

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 479/2024
LOTTO / UNICO

Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 479/2024

UNICREDIT S.P.A.

contro

XXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA LA BARBERA MARIA CRISTINA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MANUELA QUARTUCCIO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento, Via Azolino Hazoni civ. 40 – Palermo

foglio 77, part. 3223, sub. 78



Esperto stimatore: Arch. Roberta Stefania Bella

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO



PREMESSA

Con provvedimento del 15/01/2025, notificato il 15/01/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Cristina La Barbera nominava la sottoscritta Arch. Roberta Stefania Bella, iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3200 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 16/01/2025 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Manuela Quartuccio, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo del 21/02/2025, con avviso di documentazione incompleta.

In data 13/10/2025 il Giudice dell'Esecuzione Maria Cristina La Barbera, differiva l'udienza già fissata alla data del 21/10/2025, all'udienza del 15/01/2026 per il deposito della perizia di stima.

In data 07/11/2025 alle ore 15,00, previo preavviso notificato al debitore, dal Custode Giudiziario Avvocato Manuela Quartuccio, la sottoscritta si è recata sui luoghi insieme al Custode, per effettuare il sopralluogo dell'appartamento, dopo avere preventivamente acquisita la documentazione catastale. Contemporaneamente all'immissione in possesso dell'immobile da parte del Custode, è stata effettuata una verifica della conformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, un rilievo metrico dell'immobile, un rilievo fotografico dell'appartamento posto al dodicesimo piano del condominio sito in Via Azolino Hazon civ. 40 – Palermo; Il sopralluogo si è concluso alle 17,20.



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

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

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

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà dell'immobile sito in Palermo. Via Azolino Hazon, 40, Piano dodicesimo, interno 24, scala C, individuato al NCEU del Comune di Palermo al **foglio 77, particella 3223, sub. 78, cat. A/3, cl. 6, vani 6 , rendita € 340,86**

Diritti reali:

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

Atto di compravendita del 23/03/1990 rep. 30511, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 28/03/1990 al n. 9906 , in virtù dell'atto a rogito del Notaio Renato Caruso Di Palermo mediante il quale il sig. Finocchio Gaspare ha venduto ai sig.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXX la piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Azolino Hazon (già via BC2) n. 40, al piano dodicesimo a sinistra salendo la scala C - interno 24, iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 158258, foglio 77, particella 3223, sub 78. **(All. 2)**

N.B. il pignoramento è contro XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno, tuttavia viene notificato soltanto contro quest'ultima e trascritto soltanto per la quota di ½ contro XXXXXXXXXX.

Dati catastali:

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

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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

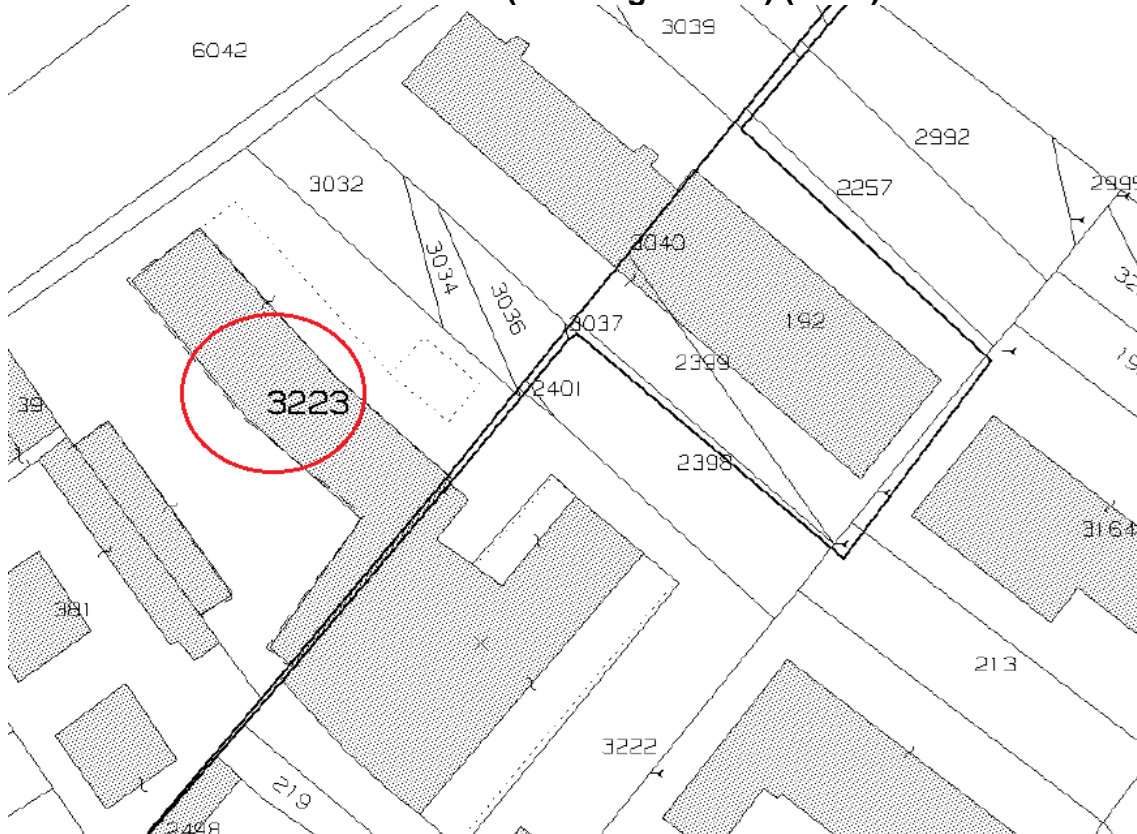


Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 479/2024
LOTTO / UNICO

Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

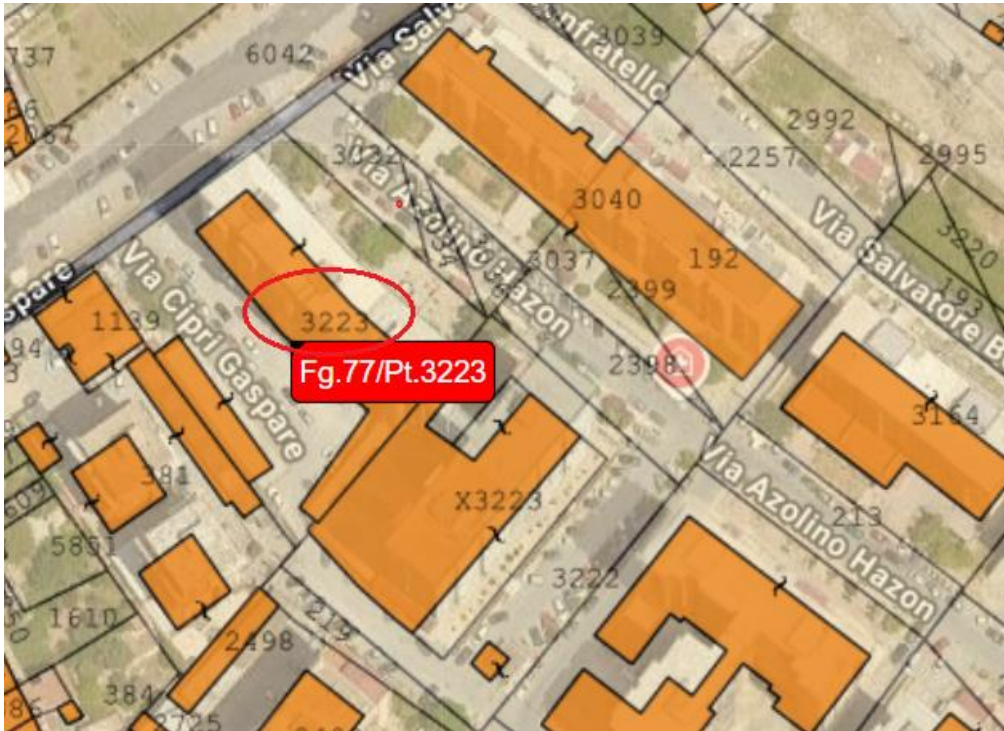


Ortofoto attuale (da Google Earth) (All. 1)



Estratto di mappa catastale (All. 5)





**Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps**

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al fg. 77, p.lla 3223, sub. 78, cat. A/3, cl. 6, vani 6, rendita € 340,86

Tipologia: appartamento

Ubicazione: via Azolino Hazon n. 40, piano dodicesimo scala C

Caratteristiche e destinazione della zona: quartiere periferico della città denominato "Brancaccio", si colloca nella periferia sud di Palermo, area periferica con un passato complesso, caratterizzato da un forte degrado edilizio post-bellico ma oggi in rinascita con progetti sociali, sportivi e recupero di siti storici come il Castello di Maredolce. È un quartiere di "frontiera" e resilienza, un misto di edilizia popolare, aree industriali (AMAT, RAP), zone agricole (Ciaculli). Le caratteristiche costruttive generali del



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

contesto urbano, in cui insiste il complesso immobiliare di tipo residenziale di cui fa parte l'abitazione oggetto di causa, sono riconducibili per lo più a tipologie abitative di tipo economico plurifamiliari (condominio).

Espansione e Urbanizzazione: è un quartiere di grande espansione, si divide in una parte residenziale, ed un'altra industriale, colma di fabbriche e capannoni industriali, sorge a cavallo tra una zona centrale della città ed una più periferica e si trova in prossimità dell'Autostrada A19.

L'arteria principale di quartiere è anche una delle vie principali di Palermo, la trafficata via Emiro Giafar, interessata da intenso traffico sia per i veicoli che dall'autostrada entrano in città, sia per i tir di continuo passaggio per le vicinanze del deposito ferroviario.

Brancaccio rappresenta un esempio di periferia palermitana che, pur espandendosi urbanisticamente, ha mantenuto un forte legame con le sue origini agricole, creando un tessuto urbano complesso e talvolta disomogeneo, con aree residenziali densamente popolate accanto a zone ancora coltivate. Sorge in un'area che, prima dell'urbanizzazione, era caratterizzata da terreni coltivati e residenze di campagna, oggi per lo più da grossi condomini e case popolari.

Caratteristiche strutturali: L'edificio di 14 piani fuori terra è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e scala di collegamento ai piani in cemento armato. La copertura dell'edificio è con tetto piano non calpestabile.

Accessi: dal civ. 40 di via Azolino Hazon si accede tramite portone in alluminio anodizzato e vetro che immette in androne condominiale. Il fabbricato è dotato di ascensori, e di collegamento verticale attraverso corpo scala condominiale. L'appartamento per civile abitazione, pignorato, non avente caratteristiche di lusso, si trova al piano dodicesimo a sinistra salendo la scala C, cui si accede dal civ. n. 40 della detta via, interno 24 (ventiquattro).

Confini: ad est con proprietà XXXXXX, a sud con atrio condominiale, ad ovest con proprietà XXXXX e a nord con via Azolino Hazon.

Pertinenze: non vi sono pertinenze.



Dotazioni condominiali: vi è condominio costituito senza portiere. Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine tra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, nel caso in oggetto debbono ritenersi condominiali i locali tecnologici, il parco giochi, la zona parcheggio autoveicoli.

Composizione interna: Si compone attualmente di entrata diretta su saletta d'ingresso, dalla quale sulla destra si accede al salone che prospetta con balcone su via principale; dall'ingresso si accede ad un corridoio sul quale a sinistra si aprono la cucina con veranda, il bagno e una camera da letto tutti prospettanti su atrio condominiale interno al complesso immobiliare; di fronte al corridoio un ripostiglio e a destra la camera da letto matrimoniale che invece prospetta sul lato del prospetto principale, con un secondo bagno annesso a questa in via esclusiva, senza illuminazione diretta ma con ricambio d'aria artificiale.

Gli infissi dell'abitazione sono in alluminio anodizzato bianco e serrande, in buono stato di conservazione. La porta d'entrata è blindata in legno color noce scuro, così come le porte interne e il comodo armadio a muro posto sul lato sinistro all'inizio del corridoio. I pavimenti in ceramica sono uguali per tutto l'appartamento, eccetto nei due bagni, nell'ambiente cucina adibita a soggiorno e nella veranda adibita a cucina.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: le condizioni generali dell'immobile e del prospetto principale si presentano in ottimo stato, gli ambienti dell'appartamento non sono dotati di riscaldamento centralizzato ma di pompe di calore nel soggiorno/cucina, e nelle due camere da letto, l'abitazione è fornita di scaldabagno, l'impianto idrico è allo stato originale, quello elettrico è a norma ed è fornito di contatore con salvavita.

Messa in sicurezza:

Bisogna precisare che l'ambiente cucina ha subito l'inverno scorso **una infiltrazione d'acqua proveniente dall'appartamento soprastante che ha**



causato danni a carico dell'intradosso dei solai della cucina (attualmente soggiorno), dell'adiacente bagno e della camera da letto posta a seguire.

Tale infiltrazione, ormai asciutta, allo stato attuale ha determinato una situazione di pericolo a causa di evidenti scrostature e spaccature dell'intonaco e distacchi in atto, che potrebbero in qualsiasi momento recare danno a cose o a persone; in fase di sopralluogo è stato effettuato un saggio tramite battitura manuale dei soffitti. Il sottoscritto esperto ha documentato con foto allegate, i particolari delle condizioni attuali dei solai interessati e della parete divisoria tra la cucina e il bagno a contatto. Tali ambienti, prevalentemente la cucina e la stanza da letto, poichè il bagno essendo stato realizzato un controsoffitto è meno grave, necessitano di opere urgenti di messa in sicurezza al fine di scongiurare improvvisi distacchi dell'intonaco.

La sottoscritta ha calcolato un **importo complessivo "in economia"**, concordato con il titolare dell'Impresa Edile s.r.l. di Torino Daniele e Mirko con sede a Carini, con cui la sottoscritta ha un rapporto di fiducia, di € 1.600,00 oltre iva (22%) che complessivamente ammonterebbe a **€ 1.952,00**, comprensivo di cassone e conferimento a discarica e che non prevede la dismissione del controsoffitto del bagno che in questo caso servirebbe proprio a trattenere eventuali distacchi. Si fornisce preventivo dei lavori di messa in sicurezza **(ALL. 11)**.

A tale importo va aggiunta la **Direzione dei Lavori** che comprensiva di Certificato di Regolare Esecuzione ammonterebbe a **€ 600,00**.

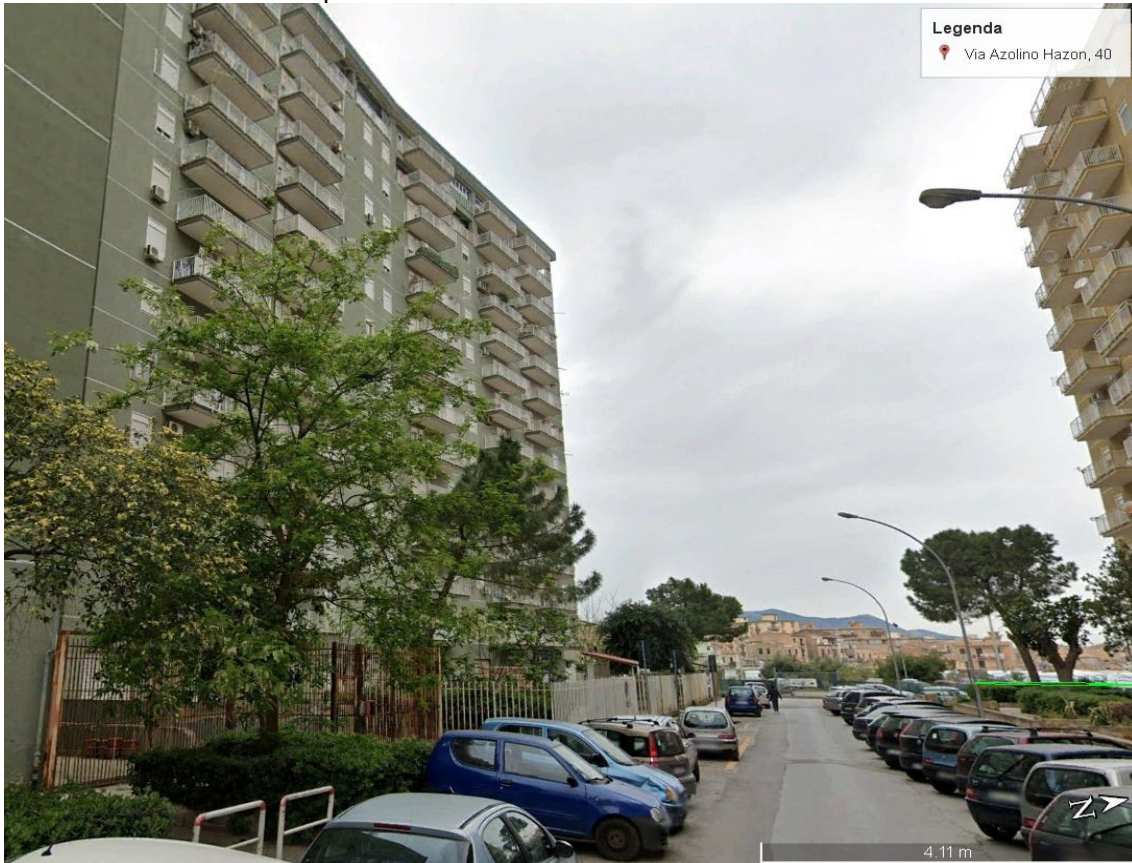
Attestato di prestazione energetica: non c'è certificato di prestazione energetica.

Fotografie dei luoghi (All. 1) :

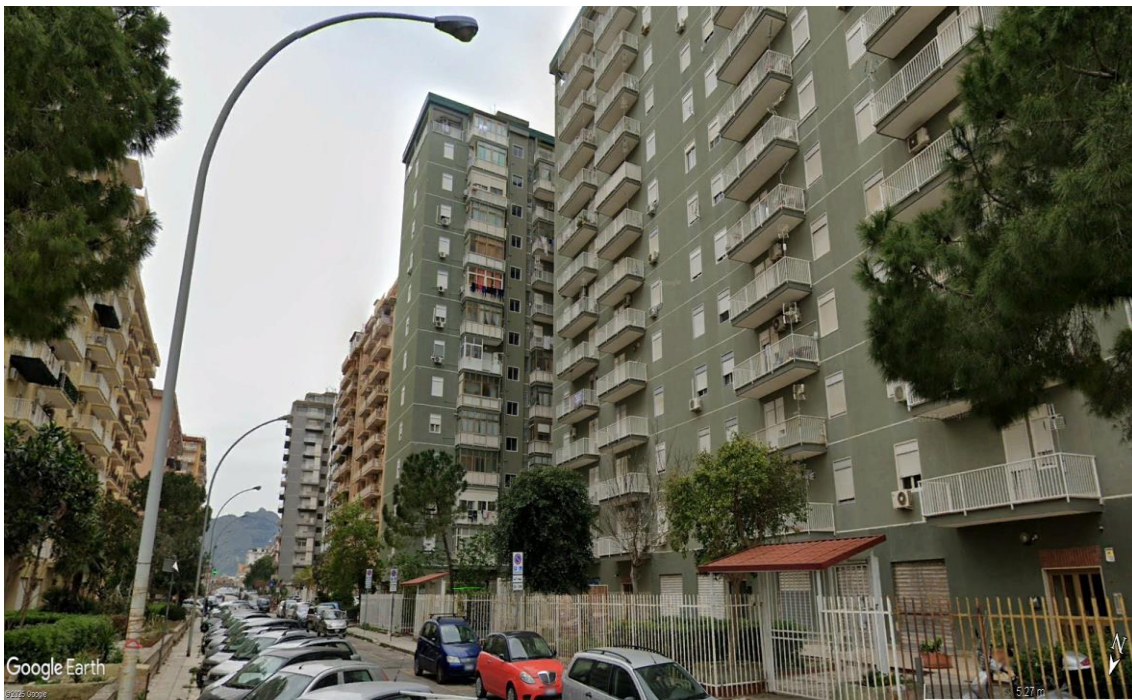


Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 479/2024
LOTTO / UNICO

Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella



Prospetto su via Azolino Hazon



Vista su via Azolino Hazon, civ. 40 (verso Giafar)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 479/2024
LOTTO / UNICO

Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella



Portone d'ingresso civ. 40



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella



Ingresso



Saletta ingresso verso salone



Saletta ingresso verso corridoio



Salone



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella



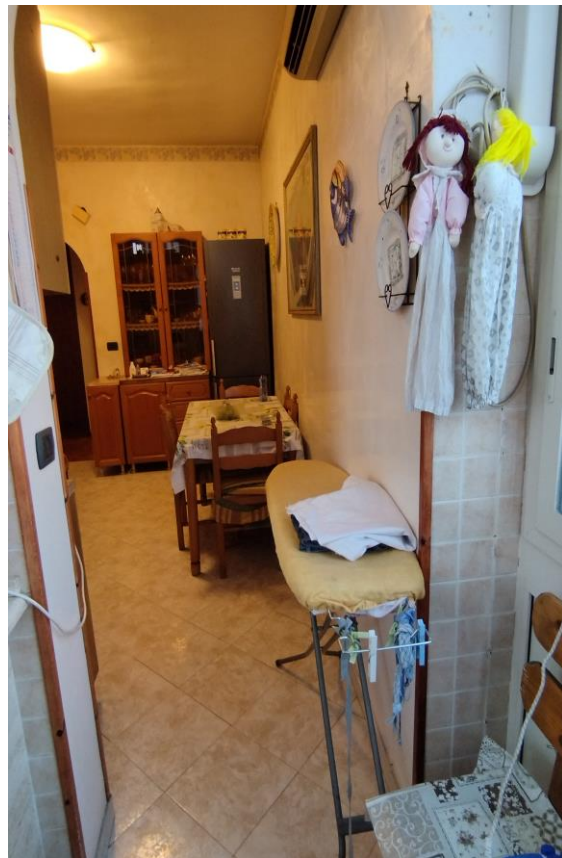
Corridoio - verso cucina



Soggiorno



Cucina ricavata in veranda



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella



Corridoio



Bagno



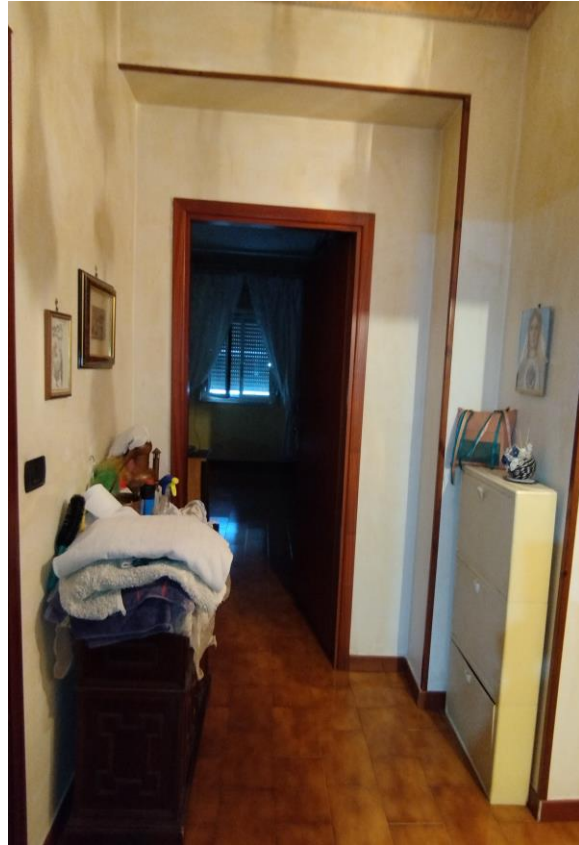
Camera da letto



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella



Ripostiglio



Corridoio – verso camera da letto matrimoniale



Camera da letto matrimoniale con bagno annesso



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella



Bagno in camera



Danni da infiltrazione d'acqua – sogg/cucina



Infiltrazione proveniente da piano superiore



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella



Danni da infiltrazione - bagno



Danni da infiltrazione - camera da letto



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

La superficie considerata ai fini della valutazione è quella commerciale, cioè la superficie lorda comprensiva di muri perimetrali esterni, eventuali tramezzi interni, cui va sommata la metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento oggetto di pignoramento, risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 77, particella 3223, sub. 78, Via Azolino Hazon, n.40 piano dodicesimo, cat. A/3, cl. 6, vani 6 , rendita € 340,86 ed è intestato al debitore per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni .**

Intestatari catastali dell'immobile:

- 1) XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXX) nata a Palermo (PA) il 31/01/1953, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.
- 2) XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) nato a Palermo (PA) il 28/04/1949, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

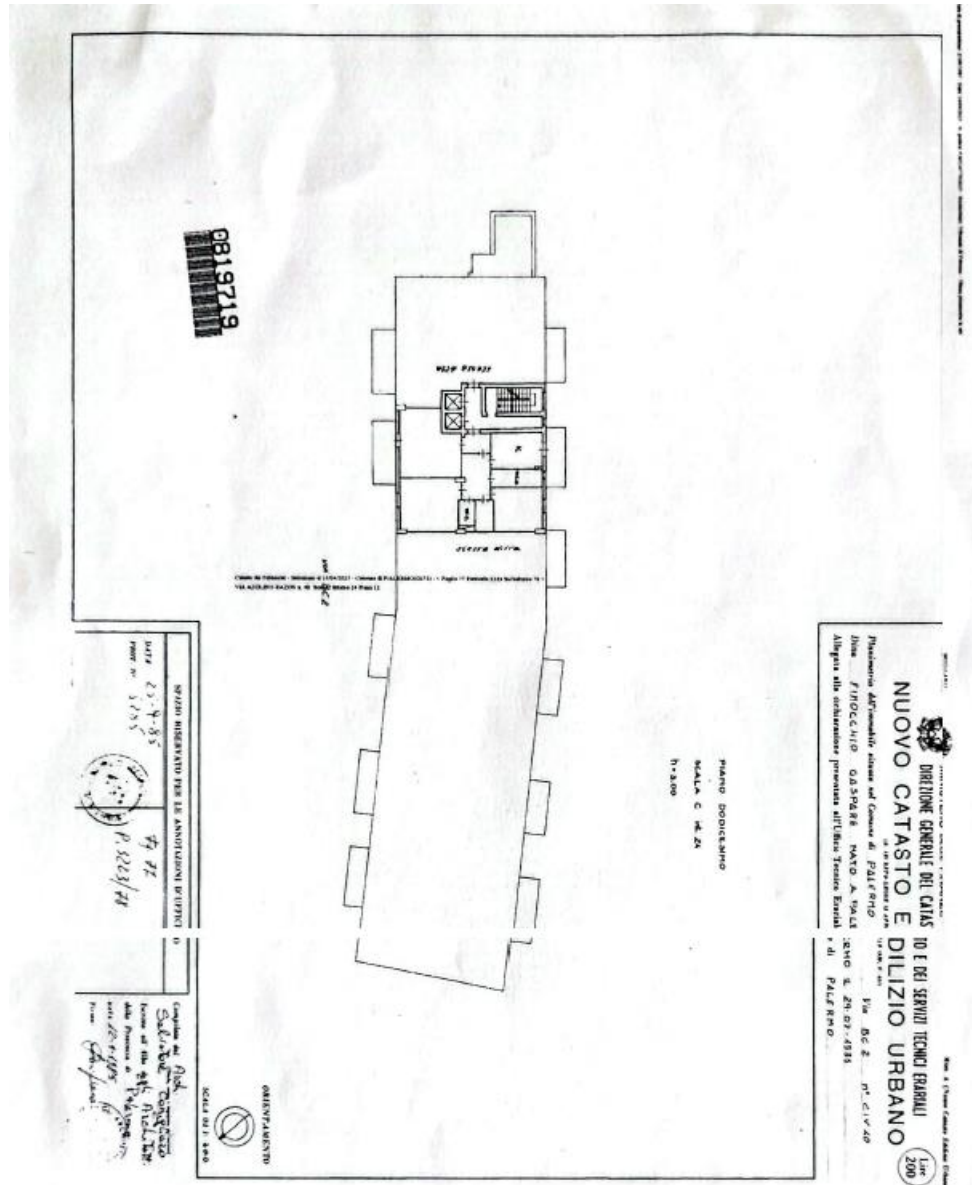
Planimetria catastale: rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Palermo sono state riscontrate modifiche interne e aumento di superficie utile (veranda adibita a cucina): lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale attuale, le difformità riscontrate, come verrà relazionato nell'apposito paragrafo in risposta al quesito 6, dovranno essere in parte regolarizzate con Cila tardiva, in parte ripristinate.

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



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 479/2024
LOTTO / UNICO

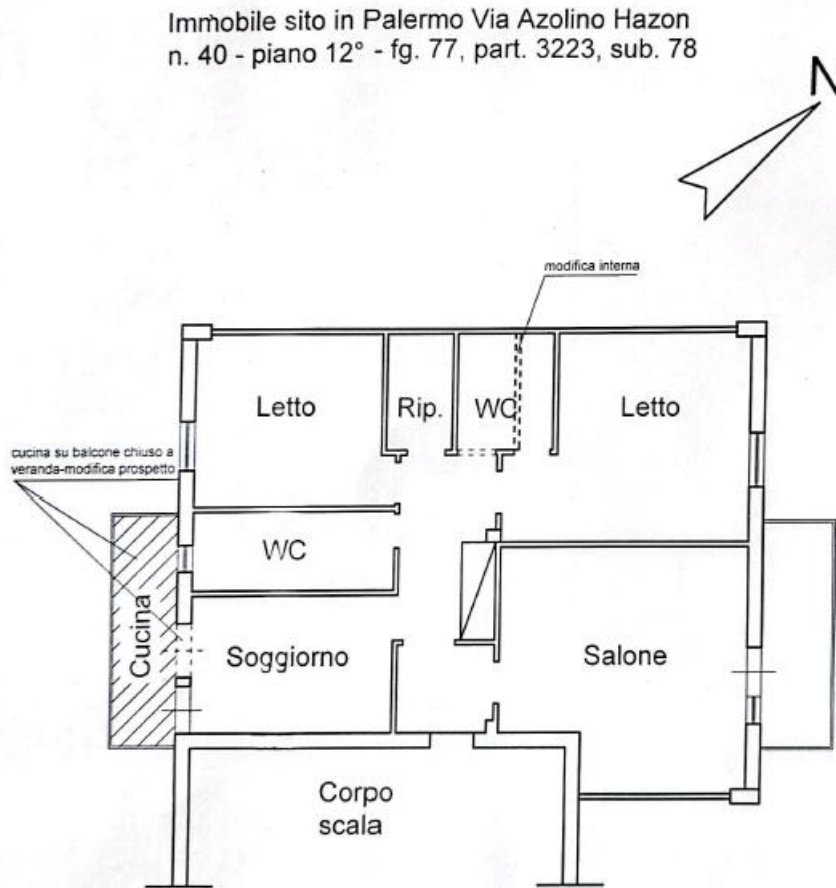
Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella
stima. Si allegano la planimetria catastale presentata in data 25/09/1985, che
dal raffronto con il rilievo effettuato, si può affermare sia stata redatta con
notevoli errori (All. 4) e la visura catastale storica (All. 3),.



Data di presentazione: 25/09/1985 - Data: 14/04/2025 - N. pratica: PA0116770/2025 - Richiedente: Tribunale di Palermo - Ultima planimetri
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A2(505x384) - Fatt. di scala: 1:2

Estratto planimetria catastale (All. 5)
Presentazione del 25/09/1985

Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 7)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale scala 1: 100 - h= 3,00

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: pignoramento dell'intero di un appartamento, ubicato in Palermo, via Azolino Hazon, 29, piano dodicesimo, con ascensore.

Composto da 6 vani catastali per una superficie commerciale complessiva pari a 109,40 mq, composto da ingresso, salone con balcone, corridoio,



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

soggiorno/cucina, bagno aperti su balcone chiuso a veranda, stanza da letto con finestra, ripostiglio, bagno annesso a stanza da letto matrimoniale con finestra.

Confinante ad est con proprietà XXXXXXXX, a sud con atrio condominiale, ad ovest con proprietà XXXXXXXX e a nord con via Azolino Hazon.

Censito al C.F. al **foglio 77, p.IIa 3223, sub. 78.**

L'immobile è dotato di concessione edilizia n. 588 del 13/01/1979 e del certificato di abitabilità rilasciato dal Municipio di Palermo, Assessorato Servizi Socio Sanitari in data 27/07/1987 prot. n. 2180, mentre la conformità delle opere risulta da certificato rilasciato dal Municipio di Palermo – Ripartizione Edilizia Privata in data 13/08/1987. **(All. 8).**

E' stata riscontrata una diversa distribuzione interna realizzata senza titolo abitativo, ma regolarizzabile con Cila tardiva ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/2001 e art. 3 della L.R. n. 16/2016 e ss. mm. e ii.

I costi per la regolarizzazione delle opere realizzate ammontano a:

- € 1.000,00 sanzione per opere di manutenzione straordinaria realizzate senza comunicazione;
- € 150,00 per diritti di istruttoria Cila tardiva;
- € 1.000 oltre oneri e iva per complessivi € 1.260,00 per spese tecniche per la redazione e presentazione telematica della pratica da parte di un tecnico abilitato; complessivamente le somme ammontano ad un importo pari ad € 2.410,00.

Le altre difformità riscontrate riguardano la veranda realizzata nel balcone afferente alla cucina e a questo direttamente collegata, ove trova posto una cucina in muratura mediante l'eliminazione dell'infisso originario che portava al balcone e la realizzazione di una nuova apertura nella parete di prospetto,



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella
configurandosi di fatto come un ampliamento del vano cucina stesso.

Tali manufatti non sono regolarizzabili, poiché non sono conformi ai requisiti dell'art. 20 della L.R. 4/2003, perché alterando la sagoma dell'edificio e aumentando la volumetria richiedevano un Permesso di Costruire (PdC) originario; Si tratta di un abuso edilizio per il quale l'unica opzione è la dismissione dello stesso e il ripristino dello stato dei luoghi in edilizia libera, facendo opportuna comunicazione ai Vigili Urbani per la produzione di sfabbricidi ed il conferimento a discarica.

I costi per la dismissione delle opere realizzate in difformità e il ripristino dello stato dei luoghi ammontano a:

- € 2.000,00 circa, dismissione opere in muratura e ripristino prospetto originario;
- € 2.000 circa, costi per la dismissione di veranda e ripristino stato dei luoghi; complessivamente le somme ammontano ad un importo pari ad € 4.000,00 circa;

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

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 116.800,00 (centosedicimila ottocento/00)

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

L'immobile sito in Via Azolino Hazon al civ. 40 piano dodicesimo, foglio 77, part. 3223, sub. 78, è pervenuto al debitore per la quota di 1/2 dell'intera proprietà, per atto di compravendita del 23/03/1990 in notaio Renato Caruso di Palermo, trascritto in data 28/03/1990 ai nn. 12982/990, in favore di XXXXXXXXXX e



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

XXXXXXXX per 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni e contro Finocchio Gaspare (C.F. FNCGPR31L29G273N).

L'immobile oggetto di procedura viene trasferito dall'imprenditore edile Finocchio Gaspare (nato a Palermo il 29 luglio 1931) ai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX che in compra accettano indivisamente ed in parti uguali una porzione di dell'edificio di nuova costruzione e per civili abitazioni denominato progettualmente edificio "A", sito in Palermo località Brancaccio, fondo Geraci, via B.C.2 oggi Via Azolino Hazon.

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

La costruzione è stata realizzata in forza di concessione edilizia n. 588 del 13/01/1979 e del certificato di abitabilità rilasciato dal Municipio di Palermo, Assessorato Servizi Socio Sanitari in data 27/07/1987 prot. n. 2180, mentre la conformità delle opere risulta da certificato rilasciato dal Municipio di Palermo – Ripartizione Edilizia Privata in data 13/08/1987. **(All. 8).**

All'interno del fascicolo visionato presso il SACE di Palermo, si sono individuati, i menzionati documenti, si allega documentazione di accesso agli atti **(All. 9).**

Pertanto, sulla scorta della descrizione contenuta nell'agibilità e della planimetria catastale (presentata in data 25/09/1985), si è riscontrato che successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate delle opere interne per diversa distribuzione interna consistenti nell'allargamento del bagnetto di servizio attraverso lo spostamento della parete divisoria tra bagnetto di servizio e camera da letto matrimoniale. Anche la porta del bagnetto che dava sul corridoio viene spostata aprendosi all'interno della camera da letto



matrimoniale.

Per quanto alle difformità riscontrate, le opere interne che riguardano una diversa distribuzione dei locali, la chiusura o lo spostamento di porte interne e l'eliminazione o lo spostamento di tramezzi, senza configurare aumento della superficie utile e della volumetria originaria dell'immobile, possono essere regolarizzate facendo ricorso alla Cila tardiva ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR 380/2021 e articolo 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm. e ii.

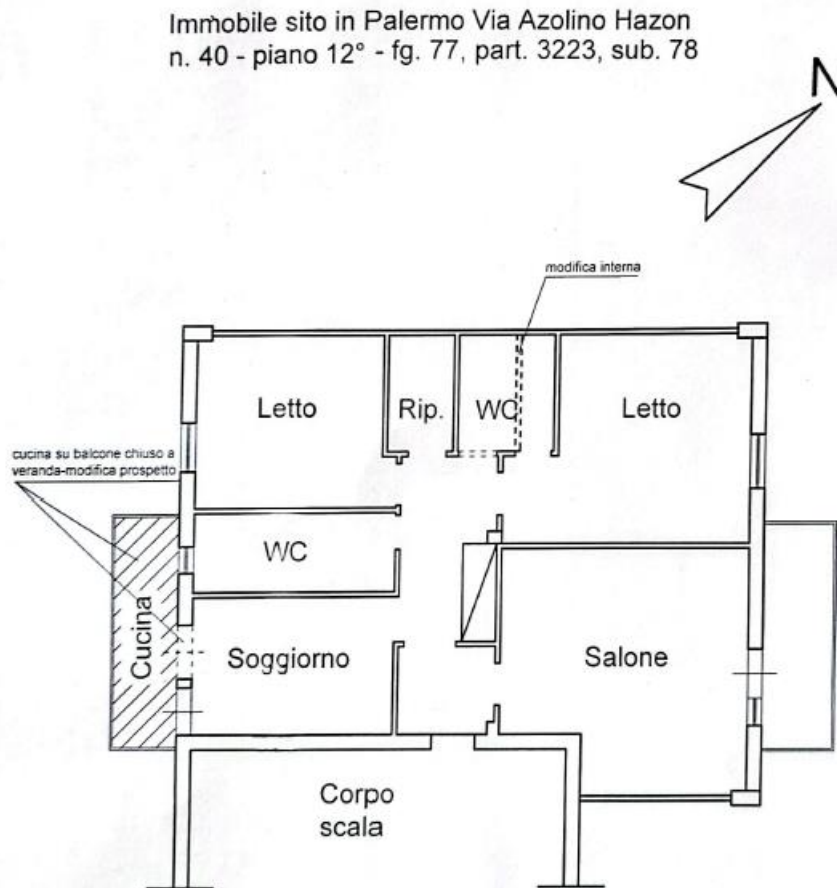
I costi per la regolarizzazione delle opere realizzate ammontano a:

- € 1.000,00 sanzione per opere di manutenzione straordinaria realizzate senza comunicazione;
- € 150,00 Per diritti di istruttoria Cila tardiva;
- € 1.000,00 oltre oneri e iva per un totale di 1.260,00 per spese tecniche per la redazione e presentazione telematica della pratica da parte di un tecnico abilitato; pari a complessivi € 2.410,00.

È stata realizzata inoltre una veranda nel balcone del vano cucina posto nel prospetto secondario dell'edificio, che si affaccia su corte condominiale adibita a parcheggio, ma la veranda della cucina si configura come un ampliamento della stessa, rappresentando di fatto un aumento di superficie utile, ottenuto attraverso l'eliminazione dell'infisso originario con la chiusura della parete in quel punto e l'apertura di un accesso senza infisso nel punto più angolare del vano cucina, in modo tale da realizzare una cucina in muratura estesa per tutta la lunghezza della veranda, potendo invece utilizzare il vano cucina come soggiorno-pranzo. Tali difformità costituite da: modifica della parete di prospetto, ampliamento della superficie utile e cambio di destinazione d'uso,



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella
che richiedevano “un Permesso di Costruire (PdC) originario”, non rendono in alcun modo legittimabile la realizzazione della veranda sul lato del prospetto secondario, attraverso le disposizioni previste per le opere precarie. **(All. 7)**



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale scala 1: 100 - h= 3,00

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



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

I costi indicativi per il ripristino delle difformità rilevate riguardano:

- € 2.000,00 circa, dismissione opere in muratura, ripristino prospetto originario, conferimento a discarica;
- € 1.200,00 circa, dismissione degli infissi della veranda e ripristino stato dei luoghi, conferimento a discarica differenziata per i vari materiali;
- € 800,00 circa, ripristino dell'infisso della cucina;

I costi complessivi come sopra determinati in c.ca € **2.410,00** per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e di € **4.000,00** per dismissioni e ripristino **saranno detratti dal valore di stima;**

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato e dal marito.

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:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00;**
- regolarizzazione delle difformità catastali, con costo pari a circa **euro 4.000,00;**
- regolarizzazione edilizio urbanistica, con un costo pari a circa **euro 2.410,00;**

I suddetti costi verranno 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 02/12/2025 (**All. 9**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

-TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO in data 6.11.2024, ai n. 52895 R. gen. n. 42842 R. part. a favore di Unicredit S.P.A. con sede in Milano C.F. 00348170101, contro XXXXXXXXX sulla quota di ½ della piena proprietà.

-TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI ACQUISTO N. 9906 del 28/03/1990 a favore di XXXXXXXX e XXXXXXXX e a carico del sig. Finocchio Gaspare nato a Palermo il 29/07/1931.

-ISCRIZIONE N.4707 del 15/06/2011 ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 29/04/2011 emesso da tribunale di Palermo, a favore di Fiaccabrino Edoardo C.F. FCCDRD74H29A794A, nato a Bergamo il 29.6.1974, e Cuscinà Maria Caterina, C.F. CSCMCT22T47C352V, nata a Catanzaro il 7.12.1922, iscritta a carico di XXXXXXXXX.

-ISCRIZIONE N. 4044 del 30/10/2014 ipoteca legale a favore di Riscossione Sicilia S.P.A. con sede in via Orsini n. 9 Palermo, a carico di XXXXXXXXX.

-ISCRIZIONE N. 2679 del 13/02/2009 ipoteca legale a favore di Serit Sicilia S.p.A. agente della riscossione con sede in via Orsini n. 9 Palermo, a carico del solo XXXXXXXXX.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

Esiste un condominio costituito relativo all'intero immobile, il debitore ha una pendenza nei confronti del Condominio di € 1.402,60. Inoltre, come dichiarato dall'Avvocato Barbara Sollima per conto del Condominio di Via Azolino Hazon, la sig.ra XXXXXXXXXXXX risulta debitrice per un importo pari a € 1.190,00 come da decreto ingiuntivo esecutivo n. 1047/2025 emesso dal Giudice di Pace di



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

Palermo per il recupero di oneri condominiali insoluti ed atto di precetto più volte notificati.

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

Criterio di stima

- ai fini della valutazione dell'unità abitativa in oggetto e sulla base della destinazione residenziale accertata dallo stato di fatto, bisogna tenere presente le caratteristiche proprie dell'immobile stesso e della zona ove esso è localizzato, quali: l'anno di costruzione, la grandezza, l'altezza, lo stato di conservazione, la posizione, l'adiacenza ad esercizi commerciali o edifici di pregio, come anche nel caso in esame, l'adiacenza a siti storici come il Castello di Maredolce, aree industriali e zone agricole. **Il criterio di stima seguito, per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare in questione, è quello sintetico-comparativo con ricerca del valore commerciale a superficie coperta ed a ricerca del valore a reddito presunto per capitalizzazione.**

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 **109,40 mq** così calcolati:



TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dati metrici generali

- 1- Superficie interna 12° piano (Si): 105,35 mq
- 2- Superficie balconi 12° piano (SB): 13,48 mq
- 3- Altezza interna: 3,00 ml

Calcolo superficie commerciale

tale superficie si calcola sommando alla superficie interna quella dei balconi di secondo piano per 30%, si avrà così:

$$Si + (30\% \times SB) = 105,35 + (30\% \times 13,48) = 105,35 + 4,05 =$$

109,40 mq Sup. Commerciale

La superficie considerata ai fini della valutazione è quella commerciale, cioè la superficie lorda comprensiva di muri perimetrali esterni, eventuali tramezzi interni, cui va sommata la metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il primo metodo di valutazione "metodo sintetico – comparativo," si basa sull'applicazione, al parametro "Superficie Commerciale", del valore del prezzo unitario al mq opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona.

Dall'indagine esperita per la valutazione dell'immobile, attraverso informazioni attinte da fonti ritenute degne di fede tra cui, le quotazioni relative alla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Palermo - Catasto, le quotazioni attinte online dall'Osservatorio Immobiliare, ma principalmente le informazioni acquisite dal mercato per immobili simili nella zona, oggetto di recente compravendita è



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

emerso un **valore medio per m² di superficie abitativa pari a € 1.000,00/mq;**

Stima sintetica o commerciale:

Superficie Commerciale x Valore Unitario = Valore di Mercato

Superficie Commerciale: mq 109,40 x Euro 1.000,00/mq = **Euro 109.400,00**

pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile arrotondato in eccesso è di euro 109.500,00 per l'intera proprietà.

A titolo di verifica si procede alla valutazione del solo immobile adottando il metodo di stima "analitico o a reddito" basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo, e cioè dal reddito lordo annuo, dedotto da indagini di mercato per immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame e ubicati nella stessa zona, si detrae una quota di circa il 20% (imposte, sfitti, manutenzione e ammortamenti, spese amministrazione, assicurazioni, spese condominiali), ottenendo così il reddito netto (Rn) che capitalizzato di una certa aliquota "Saggio di Capitalizzazione" (r) da luogo al Valore di Mercato presunto: $Rn/r =$ Valore di Mercato.

Circa la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, l'esperienza e le indagini condotte consentono di adottare un valore medio pari al 3,5%, ritenuto con riferimento all'immobile in esame, adeguatamente remunerativo del capitale immobiliare.

6.3 Stima analitica o a reddito:

Fitto mensile x 12 = Reddito Lordo

Euro 550,00 x 12 = Euro 6.600,00



Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

A detrarre spese 20% = Euro 1.320,00

Reddito Netto = Euro 5.280,00

Rn/r = Valore di Mercato

Euro 5.280,00 / 3,5% = **Euro 150.857,14**

Mediando tra i due valori ottenuti con i due metodi di stima Sintetica e Analitica, avremo quindi:

Euro 109.500,00 + Euro 150.857,14 / 2 = **Euro 130.178,57**

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

- 1) Elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- 2) DOCFA per nuova configurazione locali: € 670,00
- 3) Diritti per presentazione Cila tardiva: € 150,00
- 4) Sanzione per presentazione Cila tardiva: € 1.000,00
- 5) Spese per compensi tecnico abilitato (comprehensive di oneri e iva): € 1.260,00
- 6) Spese per demolizioni e ripristini: € 4.000,00

A detrarre sommano complessivi: € 7.230,00

Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni: Euro 122.948,57

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 122.948,57 (centoventiduemila novecentoquarantotto/57 euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

euro 122.948,57 – 5% di euro 122.948,57 = € 116.801,14, che si arrotondano in € 116.800,00.



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

Il prezzo a base d'asta della **quota pignorata di 1/1** è pari a **euro 116.800,00**.

CONCLUSIONI

La sottoscritta Esperto incaricato ritiene con la presente Relazione di Stima, aggiornata secondo il modello in sezione, di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

ELENCO ALLEGATI:

- 1 ALLEGATI FOTOGRAFICI ATTUALI
- 2 TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA'
- 3 VISURA CATASTALE STORICA
- 4 PLANIMETRIA CATASTALE (1:200)
- 5 ESTRATTO DI MAPPA
- 6 PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO (1:100)
- 7 PLANIMETRIA DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' (1:100)
- 8 CONCESSIONE EDILIZIA-ABITABILITA'-CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELLE OPERE
- 9 ISPEZIONE IPOTECARIA
- 10 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 11 PREVENTIVO MESSA IN SICUREZZA

Palermo, data 15/12/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Roberta Stefania Bella

