

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 294/2024
LOTTO 2
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 294/2024

[REDACTED]

contro

“A”

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LORENZO LO VERSO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

Appartamento sito a Palermo in Vicolo Maestro Cristofaro n. 6, piano 2.

Foglio 127, particella 332, **sub. 5**, Cat. A/4.



Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

PREMESSA

Con provvedimento del 12.12.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale 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 18.12.2024 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. Lorenzo Lo Verso, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 29.01.2025.

In data 07.02.2025 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 gli immobili dal n. 1 al n. 13.

La suddetta relazione, in particolare, riguarda il LOTTO 2 che comprende l'immobile n. 5 dell'atto di pignoramento così individuato:

- piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Vicolo Maestro Cristofaro n. 6, piano 2, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 127, particella 332, sub. 5, zona 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita euro 134,80.

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 [REDACTED] in notaio Dott. [REDACTED] Leolucca, rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Palermo il [REDACTED] al n. [REDACTED] da potere di V. L. e V. S. (All. 16).



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**).

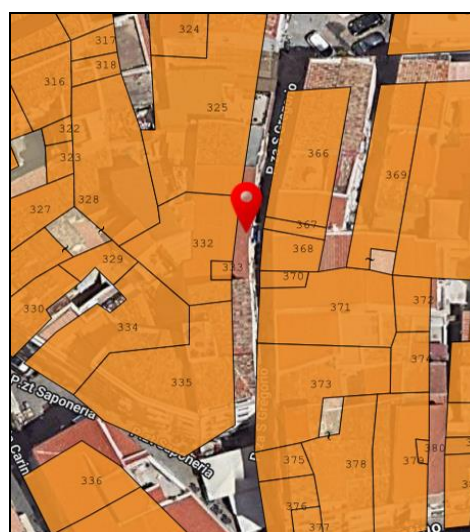


Fig. 3 Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps.

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

Il lotto è costituito da un'unità immobiliare, censita al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 127, p.lla 332, sub. 5, zona 1, cat. catastale A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 69 mq escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 134,80.

Tipologia: appartamento.

Ubicazione:

Vicolo Maestro Cristofaro n. 6, Palermo, piano secondo.

Accessi:

L'immobile ha accesso su strada a mezzo di portoncino e scala in muratura.

Confini:

NORD: altra unità immobiliare urbana

SUD: scala condominiale e altra unità immobiliare urbana sub. 13

EST: Vicolo Maestro Cristofaro

OVEST: chiostrina condominiale e altra unità immobiliare urbana sub. 12

Pertinenze e accessori:

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

Dotazioni condominiali: Nessuna

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.

Caratteristiche e destinazione della zona:

L'immobile *de equo* è ubicato in Vicolo Maestro Cristofaro nel centro storico di Palermo, in una delle zone più antiche della città denominata “*Mandamento Monte di Pietà*” per la



presenza al suo interno del Monte dei Pegni antico simbolo della miseria dei suoi abitanti (fig. 4).



Fig. 4 Ubicazione del fabbricato, Google Maps.

Questo mandamento è stato infatti considerato da sempre, rispetto ai tre restanti (Palazzo Reale, Tribunali, Castellammare) il più emarginato, formato da un groviglio di vie e di cortili abitati dal popolo più misero. Vittima degli sventramenti della fine dell'Ottocento e dei bombardamenti dell'ultima guerra, la zona oggi non presenta più l'originaria topografia ed è considerata un'area di ampio interesse storico-artistico che affonda le proprie radici in un passato millenario ed al cui interno si trovano: parte dell'antico Cassaro, il quartiere arabo detto Capo, il piano della Cattedrale, l'importante Porta Nuova, etc..

Il fabbricato in esame si trova nel quartiere Capo, anticamente definito “Seralcadi”, sorto in epoca araba e caratterizzato da stradine e vicoletti nonché dalla presenza dell’antico mercato.

Vicolo Maestro Cristofaro è una stretta arteria pavimentata con antiche lastre di basolato che congiunge piazza S. Gregorio a Via S. Agostino (**figg. 5, 6**). La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "B13 Centrale: Maqueda, V. Emanuele, Bonello, Amedeo, San Vito".

Secondo il P.R.G. trattasi di zona territoriale “A” normata dal *Piano Particolareggiato Esecutivo* di Palermo (*cfr pagg. 17-21*).





Figg. 5, 6 Vicolo Maestro Cristofaro direzione nord e sud.

Caratteristiche strutturali:

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è di tipo contiguo ovvero in aderenza con altre particelle edificate e libero sul fronte est in direzione del vicolo sul quale prospetta.

L'organismo è composto da quattro elevazioni fuori terra. Tutti i piani sono costituiti da unità residenziali con accesso dal civico n.6 dove è ubicato il corpo scala; al piano terra sono presenti tre ulteriori unità che si aprono su strada con ingressi indipendenti (civ. nn. 4, 8 e 12).

Il fabbricato ha struttura in muratura portante ed è stato realizzato in data antecedente al 1942.

Il prospetto è rifinito con intonaco per esterni del tipo Li Vigni e presenta infissi con persiane e balconi con lastre di marmo, regi mensole e ringhiere in ferro (**fig. 7**).

L'ingresso ai piani avviene a mezzo di un modesto portone in ferro, dotato di sopraluce e impianto citofonico con pulsantiera esterna (**fig. 8**), che immette in una prima rampa di scala in muratura, con gradini e battiscopa rivestiti da lastre di marmo Bianco di Carrara, di collegamento al piano primo e secondo. Da qui si diparte, dalla chiostrina condominiale, una seconda rampa di scala con corrimano in ferro lavorato sino al piano terzo (**figg. 9, 10**).

In relazione alle finiture esterne si riscontra un discreto livello qualitativo.





Fig. 7 Prospetto edificio.



Fig. 8 Ingresso civico 6.



Fig. 9 Scala di accesso al piano 2.



Fig. 10 Chiostрина con scala di accesso al piano 3.

Composizione interna (All. 6, 7)

L'immobile si trova al piano secondo del civico 6. Gli ambienti che compongono l'unità immobiliare sono: ingresso su soggiorno con zona cottura (k), camera, wc doccia e due balconi che prospettano su Vicolo Maestro Cristoforo (**fig. 11**).

Tutti i vani, a meno del servizio igienico (dotato di aspiratore), risultano ben illuminati ed areati; la zona cottura è dotata di modesta finestra che si apre sulla chiostрина condominiale di collegamento alle diverse unità immobiliari (**figg. 12-24**).



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 294/2024
LOTTO 2
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

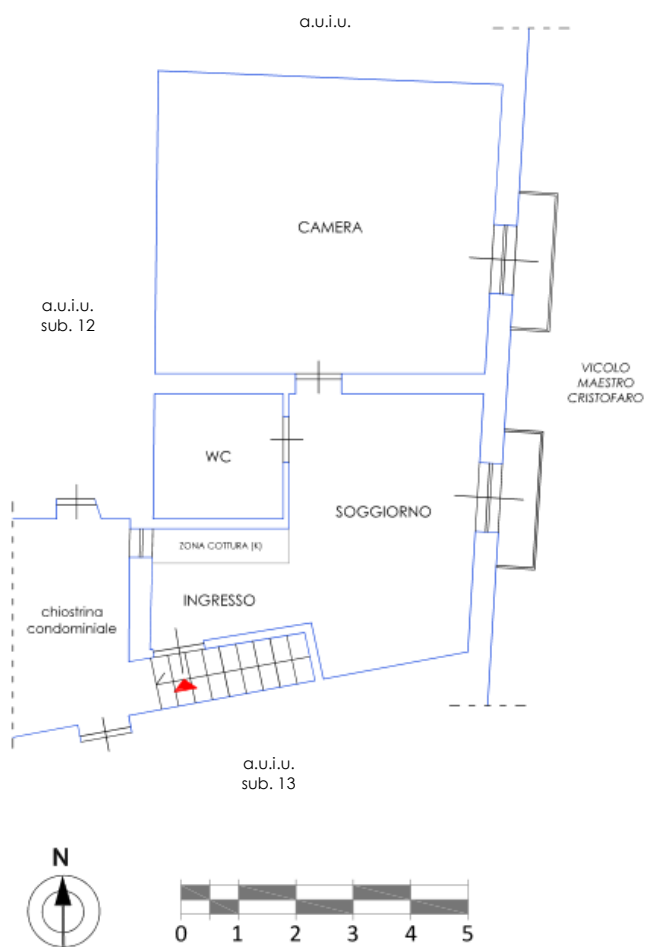


Fig. 11 Planimetria di rilievo dello stato di fatto.



Figg. 12, 13 Porta d'ingresso all'appartamento.





Figg. 14, 15 Ingresso con angolo cottura.



Figg. 16, 17 Wc doccia.



Figg. 18, 19 Soggiorno.





Figg. 20, 21 Camera.

Le caratteristiche di finitura del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci.

- *Pavimenti*: in gres porcellanato colore grigio effetto legno.
- *Rivestimenti*: le pareti di tutti i vani risultano lisciate e tinteggiate con idropittura; nel servizio igienico sono presenti piastrelle in ceramica monocolori del formato 60 x 30 cm; la zona cottura è rivestita con piastrelle decorate del formato 20 x 20 cm (**fig. 22**).
- *Soffitti*: intonacati, liscati e tinteggiati con idropittura.
- *Infissi*: finestre e persiane in pvc con vetri camera (**fig. 23**); porte interne laccate colore bianco. La porta d'ingresso non è blindata ed è rivestita in legno (**fig. 24**).



Fig. 22 Particolare zona cottura.



Fig. 23 Infisso esterno.



Fig. 24 Porta d'ingresso.



Superficie utile interna

Le superfici dei vari ambienti sono così distribuite:

SUPERFICIE UTILE ¹		
Ingresso/Soggiorno/K	19,50	mq
Camera	30,30	mq
Wc	4,90	mq
TOT. SUP. COPERTA	54,70	mq

Balcone 1	1,50	mq
Balcone 2	1,50	mq
TOT. SUP. SCOPERTA	3,00	mq

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_{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

¹ Al netto di muri perimetrali e tramezzi interni.



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.

$$S_{comm.} = S_{lorda} + x \cdot S_{scoperte}$$
$$S_{comm.} = 65,14 (S_{lorda}) + 0,30 \cdot 3,20 (S_{balcone}) = 66,10 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.	66,00	mq
---------------------------------------	--------------	-----------

Altezza utile interna: mt 3,00.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare, all'atto del sopralluogo si presentava in fase di completamento di un intervento di manutenzione. Lo stato di conservazione è dunque buono.

Gli impianti sono realizzati a norma e le finiture risultano di discreta qualità.

Impianti e canalizzazioni:

- *Impianto idrico:* l'unità immobiliare è dotata di impianto sotto traccia allacciato alla rete idrica comunale. Per la produzione di acqua calda è stata predisposta l'installazione di boiler elettrico nel servizio igienico.
- *Impianto di scarico:* lo smaltimento dei reflui provenienti dal servizio igienico e dalla zona cottura avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia allacciata alla rete fognaria comunale.
- *Impianto elettrico:* di recente realizzazione e dunque adeguato ai sensi della Legge n. 46/90 e successive modificazioni ed integrazioni, ma in atto privo di dichiarazione di conformità. Per la relativa certificazione si stima un costo di circa € 150,00.
- *Impianto di riscaldamento e condizionamento:* l'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento, è presente una sola pompa di calore nella camera (**figg. 20,21**).
- *Impianto Metano:* Gas in bombola.
- *Impianto citofonico:* funzionante.



Attestato di prestazione energetica: SI. Prestazione energetica globale 137,39 Kwh/m² (All. 8).

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 127, particella 332, sub. 5, vicolo Maestro Cristofaro n. 6, piano secondo, z.c. 1, cat. A/4 classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 69 mq escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 134,80.

Le visure catastali attuale e storica (All. 2), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento notificato il 20.05.2024.

Al Catasto Terreni la particella 332 è individuata quale ente urbano di are 01 22. Impianto meccanografico dell'08.03.1988 (All. 3).

Intestatari catastali dell'immobile:

“A” nato a Palermo (PA) il 15.08.1981.

Planimetria catastale:

L'immobile risulta regolarmente accatastato come si legge dall'ultima planimetria catastale in atti ove è riportata la data di presentazione del 22.12.1939 (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. 25) ed i grafici di rilievo a firma della scrivente (fig. 26), sono emerse alcune difformità dettate da:

- Diversa distribuzione interna;
- Diversa rappresentazione grafica;
- Modifica di prospetto.

La planimetria catastale NON è in atto conforme all'attuale stato dei luoghi.

Considerato che sotto il profilo edilizio-urbanistico l'immobile non è conforme, e che tali opere andranno regolarizzate, si renderà necessario per il futuro acquirente provvedere, al termine dei lavori indicati (cfr “Regolarità Edilizia ed Urbanistica”), alla presentazione a cura di



un tecnico abilitato di DoCFA per “diversa distribuzione interna ed errata rappresentazione grafica”.

Il costo per la suddetta pratica pari a euro 600,00 per spese tecniche e diritti di istruttoria, è stato detratto dal valore di mercato dell’immobile.

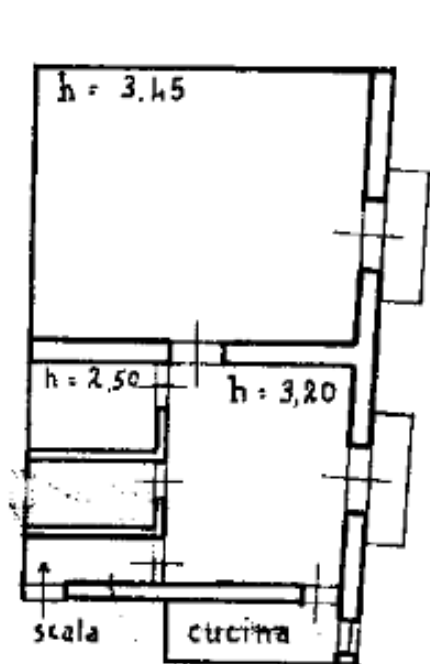


Fig. 25 Estratto planimetria catastale del 22.12.1939.

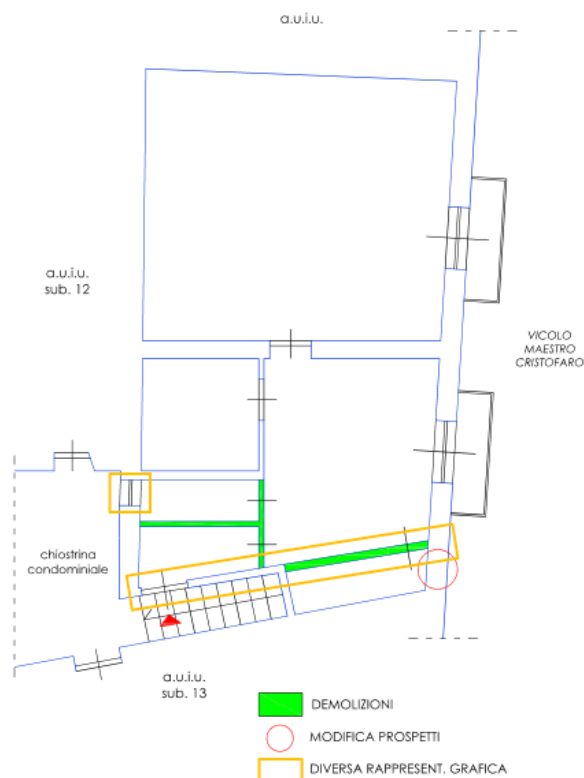


Fig. 26 Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità riscontrate.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO A: piena proprietà di un appartamento, ubicato a Palermo, in Vicolo Maestro Cristofaro n. 6, piano secondo.

Composto da ingresso su soggiorno con zona cottura (k), camera, wc doccia e due balconi. Confinante a nord con altra unità immobiliare urbana; a sud con scala condominiale e altra unità immobiliare urbana sub. 13; ad est con Vicolo Maestro Cristofaro; ad ovest con chiostrina condominiale e altra unità immobiliare urbana sub. 12
Censito al C.F. al **foglio 127, p.lla 332, sub. 5.**

La costruzione del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 all'epoca non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e del certificato di abitabilità e/o agibilità.

L'attuale e descritto stato dei luoghi non è conforme sia sotto il profilo edilizio/urbanistico che catastale in ordine alla modifica di prospetto, ad una diversa distribuzione interna e ad una diversa/errata rappresentazione grafica.

Per la relativa regolarizzazione si dovrà procedere, secondo la vigente norma, al ripristino dell'originaria apertura su prospetto, ed alla presentazione di C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione interna e per la diversa/errata rappresentazione grafica.

Si precisa che non vi sono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40 della L.N. 46/85.

I costi stimati per il ripristino dell'unità immobiliare ammontano a circa euro 3.150,00 per opere edili e spese tecniche e d'istruttoria; e a euro 600,00 per l'aggiornamento catastale (spese tecniche e diritti di istruttoria), e sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 78.000,00 (euro settantottomila,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 20.07.2010 in notaio Dott. Crescimanno Leoluca, rep. 97109 racc. 25464 (Trascritto alla Conservatoria di Palermo il 23.07.2010 al n. 28497) da potere di V. L. nato a Palermo il 27.03.1953 e V. S. nato a Palermo in data 11.10.1955.

In tale titolo l'unità immobiliare è così descritta:

appartamento abbisognevole di urgenti lavori di ristrutturazione, ricadente all'interno del "Piano di Recupero S. Agostino del Centro Storico di Palermo, approvato con D.A.R.T.A. n. 597 del 10.08.1993", sito in Palermo, vicolo Maestro Cristofaro n. 6, ubicato al secondo piano, composto da due vani, cucina, wc bagno e ripostiglio; confinante con detto vicolo, con proprietà Allegra o suoi aventi causa e vano scala.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, la parte venditrice ... dichiara che l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata realizzata anteriormente al 31 ottobre 1942, e che alla stessa non sono state successivamente apportate modifiche soggette a licenza o concessione edilizia (All. 16).

STORIA DEL DOMINIO

Ai predetti *de cuius* l'immobile è pervenuto per *Dichiarazione di Successione* presentata il [REDACTED] al n. [REDACTED], trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED], deceduto il [REDACTED] con rinuncia di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED]; e relativa *Accettazione tacita di eredità* a rogito del Dott. [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED], trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED]. Al Sig. [REDACTED] sopra generalizzato l'unità è pervenuta con Atti di compravendita trascritti il [REDACTED] al n. [REDACTED] e il [REDACTED] al n. [REDACTED].

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.



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

ACCERTAMENTO EDILIZIO

La costruzione del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente al 1942 come risulta dalle indicazioni del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.), in particolare dalla tav. 7 che rappresenta l'immobile già esistente al 1877 (**fig. 27**), dal Rilievo O.M.I.R.A. datato 1935-37 (**fig. 28**) e dalla planimetria catastale del 22.12.1939 (**fig. 32**).

Posto quindi che l'unità è stata edificata in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 all'epoca non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e del certificato di abitabilità e/o agibilità.

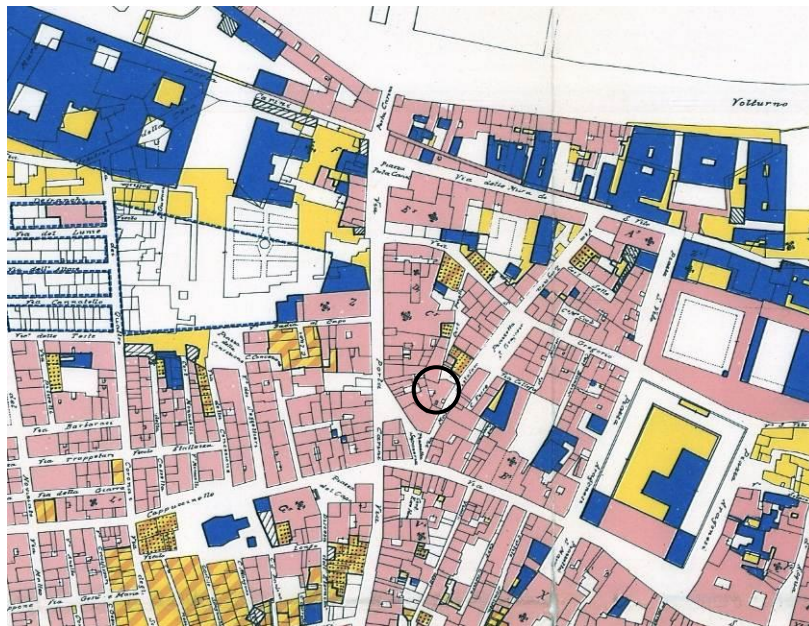


Fig. 27 Stralcio P.P.E. Tav. 7 “Sintesi storica dei mutamenti catastali”.



Edifici esistenti al 1877 e conservati.





Fig. 28 Stralcio Rilievo O.M.I.R.A. Anno 1935-37.

ACCERTAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene (distinto al foglio 127 particella 332 del N.C.E.U. di Palermo), secondo il Piano Regolatore Generale² ricade in zona:

“A2 Tessuti urbani storici” così definita dall’art. 5: “... *quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi all’interno di altre zone territoriali omogenee*”. Regime vincolistico: nessuno (figg. 29, 30).



Fig. 29 Localizzazione immobile.



Fig. 30 Estratto P.R.G. Tav. 5011.



Prescrizioni esecutive – Piani particolareggiati Zone “A”.

² 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.

Nelle zone A gli interventi si attuano con l'obbligo del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000.

Il P.P.E.³ - redatto in base ai criteri dell'art. 2 della legge regionale n. 70/76, dell'art. 55 della legge regionale n. 71/78 e della legge nazionale n. 457/78 - disciplina *“il mantenimento della vecchia città in tutti i suoi elementi, così come c'è stata ad oggi tramandata”*, secondo le disposizioni della Delibera n. 920 del 22 marzo 1988 della giunta municipale.

Da quanto restituito dalla tav. 14_04 del P.P.E., l'immobile rientra tra le aree escluse da tale piano e normate invece da piani urbanistici esecutivi autonomi (**fig. 32**).

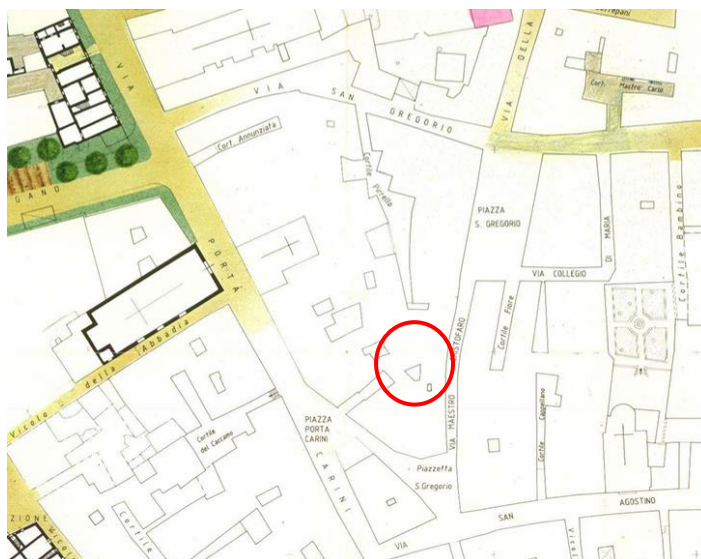


Fig. 31 Stralcio P.P.E. Tav. 13_04 “Piani Terra”.

³ Piano Particolareggiato Esecutivo per il recupero del centro storico di Palermo (P.P.E.), Decreto dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente della Regione Siciliana del 13 luglio 1993 relativo alla “Approvazione del P.P.E.” pubblicato dalla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, Anno 47°, n. 41 del 4 settembre 1993.

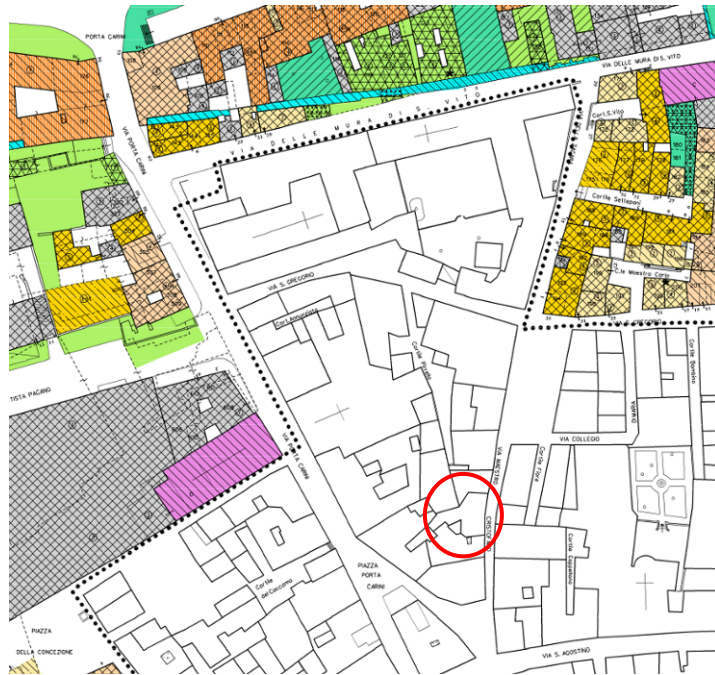
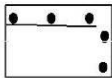


Fig. 32 Stralcio P.P.E. Tav. 14_04 “Tipologie Edilizie e modalità d’intervento”.



Aree escluse dal P.P.E. (normate da piani urbanistici esecutivi autonomi).

Nello specifico l’immobile è disciplinato dal “**Piano di Recupero S. Agostino**” del Centro Storico di Palermo, approvato con D.A.R.T.A. n. 597 del 10.08.1993”, secondo cui l’unità fa parte della zona II (scheda n. 31) con la seguente destinazione (**figg. 33, 34**): “*Edilizia residenziale da sottoporre ad interventi di conservazione*” modalità d’intervento “*Ristrutturazione edilizia*” destinazione d’uso “*Servizi alla residenza*” al piano terra e “*Residenziale*” ai piani superiori (**All. 17**).



Fig. 33 Piano stralcio S. Agostino Tav. A.



Fig. 34 Piano stralcio S. Agostino Tav. B.

CONFORMITA'/DIFFORMITA' EDILIZIE

Per la descrizione delle conformità/differenze tra il titolo edilizio e l'attuale stato dei luoghi, si è provveduto al confronto con la planimetria catastale in atti datata 22.12.1939. Da tale raffronto (**figg. 35, 36**) sono emerse alcune differenze date da:



1. *Diversa distribuzione interna*: demolizione pareti per realizzazione di un unico ambiente ingresso/soggiorno con zona cottura ed eliminazione dell'originario vano cucina;
2. *Diversa rappresentazione grafica* del muro esterno su scala condominiale, per spessore ed inclinazione, e della finestra su chiostroina interna. Di quest'ultima, anche se graficamente poco chiara in planimetria, se ne presuppone l'esistenza al 1939 per il differente tratto di proiezione;
3. *Modifica di prospetto*: chiusura finestra su prospetto principale (ex vano cucina).

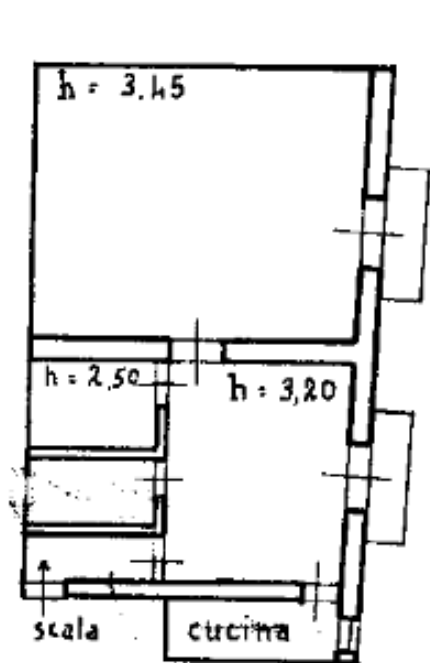


Fig. 35 Estratto planimetria catastale del 22.12.1939.

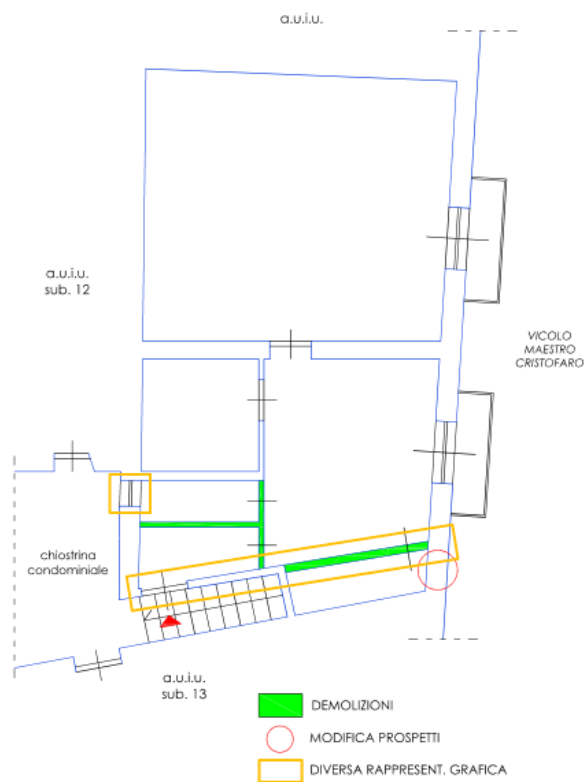


Fig. 36 Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità riscontrate.

Al fine di accertare la regolarità dell'immobile è stata avanzata in data 27.02.2025, con il prot. n. 201514 presso lo sportello autonomo concessioni edilizie SACE (**All. 9**), istanza di accesso e copia atti di eventuali istanze e/o provvedimenti, alla quale è seguita nota dell'ufficio tecnico del 12.03.2025 prot. n. 251577, in cui si riporta che dalle ricerche effettuate risulta una sola pratica edilizia in testa al debitore esecutato, per “*progetto*,

ristrutturazione e consolidamento unità edilizie” site ai nn. 6, 8 e 10 di Vicolo M. Cristoforo (prot. 684403 del 07.10.2008) in atto irreperibile (**All. 10**).

Dalle ispezioni ipotecarie è emerso inoltre, che per il fabbricato di cui fa parte l’immobile è stata rilasciata in data 24.03.2010 la Concessione per Ristrutturazione Edilizia rep. n. 32/2010 trascritta il 06.05.2010 ai nn. 17501/27331 (**All. 18**) che, secondo quanto dichiarato dal debitore, risulterebbe scaduta per inadempienza nei termini di validità.

Anche del suddetto provvedimento gli uffici tecnici non hanno dato alcun riscontro.

A fronte di quanto sopra le descritte opere possono considerarsi abusive e l’unità immobiliare non è conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico.

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, si rappresenta che:

- Le difformità riscontrate relative alla diversa distribuzione interna ed alla diversa/errata rappresentazione grafica, potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione, a cura di un tecnico abilitato, di “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), poiché le stesse non hanno pregiudicato né i requisiti igienico-sanitari, di cui al D.M. 05.07.1975 (artt. 1-7), né le condizioni strutturali dell’abitazione giacché trattasi di tramezzatura di 10/15 cm.

Anche la parete tra cucina e soggiorno, continuità del muro divisorio tra ingresso e scala condominiale, è stata rilevata in loco per uno spessore di 15 cm. La planimetria catastale farebbe invece, supporre essere in muratura portante dato il maggiore spessore rappresentato. Ma la disamina ed il rilievo degli spessori dei muri eseguiti sui luoghi hanno fatto emergere che il “muro di spina” è verosimilmente quello su cui poggia la scala e che la separa dall’altra unità immobiliare sub. 13. Si tratterebbe dunque, di un errore di rappresentazione grafica confermato peraltro, dalla diversa inclinazione rispetto allo stato reale.

- Per quanto attiene alla modifica su prospetto principale, considerato che dalla disamina della foto storica, allegata alla scheda n. 31 del Piano di Recupero S. Agostino (**fig. 37**), non è stato possibile accertare l’assenza di tale apertura, fa fede quanto restituito nel catastale e pertanto, a fronte di accertamenti relativi ad eventuali istanze di procedimenti in sanatoria,



la scrivente valuta opportuno il ripristino dell'originario stato dei luoghi attraverso l'apertura del vano finestra e il riposizionamento del relativo infisso.

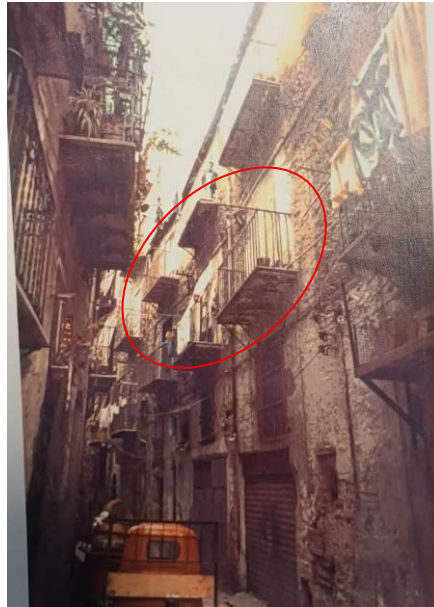


Fig. 37 Foto storica Piano stralcio S. Agostino
con individuazione appartamento.

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*", tali opere, *volte al recupero dell'immobile e finalizzate al ripristino della conformità edilizia ed all'eliminazione delle opere abusive*, rientrano nell'*Attività edilizia libera*.

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

Si precisa altresì che non vi sono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40 della L.N. 46/85⁴ in caso di vendita giudiziarie per un eventuale nuova istanza di sanatoria, poiché le ragioni del credito per cui si interviene (contratto di mutuo fondiario dell'11.05.2010) sono successive all'entrata in vigore della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio).

⁴ Art. 40 L. N. 46/85: Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.



**STIMA DEL COSTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE
DELL'IMMOBILE € 3.000,00 COSI' COMPOSTO:**

SPESE AMMINISTRATIVE € 1.150,00

Diritti fissi d'istruttoria e sanzione amministrativa CILA in sanatoria (euro 150,00 +euro 1.000,00)

SPESE PER LE OPERE EDILI € 1.000,00

Il relativo presunto costo di demolizione e ripristino “opere strettamente necessarie e sufficienti: demolizione muratura vano finestra e fornitura e posa infisso” è stato quantificato “a misura” sulla scorta del vigente prezziario 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 CILA in sanatoria.

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

L'unità immobiliare risulta concessa in locazione al Sig. B. E. nato a Palermo il 07.10.2001 ed ivi residente (**Ail. 11**), giusto contratto n. 3708 serie 3T stipulato per la durata di 18 mesi decorrenti dall'01.07.2024 al 31.03.2026, ad un canone mensile di euro 280,00 (**Ail. 12**).

Con richiesta notificata a mezzo PEC in data 13 marzo, il custode giudiziario formulava alla scrivente, come da provvedimento del G.E. del 12.03.2025, la richiesta di un parere di congruità in ordine alla quantificazione della suddetta indennità (**Ail. 13**).

La scrivente per esprimere tale parere ha provveduto come da mandato, alla quantificazione del canone di locazione di mercato di immobili appartenenti al segmento di



mercato di quello pignorato, ed in secondo luogo, alla determinazione dell'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante.

In tale ottica si precisa di aver proceduto nei termini di seguito riportati:

- *Definizione tipologia d'uso:* residenziale (A/4).
- *Calcolo 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.
- *Analisi di mercato:* tesa alla conoscenza di specifici parametri quali gli attuali valori di locazione riferiti ad un preciso parametro unitario che è il metro quadrato. Tale ricerca, ha riguardato, in aderenza agli schemi della dottrina estimativa, sia l'analisi dei dati restituiti dagli osservatori immobiliari che quelli desunti da transazioni reali:

1. Analisi critica dei comparabili indiretti.

La ricerca è stata attuata attraverso le seguenti banche dati:

- *Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio* aggiornata al primo semestre 2024 (<http://www.agenziaterritorio.gov.it>).

L'indagine si è riferita alla zona “B13 Centrale: Maqueda, V. Emanuele, Bonello, Amedeo, San Vito” di Palermo.

I valori di locazione restituiti per la tipologia “abitazioni di tipo economico” oscillano tra un minimo di 2,6 €/mq/mese ed un massimo di 3,8 €/mq/mese.

- *Borsino Immobiliare* che restituisce per la zona centrale i valori di seguito riportati:

ABITAZIONI 1 fascia, minimo di 3,79 €/mq/mese - massimo di 5,86 €/mq/mese.

2. Analisi e reperimento dei comparabili diretti.

Acquisizione dei prezzi relativi a contratti di locazione piuttosto recenti di immobili analoghi (negozi/magazzini). I prezzi sono stati estratti da informazioni dirette, agenzie e privati o da quanto riportato negli annunci economici, riviste di settore e siti immobiliari.

- *Calcolo canone locativo e Indennità di occupazione.* Al calcolo del valore locativo, dato dal rapporto tra il valore di mercato selezionato espresso in €/mq/mese e la superficie commerciale, è stata applicata una decurtazione del 10% poiché trattandosi di procedura esecutiva vanno considerati alcuni fattori pregiudizievoli quali a titolo di esempio: la durata



ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc..

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE E INDENNITA' DI OCCUPAZIONE:

Appartamento piano secondo, Vicolo Maestro Cristoforo n. 6, PA sub. 5

Di recente ristrutturazione versa in buone condizioni; Valore di locazione pari alla media dei valori massimi.

Canone di locazione € 4,83 mq/mese x 66,10 mq = € 319,26/mese

Indennità di occupazione € 319,26/mese - 10% = € 287,34 in c.t. € 287,00/mese

Alla luce di quanto sopra, e dunque in relazione alle caratteristiche, allo stato di conservazione ed all'attuale utilizzo del bene, l'esperto stimatore ha espresso in data 19.03.2025 parere favorevole alla quantificazione dell'indennità di occupazione nella misura proposta (All. 14).

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 **euro 3.150,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione difformità catastali: con un costo pari a **euro 600,00** 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 23.09.2025 (All. 15) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], Pubblico ufficiale COMUNE DI PALERMO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA.



- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- TRASCRIZIONE del 0 [REDACTED] 4 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA.
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dalle verifiche effettuate presso la cancelleria del Tribunale non è emersa la pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato.

Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED] del [REDACTED] 40/2015 favore: [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro: "A", Pubblico Ufficiale: Tribunale di Palermo, in data [REDACTED] rep [REDACTED] ESITO: Dichiarazione di estinzione procedura esecutiva n. 505/2015 R.G. Es. con ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento.

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

Stante quanto dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo, non esiste un condominio costituito.

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'adequata 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.*

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 pluriparimetriche 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 comparision*).
- 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 **66,10 mq** così calcolati:

$$S_{comm.} = S_{lorda} + x \cdot S_{scoperte}$$
$$S_{comm.} = 65,14 (S_{lorda}) + 0,30 \cdot 3,20 (S_{balcone}) = 66,10 \text{ mq}$$

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

Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari e dai relativi siti.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene non è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per MCA occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo compravendita secondo un rapporto strumentale di allineamento che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di



compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato.

Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità.

Secondo l'indagine condotta dal 16 giugno al 16 luglio 2025, nel II trimestre del 2025 i prezzi degli immobili sono risultati ancora in crescita, seppur in misura più moderata rispetto al trimestre precedente. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali dei venditori e i tempi di vendita hanno registrato un lieve aumento, pur mantenendosi su livelli prossimi ai minimi storici dall'inizio della rilevazione. La domanda di abitazioni resta solida, con un lieve incremento dei potenziali acquirenti segnalato dagli agenti rispetto allo stesso periodo dello scorso anno; dal lato dell'offerta si è osservato un calo dei nuovi incarichi. Il principale motivo di cessazione degli incarichi a vendere resta il divario tra i prezzi richiesti e quelli offerti; di contro, per il settimo trimestre consecutivo, continuano a diminuire le difficoltà di accesso al credito per l'acquisto di abitazioni. Viene confermata dagli agenti la crescita dei canoni di locazione delle abitazioni, pur con segnali di rallentamento: si osservano infatti un leggero incremento del margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali e aspettative di aumento dei canoni più moderate per il trimestre in corso. Oltre la metà degli agenti immobiliari ha evidenziato la rilevanza degli affitti brevi nel proprio mercato di riferimento, con effetti significativi sia sui prezzi sia sulla disponibilità degli alloggi (*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2024*) (**fig. 38**).

Secondo il sondaggio il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari a 7,5%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è: 0,925 (1-0,075).



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 294/2024
LOTTO 2
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)						Totale	Riduzione media (4)
		Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore		
Ripartizione geografica									
Nord-Ovest	Totale macroarea	.	3,2	17,4	44,5	23,0	12,0	100,0	7,3
	aree urbane (2)	.	1,6	20,7	42,4	22,9	12,3	100,0	7,3
	aree non urbane	.	4,8	14,0	46,6	23,1	11,6	100,0	7,4
Nord-Est	Totale macroarea	2,0	1,8	7,2	40,4	28,7	19,9	100,0	6,0
	aree urbane (2)	2,3	1,4	8,9	33,5	30,1	23,8	100,0	5,8
	aree non urbane	1,9	1,9	6,8	42,3	28,3	18,8	100,0	6,0
Centro	Totale macroarea	0,8	3,8	21,8	41,7	19,8	12,1	100,0	8,1
	aree urbane (2)	.	4,3	21,1	46,7	16,5	11,5	100,0	8,1
	aree non urbane	1,5	3,4	22,4	37,7	22,4	12,6	100,0	8,1
Sud e Isole	Totale macroarea	3,2	8,0	30,6	33,1	14,3	10,8	100,0	10,6
	aree urbane (2)	1,0	2,8	26,9	38,6	23,5	7,2	100,0	8,6
	aree non urbane	4,1	10,3	32,3	30,7	10,3	12,3	100,0	11,4
Popolazione residente									
	Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	0,4	2,5	20,2	42,1	22,0	12,8	100,0	7,5
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	1,7	4,8	17,5	40,2	21,9	14,0	100,0	8,0
	Aree metropolitane (>500.000)	0,2	2,9	21,4	42,4	21,2	12,0	100,0	7,7
	Aree non metropolitane (<=500.000)	1,6	4,3	17,4	40,3	22,2	14,1	100,0	7,8
Totale		1,2	3,9	18,6	41,0	21,9	13,5	100,0	7,8

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento

(2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole).

(3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo

(4) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore

Fig. 38 Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto.

La stima è di tipo pluriparametrico e ha tenuto conto di diversi dati certi comuni a tutti gli immobili che sono dati dalla consistenza (superficie commerciale e n. vani), dal livello di piano, dallo stato d'uso, dall'ubicazione, dai servizi, etc..

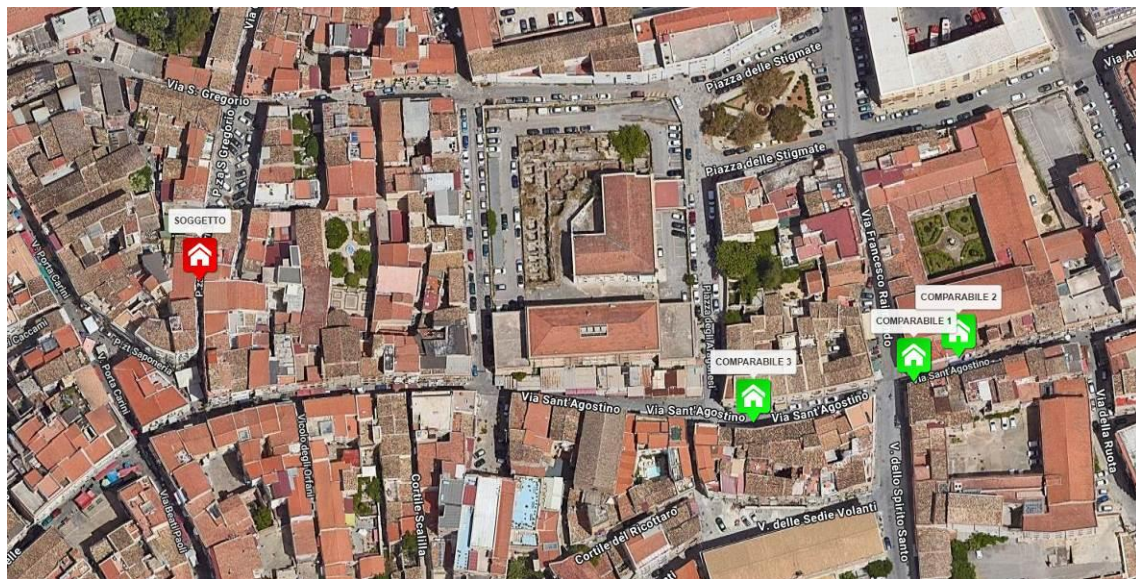
La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "B13 Centrale: Maqueda, V. Emanuele, Bonello, Amedeo, San Vito".

In tale segmento di mercato, tra i vari comparabili acquisiti, ne sono stati selezionati tre ubicati nelle vicinanze e poiché verificati e valutati sono stati ritenuti appropriati alla stima attraverso la verifica della validità dei dati riportati negli annunci (fotografie, planimetrie, stato di conservazione generale e degli impianti).

Ciascun prezzo di vendita (offerta) desunto dai diversi siti immobiliari è stato poi allineato a quello tendenziale reale delle compravendite in base al rapporto strumentale di allineamento tra i due prezzi.

COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3	
Prezzo	79.000,00	Prezzo	80.000,00	Prezzo	99.000,00
C. All.	0,925	C. All.	0,925	C. All.	0,925
P. Reale	73.075,00	P. Reale	74.000,00	P. Reale	91.575,00

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 294/2024
LOTTO 2
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

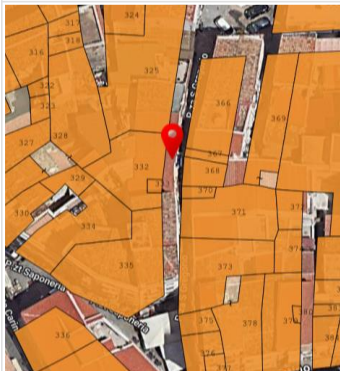


Localizzazione del bene oggetto di stima (soggetto) e dei tre comparabili.

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)

Calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)					
UBICAZIONE	Vicolo Maestro Cristoforo n. 6				
TIPOLOGIA	Appartamento				
PIANO	2				
STATO DI MANUTENZIONE	SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	1				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)		65,14	100%	65,14
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)		3,20	30%	0,96
	SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				66,10

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 294/2024
LOTTO 2
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

COMPARABILE 1					
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it					
DATA	07.05.2025				
UBICAZIONE	Via Sant'Agostino n. 77				
TIPOLOGIA	Appartamento				
PIANO	2				
STATO DI MANUTENZIONE	SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	1				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan.	MQ
				Indice	Commerciali
	S. Principale (SPP)		55,00	100%	55,00
	S. Esterne Scoperte (SES)				
	(balconi-terrazzi)		0,00	30%	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					
					55,00

Prezzo: euro 79.000,00

Descrizione:

Via Sant'Agostino Zona Teatro Massimo.
Proponiamo delizioso appartamento, su due elevazioni, ottimo per casa vacanze, sito in Via Sant'Agostino, Zona Teatro Massimo. Mq 55, al primo piano entriamo in una cucina soggiorno, con scala interna si accede al secondo piano dove si trovano una camera da letto, un ripostiglio, un servizio con doccia e un balcone.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 294/2024
LOTTO 2
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

COMPARABILE 2					
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it					
DATA	12.09.2025				
UBICAZIONE	Via Sant'Agostino n. 73				
TIPOLOGIA	Appartamento				
PIANO	2				
STATO DI MANUTENZIONE	SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	1				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan.	MQ
				Indice	Commerciali
	S. Principale (SPP)		53,40	100%	53,40
	S. Esterne Scoperte (SES)				
	(balconi-terrazzi)		2,00	30%	0,60
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					54,00

Prezzo: euro 80.000,00

Descrizione:

BILOCALE IDEALE PER ATTIVITA' RICETTIVA.

Questo appartamento si trova nel cuore del suggestivo e storico centro di Palermo.

E' situato al secondo piano di un edificio di soli due piani, l'immobile si estende su una superficie totale di 54 metri quadrati.

All'interno, gli spazi sono ben distribuiti e sfruttati al massimo, con una superficie calpestabile di 51,3 metri quadrati.

L'appartamento è da ristrutturare. E' composto da un'ampia zona cucina/soggiorno, una camera da letto e un bagno. Dispone di un balcone sulla facciata della chiesa di Santa Rita. Inoltre, è dotato di un balcone che offre una suggestiva vista sul centro storico di Palermo, perfetto per godersi il clima mite della città.

La posizione strategica dell'appartamento, in un quartiere ricco di storia e di cultura, lo rende ideale per chi desidera vivere immerso nella vita cittadina, a due passi dai principali servizi e dalle attrazioni turistiche.

In sintesi, questo appartamento è l'opportunità perfetta per chi desidera un'abitazione completa, funzionale e accogliente, in una delle zone più prestigiose e vivaci di Palermo.

Una soluzione ideale per single, coppie o piccole famiglie in cerca di un luogo dove vivere e godere delle bellezze della città.

Ha grandi potenzialità trovandosi a due passi dal Teatro Massimo, in una via che negli ultimi anni ha avuto un incremento di ristrutturazioni con la nascita di numerose strutture turistiche/ricettive. L'appartamento si presta perfettamente ad una vocazione turistica e può ospitare fino a quattro ospiti.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 294/2024
LOTTO 2
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

COMPARABILE 3					
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it					
DATA	22.09.2025				
UBICAZIONE	Via Sant'Agostino n. 73				
TIPOLOGIA	Appartamento				
PIANO	3				
STATO DI MANUTENZIONE	SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	1				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan.	MQ
				Indice	Commerciali
	S. Principale (SPP)		122,40	100%	122,40
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)		2,00	30%	0,60
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					123,00

Prezzo: euro 99.000,00

Descrizione:

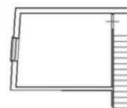
Appartamento ottimo per investimento zona Teatro Massimo.

Nel suggestivo cuore di Palermo, precisamente in via Sant'Agostino, a pochi passi dal celebre Teatro Massimo e immerso nell'atmosfera autentica del Mercato del Capo, proponiamo in vendita un affascinante appartamento su due livelli di 123 mq, perfetto per essere trasformato in una struttura ricettiva redditizia.

La posizione è tra le più strategiche del centro storico: ogni giorno, flussi continui di turisti animano le vie circostanti, attratti dalla storia, dalla cultura e dai sapori tipici del quartiere. Un contesto vivace e dinamico, che garantisce un'alta visibilità e un costante afflusso di visitatori durante tutto l'anno. L'immobile si sviluppa su due livelli e offre ambienti spaziosi e ben distribuiti. Al piano principale si trova un ampio soggiorno luminoso, una cucina funzionale, un bagno, uno stanzino e due comode camere da letto. Una terza stanza, collegata da una scala interna, conduce al piano superiore, dove si trova un ulteriore ambiente, ideale come suite privata, camera indipendente o zona relax. Gli spazi si prestano perfettamente alla realizzazione di un B&B, casa vacanza o struttura per affitti brevi, grazie alla versatilità degli ambienti e alla possibilità di creare più camere indipendenti. La metratura generosa e la disposizione su due livelli rappresentano un valore aggiunto per chi desidera avviare un'attività turistica con una rendita immediata e continuativa.



Via S. Agostino



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	Via Sant'Agostino n. 77	Via Sant'Agostino n. 73	Via Sant'Agostino	Vicolo Maestro Cristoforo n. 6
PREZZO (PRZ)	€ 73.075,00	€ 74.000,00	€ 91.575,00	??
DATA (DAT) mesi	4	1	1	??
SUPERFICIE PRINCIPALE (SPP)	55,00	53,40	122,40	65,14
BALCONI/TERRAZZI (SES) mq	0,00	0,60	0,60	0,96
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	3	2	3	4
SERVIZI (SER)	1	1	1	1
RISCALDAM. (IMP)	0	0	0	0
LIVELLO DI PIANO (LIV)	2	2	3	2
ESPOSIZIONE (ESP)	1	1	3	1
SUPERFICIE COMMERCIALE	55,00	54,00	123,00	66,10
PREZZO UNITARIO €/mq	1328,64	1370,37	744,51	

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, oppure con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Può essere positivo, negativo o nullo.

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

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



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 annuo pari a 0,038 % (Fonte ForMaps) ed il segno della data positivo.

P DAT comparabile 1: € 73.075,00 x 0,038 / 12 = € 231,40

P DAT comparabile 2: € 74.000,00 x 0,038 / 12 = € 234,33

P DAT comparabile 3: € 91.575,00 x 0,038 / 12 = € 289,99

▪ *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: € 73.075,00 / 55,00 mq = € 1.328,64

P S1 comparabile 2: € 74.000,00 / 54,00 mq = € 1.370,37

P S1 comparabile 3: € 91.575,00 / 125,10 mq = € 744,51

▪ *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 = € 744,51 x 0,30 = € 223,35

▪ *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 i principali nomenclatori *scadente, 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 200,00:

- Comparabile 1: mq 55,00 x €/mq 200,00 = € 11.000,00.



- Comparabile 2: mq 54,00 x €/mq 200,00 = € 10.800,00.
- Comparabile 3: mq 125,00 x €/mq 200,00 = € 25.000,00.

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

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio. Si riscontra la presenza di un solo wc per tutti gli immobili.

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

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: € 6.400,00 x 0,70 = € 4.500,00

▪ *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.

La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di un ascensore, nulla o negativa in genere in assenza di un ascensore. I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento comporta un aumento progressivo di valore pari al 5% del valore dell'immobile:

- Comparabile 1: € 73.075,00 x 0,05 = € 3.653,75
- Comparabile 2: € 74.000,00 x 0,05 = € 3.700,00
- Comparabile 4: € 91.575,00 x 0,05 = € 4.578,75

▪ *Prezzo marginale per caratteristiche di fruibilità (ESP):*

Il coefficiente di posizione intrinseca commenta la caratteristica relativa a particolari condizioni di ubicazione e servizi presenti rispetto al ristretto ambito dell'edificio e al micro intorno ambientale. In tal senso si valuta con migliore apprezzamento il bene che gode di una migliore esposizione esterna, sia per numero di affacci che per panoramicità o prospicienza verso vie di traffico principali; di condizioni di migliore privacy e comfort abitativo generale. Il coefficiente assunto è pari al 5% del valore dell'immobile:

- Comparabile 1: € 73.075,00 x 0,05 = € 3.653,75



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 294/2024
LOTTO 2
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

- Comparabile 2: € 74.000,00 x 0,05 = € 3.700,00
- Comparabile 4: € 91.575,00 x 0,05 = € 4.578,75

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI									
PDAT									
C1 (DAT)	€	73.075,00	X	0,038	/	12	=	231,40	€/mese
C2 (DAT)	€	74.000,00	X	0,038	/	12	=	234,33	€/mese
C3 (DAT)	€	91.575,00	X	0,038	/	12	=	289,99	€/mese
P (SPP)									
C1	€	1.328,64							
C2	€	1.370,37						prezzo marginale*	€ 744,51
C3	€	744,51						*pari al minimo dei prezzi medi	
P (SES)									
	BALC/TERRAZ	€	223,35						
P STM									
	MANUTENZ.	€	11.000,00						
		€	10.800,00						
		€	25.000,00						
P SER									
	SERVIZI	€	3.000,00						
P IMP									
	RISCALDAMENTO	€	4.500,00						
P LIV									
	PIANO	€	3.653,75						
		€	3.700,00						
		€	4.578,75						
P ESP									
	N. ESPOSIZIONI	€	3.653,75						
		€	3.700,00						

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.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 294/2024
LOTTO 2
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI								
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICHE								
		COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		SOGGETTO
PRZ		€	73.075,00	€	74.000,00	€	91.575,00	
DAT (mesi)	4	€	925,62	1	€ 234,33	1	€ 289,99	
SPP	55,00	€	7.549,35	53,40	€ 8.740,57	122,40	-€ 42.630,77	65,14
SES (BAL/TERR)	0,00	€	214,42	0,60	€ 80,41	0,60	€ 80,41	0,96
STM	3	€	11.000,00	2	€ 21.600,00	3	€ 25.000,00	4
SER	1	€	-	1	€ -	1	€ -	1
IMP	0	€	-	0	€ -	0	€ -	0
LIV	2	€	-	2	€ -	3	-€ 4.578,75	2
ESP	1	€	-	1	€ -	3	-€ 9.157,50	1
PREZZO CORRETTO		€	92.764,39	€	104.655,31	€	60.578,38	
VALORE MEDIO con MCA		€	85.999,36					

VALORE MEDIO CON MCA € 85.999,36

Valore €/mq = € 85.999,36 / 66,10 mq = 1.301,05 €/mq

VERIFICA DEI RISULTATI:

DATI OSSERVATORI ECONOMICI

Confronto attuato attraverso le principali quotazioni di mercato quali le banche dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio e del Borsino immobiliare per una verifica *ex post* dell'attendibilità del valore dato.

- L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, 2 semestre 2024, fornisce i seguenti dati per abitazioni con stato di conservazione normale nella zona considerata "B13 Centrale: Maqueda, V. Emanuele, Bonello, Amedeo, San Vito":

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1500
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1150

- Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata le seguenti quotazioni di zona aggiornate a settembre 2025 per la tipologia "abitazioni":



 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 975	Valore medio Euro 1.227	Valore massimo Euro 1.480

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 750	Valore medio Euro 886	Valore massimo Euro 1.022

La lettura dei comparabili statici tabellati conferma la validità del risultato estimativo, testandosi detto dato intorno al valore massimo, indicato dai due osservatori, adeguato alle caratteristiche dell'unità immobiliare. Il dato è peraltro confermato dalle indagini di mercato che evidenziano per immobili simili al soggetto un valore medio pari a €/mq 1.524,00. La zona risulta piuttosto appetibile per l'alta richiesta di immobili a destinazione ricettiva/turistica.

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 è di euro 85.999,36.**

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 è di euro 85.999,36.**



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

- Costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.150,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00

$$V = € 85.999,36 - € 3.750,00 = € 82.249,36$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 82.249,36**.

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:

$$€ 82.249,36 - 5\% = € 78.136,89$$

che si arrotondano in € 78.000,00 (euro settantottomila,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. Verbale di sopralluogo del 07.02.2025
2. Visura attuale e storica per immobile p.lla 332 Catasto Fabbricati
3. Visura storica per immobile p.lla 332 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 07.02.2025
8. Ricerca A.P.E.
9. Istanza per visione e copia atti S.A.C.E. del 27.02.2025 prot. n. 201514
10. Nota ufficio tecnico S.A.C.E
11. Certificato di residenza locatario
12. Contratto di locazione
13. Istanza del custode giudiziario
14. Calcolo indennità di occupazione e trasmissione parere dell'esperto
15. Ispezioni ipotecarie
16. Atto di compravendita del 20.07.2010
17. Scheda 31, zona II, Piano di Recupero S. Agostino, Centro Storico PA
18. Nota di trascrizione Concessione Edilizia

Palermo, data 29.09.2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. LUCIA CARRUBBA

