

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 187/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Gloria Giannola

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 187/2025

CREDITORE PROCEDENTE
I.N.P.S. ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

Contro

DEBITORI ESECUTATI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALBERTO SPEDALE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Palermo in Corso Camillo Finocchiaro Aprile n.185
(Fig.51 Part.302 Sub.40)



Esperto stimatore: Ing. Gloria Giannola

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 27.06.2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Gloria Giannola, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Palermo al n.9012/A, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 07.07.2025 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Alberto Spedale, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 14.07.2025.

In data 13.08.2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

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

- *piena proprietà di un appartamento di civile abitazione sito in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n.185 ubicato al piano quarto, scala B, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio n.51, p.lla 302, sub. 40, categoria catastale A4, classe 7, numero vani catastali 5,5, rendita catastale € 224,40.*

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 28.04.2006 in notaio Sorrentino Andrea Rep. 58847 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 04.05.2006 part.14207 da potere della signora Guaiana Maria Rosa nata a Palermo il 26.04.1947 (*All. 12*).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (*All. 1*).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

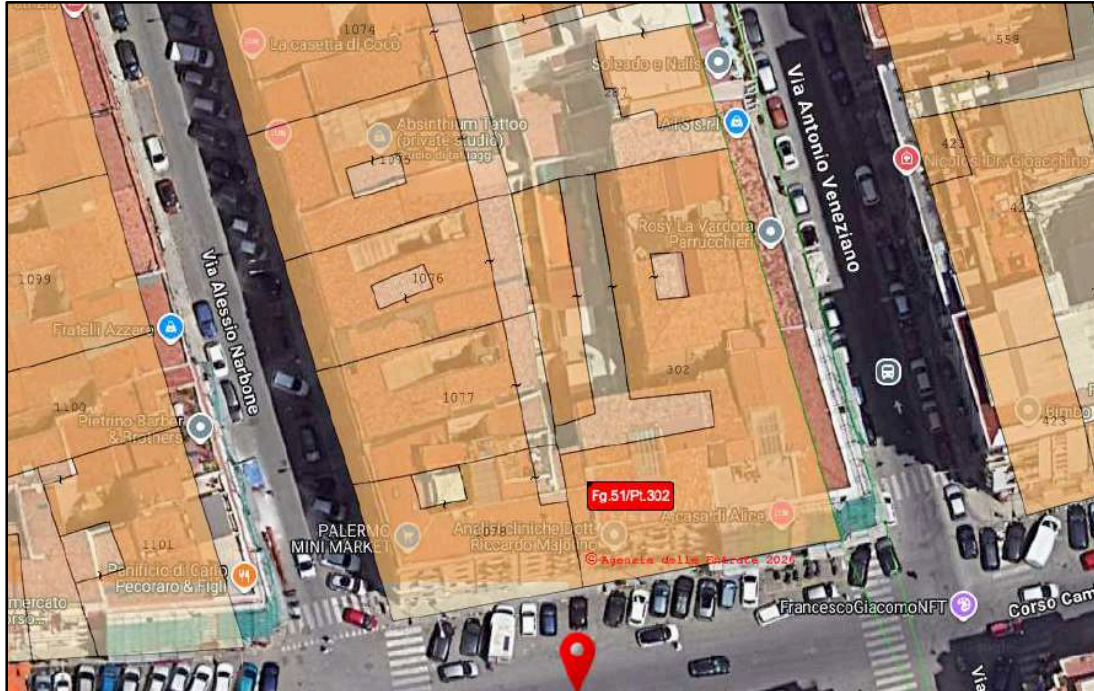
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale (*All. 2*) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (*All.3*), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



1- Ortofoto attuale (da Google Earth)



2- Estratto di Mappa catastale



3- 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 C.F. del Comune di Palermo, al fg. 51, p.lla 302, sub. 40, cat. catastale A4, superficie catastale mq 92.

Tipologia: appartamento destinato a civile abitazione

Ubicazione: Corso Camillo Finocchiaro Aprile n.185

Caratteristiche strutturali: l'immobile è sito al piano quarto di un edificio composto da cinque piani fuori terra e realizzato in muratura portante e copertura a falde.

Accessi: l'immobile posto al quarto piano è accessibile tramite scala condominiale o ascensore con ingresso da Via Antonio Veneziano n.79. Si specifica infatti che questo rappresenta l'unico accesso all'immobile, sebbene venga ubicato catastalmente in Corso Camillo Finocchiaro Aprile n.185.



Foto 1 - PROSPETTO VIA A.VENEZIANO



Foto 2 - ACCESSO DA VIA A.VENEZIANO

Confini: l'immobile è prospiciente ad Est su Via Antonio Veneziano, ad Ovest su chiostrina interna, mentre confina a Nord e Sud con altri sub.

Pertinenze: l'appartamento non ha pertinenza

Composizione interna: l'appartamento, la cui superficie utile è pari 75,80 mq, è così costituito: ingresso, ripostiglio, disimpegno che conduce al soggiorno e due camere da letto comunicanti dotate di balconi prospicienti Via Antonio Veneziano, cucina e due servizi igienici con finestre sulla chiostrina condominiale.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: in generale l'immobile si presenta in discrete condizioni con finiture di medio livello quali infissi esterni in alluminio e doppio vetro con persiane in alluminio color legno, porte interne in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico, pareti finite a gesso. Si riscontrano però diffusi fenomeni di umidità dovuti ad infiltrazioni dalla copertura, le cui entità hanno comportato non solo la presenza di macchie localizzate e distacco dell'intonaco, ma anche lesioni strutturali e cedimento del controsoffitto in bagno e cucina.

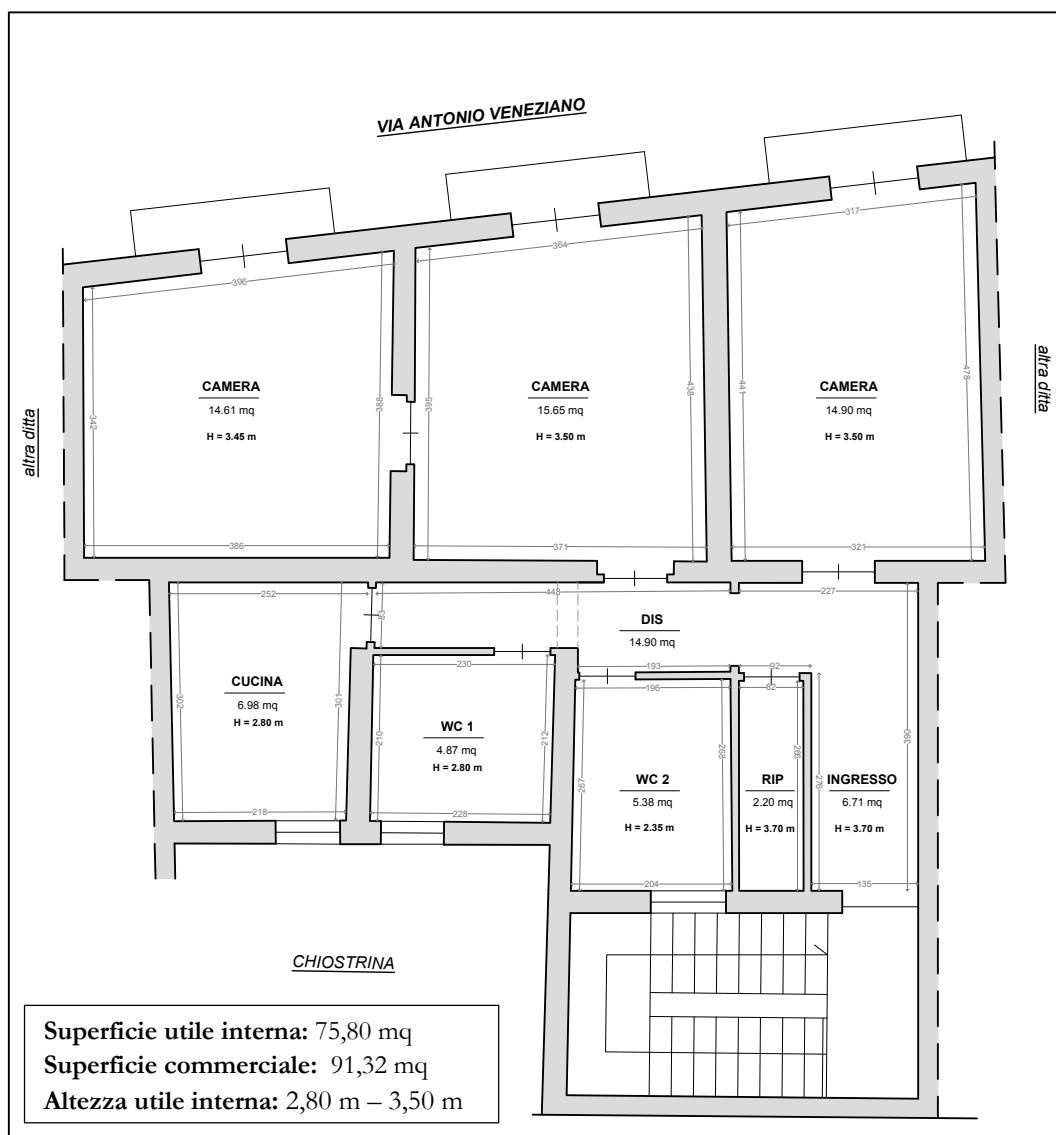
In riferimento agli aspetti impiantistici, l'unità è dotata di:

- impianto idrico sottotraccia collegato alla rete idrica comunale tramite impianto autoclave;

- impianto di scarico sottotraccia per lo smaltimento dei reflui provenienti dalla cucina e dai servizi igienici allacciata alla rete fognaria comunale;
- impianto elettrico con linee sottotraccia con scatole di derivazione ad incasso,
- n. 2 split a pompa di calore;

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica (D.M. n.37/2008).

Attestato di prestazione energetica: l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo da corrispondere al professionista incaricato per il suo rilascio, da detrarre dal valore di stima, è pari a € 200,00.



4- Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All.4)



Foto 3 - INGRESSO



Foto 4 - WC 2



Foto 5 - WC 1



Foto 6 - RIPOSTIGLIO



Foto 7 - CUCINA



Foto 8 - CAMERA



Foto 9 - SOGGIORNO



Foto 10 - CAMERA

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

In seguito all'acquisizione delle visure catastali, si riportano i seguenti dati catastali attuali e storici dell'immobile identificato al C.F. del Comune di Palermo, al **Foglio 51, Particella 302, sub. 40**, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n.185, piano quarto, cat. A4, vani catastali 5,5, superficie catastale 92 mq, rendita Euro 224,40.

DATI DERIVANTI DA:

- in data 21.12.1939 - Presentazione prot. n. 000000900
- in data 01.01.1992 - Variazione del quadro tariffario

STORIA DEGLI INTESTATI

- dall'impianto al 28.04.2006 – (proprietà per 1/1);
- dal 28.04.2006 –
derivante da Atto di compravendita del 28/04/2006 Pubblico ufficiale SORRENTINO ANDREA Sede BISACQUINO (PA) Repertorio n. 58847. Nota presentata con Modello Unico n. 14207.1/2006 Reparto PI di PALERMO in atti dal 08/05/2006;

(1). In seguito all'acquisizione dell'atto di compravendita sopra indicato, si sottolinea un errore nell'indicazione degli intestati nella visura catastale, in quanto gli esecutati acquisiscono la piena proprietà da potere di

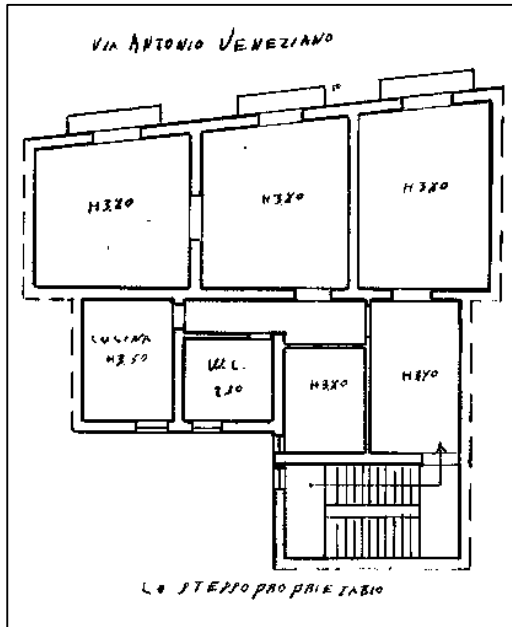
• CATASTO TERRENO

Il fabbricato entro cui ricade l'immobile pignorato è identificato al C.T. del Comune di Palermo con al Foglio 51, particella 302, Qualità/classe: Ente urbano, Superficie 1.002,00 mq;

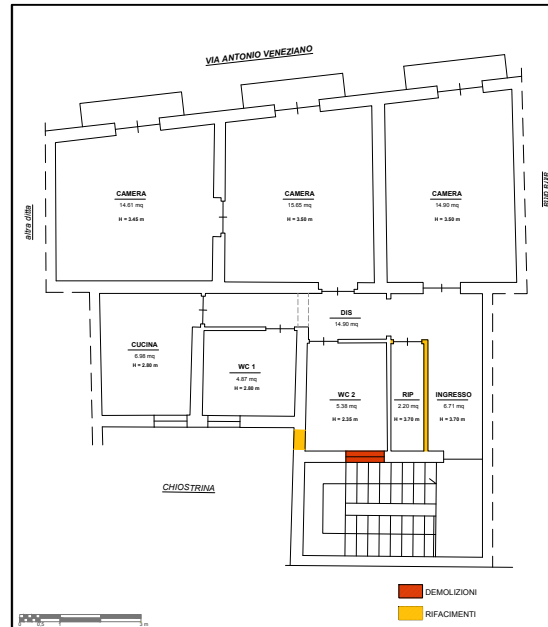
DATI DERIVANTI DA:

- in data 08.03.1988 – Impianto meccanografico

In riferimento alla verifica della conformità catastale, dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e l'ultima planimetria, coincidente con la planimetria catastale di impianto depositata il 21.12.1939 al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo si riscontrano difformità nella diversa distribuzione interna e nella modifica dell'apertura nell'attuale WC 2, meglio descritte del quesito n.6 e rappresentate nel grafico comparativo sottostante.



5 – Estratto della planimetria catastale (All.6)



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

Si aggiunge infine che sarebbe opportuna una variazione toponomastica al fine di indicare il corretto indirizzo dell'immobile, ovvero Via Antonio Veneziano n.79.

QUESITO N. 4 - SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile **residenziale**, ubicato in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n.185, piano quarto, con ascensore.

Composto da ingresso, disimpegno, cucina, n.2 servizi igienici e n.3 vani posti sul lato EST con balconi prospicienti su Via Antonio Veneziano.

L'immobile, censito del Comune di Palermo al C.F. al **foglio 51, p.lla 302, sub. 40**, confina ad Ovest con la chiostrina interna, mentre a Nord e Sud con altri sub.

L'unità immobiliare, realizzata in data antecedente al 1942, presenta delle difformità di distribuzione interna regolarizzabili mediante CILA.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 187/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Gloria Giannola

Comune	Palermo
Zona	Centro
Quartiere	Regina Margherita – Re Federico - Finocchiaro Aprile – Marco Polo
Ubicazione	Corso Finocchiaro Aprile n.185 (ingresso da Via Antonio Veneziano n.79)
Destinazione edificio (prevalente)	Residenziale
Epoca costruzione	Ante 1939
N° piani	Cinque piani fuori terra
Titoli edilizi	Nessuno
Agibilità	No
Condominio costituito	Si
Destinazione unità immobiliare	Residenziale
Identificazione catastale	Fg.51 Part.302 Sub.40
Categoria catastale	A/4: Abitazioni di tipo popolare
Piano	Quarto
Confini	Lato Nord: Chiostrina interna Lati Sud e Nord: altra ditta Lato Est: Via Antonio Veneziano
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà
Stato di possesso	Occupato
N° vani e composizione	ingresso, disimpegno, cucina, n.2 servizi igienici e n.3 vani
Pertinenze esterne	n.3 balconi su Via Antonio Veneziano
Sup. coperta lorda	90,00 mq
Superficie interna utile	75,80 mq
Altezza interna utile	2,80 m – 3,50 m
Superficie commerciale	91,32 mq
Stato d'uso e manutenzione u.i.	Discreto
Livello delle finiture	Medio
Impianto di riscaldamento	No
Dichiarazioni conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No - (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No - (cfr. quesito n. 6)

Valore di stima metodo sintetico-comparativo	€ 105.776,00
a detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia	- € 4.300,00
a detrarre costi regolarizzazione catastale	- € 800,00
a detrarre costi redazione APE	- € 200,00
Valore commerciale dell'immobile (prezzo arrotondato)	€ 100.500,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- € 5.025,00
Prezzo a base d'asta (prezzo arrotondato)	€ 95.500,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO = € 95.500,00

(euronovantacinquemilacinquecento/00)

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

Secondo quanto riportato dalla documentazione ipocatastale e dai titoli di provenienza, si rileva che gli esecutati acquisiscono la quota di proprietà ciascuno pari a 1/2 del bene pignorato, tramite Atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Sorrentino da Bisacquino del 28.04.2006 rep. 58847 trascritto a Palermo il 04.05.2006 part. 14207 da potere della signora _____ nata a Palermo il 26.04.1947, la cui piena proprietà era stata acquisita tramite Atto di compravendita del Notaio Ermanno Virga di Palermo in data 06.08.1987, registrato a Palermo il 25.08.1987 al n. 2430 e trascritto a Palermo il 25.08.1987 ai numeri 31985/24243 e successivi atti di rettifica e conferma a rogito notaio Rosaria Li Pira da Palermo in data 1.03.2006 rep. 17398 trascritti a Palermo il 14.03.2006 part. 7967 e part. 7968;

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

In merito all'accertamento della conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, in seguito alla richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo, giusta istanza prot.1044386 del 08.09.2025, si rappresenta quanto segue:

- come riportato dalla comunicazione Prot.n.1055966 del 11.09.2025 (*All.11*), non è stato reperito nessun fascicolo edilizio relativo all'immobile, ma da quanto si evince dalla planimetria catastale

di primo impianto, questo è stato realizzato in data antecedente al 16 ottobre 1942, data di pubblicazione della Legge n.1150/1942;

- in difformità a quanto riportato della planimetria catastale sopraindicata, e quindi in assenza di titolo abilitativo, sono state realizzate le seguenti opere:
 1. realizzazione di un tramezzo all'interno dell'ingresso al fine di ricavare un vano da adibire a ripostiglio;
 2. realizzazione di un secondo servizio igienico;
 3. chiusura della finestra del servizio igienico prospiciente sulla chiostrina e realizzazione di un'apertura sul vano scala;

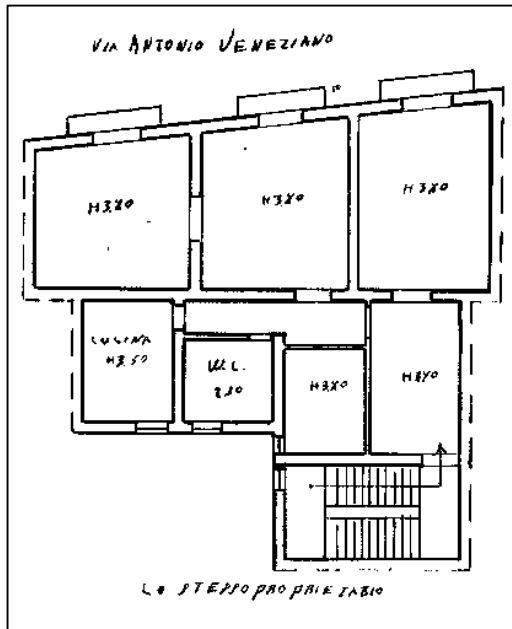
Pertanto, ai fini dell'adeguamento alla normativa vigente, risulta necessario procedere al ripristino dell'intervento indicato al punto n.3 (riportando pertanto l'immobile alle condizioni statiche originarie) e alla regolarizzazione delle restanti difformità tramite Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii, rientrando queste nella fattispecie delle opere di "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001. Trattandosi di opere già eseguite, la Comunicazione prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di 1.000,00 euro, oltre ai diritti di istruttoria pari a 150,00 euro.

In seguito alla presentazione della CILA e all'aggiornamento catastale del bene mediante presentazione di Docfa all'Agenzia delle Territorio (i cui costi sono già stati quantificati in risposta al quesito 3), sarà necessario definire l'iter burocratico tramite la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

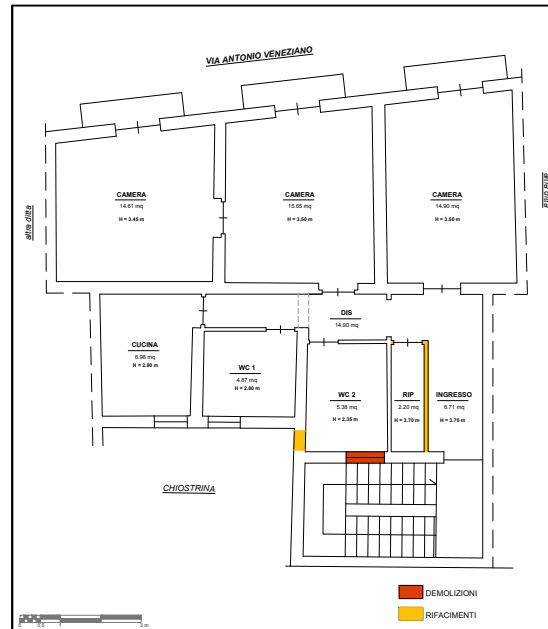
Secondo quanto sopra esposto, è possibile stimare i costi per la regolarizzazione, da detrarre al valore di mercato, come di seguito indicato:

CILA - Diritti di istruttoria	€ 150,00
CILA - Sanzione	€ 1.000,00
SCA - Diritti di istruttoria	€ 150,00
Spese tecniche	€ 2.500,00
Opere di ripristino	€ 500,00
TOTALE	€ 4.300,00

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



5 – Estratto della planimetria catastale (All.6)



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

In riferimento alla destinazione urbanistica, la particella in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Z.T.O. "B0a" Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo" come indicato nelle tavole Tav.P2a – 5011 della vigente Variante Generale al PRG della Città di Palermo approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 Assessorato Territorio ed Ambiente Regione Siciliana.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato.

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 4.300,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle 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 **02.02.2026** (*All. 8*) sull'immobile pignorato gravano i seguenti:

- IPOTECA VOLONTARIA del 04/05/2006 - Registro Particolare n.10585 Registro Generale n.28164 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Andrea Sorrentino da Bisacquino; ANNOTATA DI SURROGAZIONE in data 25/06/2008 part. 4746 a favore di Istituto Nazionale Di Presidenza per i Dipendenti dell'amministrazione Pubblica I.N.P.D.A.P. per atto di mutuo a rogito notaio Andrea Sorrentino da Bisacquino in data 15 aprile 2008 rep.60583;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2025 - Registro Particolare n.18298 Registro Generale n.22878 derivante da Verbale di pignoramento immobiliare Repertorio 3701 del 25/03/2025 in favore di I.N.P.S. - Istituto Nazionale Della Previdenza Sociale.

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente non si rilevano formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti, ulteriori e diverse da quelle di cui alla documentazione ipocatastale depositata in atti. Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile pignorato non è gravato da pesi o oneri di altro tipo.

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un Condominio, la cui gestione è affidata all'amministratore Rag. Si riporta di seguito quanto riferito dallo stesso in merito alla situazione condominiale (*All.10*):

- Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 50,00/mese
- Millesimi di proprietà: 60,420/1000
- Millesimi di proprietà dell'impianto elevatore: 119,150/1000
- Spese condominiali in arretrato: € 1.687,70

Vi sono inoltre delle spese deliberate, ma non quantificate, che riguardano rifacimento degli impianti elettrici e citofonici.

Non si è invece a conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile pignorato.

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

Criterio di stima

Ai fini della stima del bene oggetto di pignoramento, è stato determinato il più probabile valore di mercato V_{ms} mediante l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto con immobili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, caratteristiche costruttive, stato di conservazione) e di cui è noto il valore di mercato unitario V_{mu} (Euro/mq). Tale valore verrà corretto tramite opportuni *coefficienti di differenziazione* " K_n " e moltiplicato per la superficie commerciale " S ".

$$V_{ms} = V_{mu} \times K_t \times S$$

Procediamo pertanto alla determinazione dei singoli fattori:

- **Valore di mercato unitario V_{mu}**

Il valore di mercato medio unitario “ V_{mu} ” di immobili dalle caratteristiche simili a quello oggetto di stima è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d’informazione:

- quotazioni dell’Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) reperite presso l’Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari, hanno cadenza semestrale e individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo e massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato in riferimento alla tipologia immobiliare e stato di conservazione. È possibile consultare le quotazioni in base a semestre, Provincia, Comune, zona OMI e destinazione d’uso (All.9a);
- quotazioni pubblicate nel portale “www.borsinoimmobiliare.it” che fornisce un valore di mercato per ogni tipologia di proprietà ed hanno un intervallo di mercato minimo e massimo per unità di superficie, riferiti ad abitazioni ubicate nella stessa zona (All.9b).

Si indicano di seguito le quotazioni del caso in esame:

Fonte	Periodo di riferimento	Tipologia	Quotazioni (€/mq)	
			Min	Max
OMI	Anno 2025 Semestre I	Abitazioni	1.000,00	1.450,00
Borsino Immobiliare			883,00	1.346,00
Valore medio al mq (€ 1.225,00 + € 1.114,50)/2			€ 1.169,75/mq	

Pertanto, considerate le caratteristiche dell’immobile in esame, si ritiene congruo il seguente Valore di mercato unitario:

$$V_{mu} = \mathbf{€ 1.170,00/mq}$$

- **Coefficiente di differenziazione globale K_r**

Il coefficiente di differenziazione globale è ottenuto dal prodotto dei coefficienti K_n , ovvero dei fattori di correzione che permettono di tener conto anche delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima. Nel caso specifico, trattandosi di immobile residenziale, verranno utilizzati i seguenti coefficienti:

K₁ _ Coefficiente di piano (edificio con ascensore)	
- Piano terra	0,9
- Piani intermedi	1
- Ultimo Piano	1,05
K₂ _ Coefficiente di superficie (utile)	
- Su > 150 mq	0,9
- 100 mq ≤ Su ≤ 150 mq	1
- Su < 100 mq	1,05
K₃ _ Coefficiente di stato locativo	
- Unità libera	1
- Locato canone/durata liberi	0,95
- Locato canone libero 4+4	0,75
- Locazione stagionale	0,99
K₄ _ Coefficiente di esposizione/panoramicità (prevalente)	
- Su parete cieca	0,85
- Su chiostrina	0,90
- Su strada	1,00
- Su panorama	1,05
K₅ _ Coefficiente di luminosità/areazione	
- Scadente	0,98
- Normale	1,00
- Buono	1,02
K₆ _ Coefficiente di manutenzione/conservazione dell'edificio	
- Scadente	0,90
- Mediocre	0,95
- Normale	1,00
- Buono	1,05
- Ottimo	1,10
K₇ _ Coefficiente di manutenzione dell'immobile	
- Scadente	0,80
- Mediocre	0,90
- Normale	1,00
- Buono	1,20
- Ottimo	1,30

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile in esame (valori evidenziati nella tabella sopra), si ritiene congruo il seguente Coefficiente di differenziazione globale:

$$K_t = 0,99$$

- **Superficie commerciale S**

Il calcolo della superficie della superficie commerciale è stato effettuato in seguito alla restituzione grafica del rilievo metrico e secondo i criteri indicati nel DPR 138/1998, ovvero come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **S_c** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze:

$$S = S_c + \Sigma (S_n \times K_{omog})$$

S_c = Superficie coperta lorda dei locali principali dell'unità immobiliare

S_n = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

K_{omog} = Coefficienti di omogeneizzazione

La superficie coperta va misurata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per i locali accessori e le pertinenze viene invece effettuata la seguente distinzione:

a) pertinenze esclusive accessorie (cantina, soffitte, ecc.): 50% della superficie se collegate all'unità principale dall'interno del medesimo corpo di fabbrica ed il 25% della superficie se non comunicanti;

b) balconi, terrazzi e similari: 30% fino a 25 mq +10% della superficie eccedente se comunicanti con l'unità principale, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;

c) superficie scoperta, giardino e similare: 10% della sup. fino alla concorrenza di quella coperta lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali) dell'unità principale ed il 2% per la sup. eccedente.

Nel caso specifico, in presenza esclusivamente dei balconi, la superficie commerciale corrisponde alla superficie coperta lorda (90,00 mq) sommata alla superficie omogeneizzata delle aree scoperte (4,40 mq).

$$S = 90,00 + 4,40 * 0,30 = 91,32 \text{ mq}$$

Stima del valore di mercato dell'immobile

Sulla base dei dati sopra ricavati:

$$V_{ms} = V_{mu} \times K_t \times S = 1.170,00 \text{ €/mq} \times 0,99 \times 91,32 \text{ mq} = \text{€ } 105.776,00$$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 4.300,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 800,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro **5.300,00**

$$V = \text{€ } 105.776,00 - \text{€ } 5.300,00 = \text{€ } 100.500,00 \text{ arrotondato}$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 100.500,00** (centomilacinquecento/00 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:

$$€ 100.500,00 - € 5.025,00 = € 95.475,00 \text{ (che si arrotondano in € 95.500,00)}$$

PREZZO BASE D'ASTA = € 95.500,00 (euro novantacinquemilacinquecento/00)

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

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

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - Visure catastali storiche
- ALLEGATO 2 - Estratto di mappa Catastale
- ALLEGATO 3 - Ortofoto e Grafico Stimatrix forMaps
- ALLEGATO 4 - Planimetria dello stato di fatto
- ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica
- ALLEGATO 6 - Planimetria catastale
- ALLEGATO 7 - Planimetria con indicazione delle difformità
- ALLEGATO 8 - Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO 9 - Dati di informazione per quotazioni immobiliari
- ALLEGATO 10 - Documentazione gestione condominiale
- ALLEGATO 11 - Documentazione urbanistica-edilizia
- ALLEGATO 12 - Titolo di proprietà

Palermo, data 11.02.2026

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Gloria Giannola