato con il costo di impianto deprezzato per la durata e la vetustà (costo di ricostruzione deprezzato). Da ricerche si è appurato che il costo per la realizzazione di un bagno è di circa € 4.000,00 considerata la vetustà di anni 10 ed una vita media di 25 anni.

▪ *Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento (IMP):*

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre della dotazione impiantistica. Viene stimato con il relativo costo di costruzione a nuovo deprezzato per la durata e la vetustà.

Da ricerche si è appurato che il costo per la realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo è di € 8.000,00 (vetustà anni 15, vita media 30 anni).

▪ *Prezzo marginale del livello di piano (LIV):*

Prezzo x l (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

Prezzo x l / (1 + l) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

P S1 comparabile 1: € 156.000,00 x 0,03 = € 4.680,00

P S1 comparabile 2: € 165.000,00 x 0,03 = € 4.950,00

P S1 comparabile 3: € 115.000,00 x 0,03 = € 3.450,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI					
<b>PDAT</b>					
C1 (DAT)	€	156.000,00	X	0,01 /	12 = 130,00 €/mese
C2 (DAT)	€	165.000,00	X	0,01 /	12 = 137,50 €/mese
C3 (DAT)	€	115.000,00	X	0,01 /	12 = 95,83 €/mese
<b>P (SPP)</b>					
C1	€	1.181,82			
C2	€	1.513,76			prezzo marginale* € 950,41
C3	€	950,41			*pari al minimo dei prezzi medi
<b>P (SES)</b>					
BALC/TERRAZ	€	285,12			
	€	95,04			
VER	€	570,25			
<b>P STM</b>					
MANUTENZ.		€ 33.000,00			
		€ 27.250,00			
		€ 30.250,00			
<b>P SER</b>					
SERVIZI		€ 4.000,00			
<b>P IMP</b>					
RISCALDAMENTO		€ 8.000,00			
<b>LIV</b>					
		€ 4.680,00			
		€ 4.950,00			
		€ 3.450,00			



#### 4. TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella riporta i calcoli operati per il confronto tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando il più probabile valore venale o prezzo di mercato dello stesso. In definitiva si procede correggendo il prezzo del comparabile supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il soggetto.

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI								
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICHE								
	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		SOGGETTO	
PRZ		€ 156.000,00		€ 165.000,00		€ 115.000,00		
DAT (mesi)	8	€ 1.040,00	10	€ 1.375,00	6	€ 575,00		
SPP	124,00	-€ 14.636,36	100,00	€ 8.173,55	112,00	-€ 3.231,40	108,60	
SES (BAL/TERR)	7,50	€ -	7,50	€ -	4,50	€ 855,37	7,50	
	0,50	€ 113,10	1,50	€ 18,06	0,00	€ -	1,69	
SES (VER)	0,00	€ -	0,00	€ -	4,50	-€ 2.566,12	0,00	
STM	3	-€ 33.000,00	3	-€ 27.250,00	1	€ 30.250,00	2	
SER	2	€ 4.000,00	2	€ 4.000,00	2	€ 4.000,00	3	
IMP	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	
LIV	3	€ 37.440,00	8	€ 14.850,00	5	€ 20.700,00	11	
<b>PREZZO CORRETTO</b>		<b>€ 150.956,74</b>		<b>€ 166.166,61</b>		<b>€ 165.582,85</b>		
<b>VALORE MEDIO con MCA</b>		<b>€ 160.902,07</b>						

**VALORE MEDIO CON MCA € 160.902,07**

La divergenza percentuale assoluta è pari a 10% e pertanto ritenuta accettabile.

#### Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dalle agenzie immobiliari, dell'adozione del metodo di stima pluriparametrico M.C.A. (*Market Comparison Approach*) e del confronto con le quotazioni degli Osservatori Economici, **il più probabile valore di stima dell'immobile LOTTO UNICO è di euro 160.902,07.**

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

- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 22.275,00
- Costi regolarizzazione difformità catastali: € 800,00

$$V = € 160.902,07 - € 23.225,00 = € 137.677,07$$



Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 137.677,07**.

### **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:

**€ 137.677,07 – 5% = € 130.793.21**

**che si arrotondano in € 131.000,00**

**(euro centotrentunomila,00).**

### **QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER L'IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA QUOTA**

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

### **ELENCO ALLEGATI:**

1. Verbali di sopralluogo del 28.05.25 e 19.06.25
2. Visura attuale e storica per immobile p.lla 3634 Catasto Fabbricati
3. Visura storica per immobile p.lla 3634 Catasto Terreni
4. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
5. Planimetria catastale scala 1:200
6. Rilievo stato di fatto scala 1:100
7. Documentazione fotografica del 19.06.2025
8. Istanza per visione e copia atti SACE del 25.06.2025 (prot. n. 844753)
9. Progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 10.07.1978
10. Concessione Edilizia n. 2303 del 31.07.1978
11. Certificato di abitabilità/agibilità n. 3070 del 19.03.1982
12. Atto di compravendita del 25.05.2007
13. Nota I.A.C.P. n. 7526/2007
14. Visura APE
15. Ispezione ipotecaria
16. Oneri condominiali
17. Atti di compravendita (comparabili)

Palermo, data 09.01.2026

L'ESPERTO STIMATORE  
ARCH. LUCIA CARRUBBA

