

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. : DOTTOR FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO AVVOCATO GIUSEPPE SERIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 348/24 R.G. ES.

PROMOSSA DA

CONTRO

.....

PERIZIA

LOTTO UNICO

IL C.T.U. INCARICATO
ARCH. ROSOLINO GENTILE

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



(PARTE GENERALE)

PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Rosolino Gentile, avendo ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dottor Fabrizio Minutoli, giusto decreto di nomina del 23/09/2025 e giuramento telematico sempre del 23/09/2025, per redigere consulenza tecnico estimativa sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata dal relativo atto di pignoramento, nel procedimento R.G.Es. n° 384/2024 promosso da quale legale rappresentante della ditta individuale “.....” contro il signor

premessso

- che prendeva tempestivamente visione e analizzava accuratamente gli atti;
- che in data 29/09/2025 estraeva visure e planimetrie catastali degli immobili pignorati, presso l'ex Ag. del Territorio di Palermo;
- che successivamente contattava il nominato custode giudiziario, avvocato Giuseppe Serio, per l'organizzazione del primo accesso;
- che verificava preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. si provvedeva alla compilazione del modulo di controllo della procedura;
- che il comune di Terrasini non è fra quelli interessati da usi civici;
- che in data 21/11/2025 veniva dal sottoscritto richiesto al Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana la verifica di eventuali gravami da demanio trazzere nell'immobile in oggetto. Ad oggi nessuna risposta.
- che in data 30/09/2025 veniva richiesto dal sottoscritto al comune di Terrasini verifica della regolarità urbanistica ed eventuali pratiche edilizie sull'immobile in oggetto;
- che in data 12/11/2025 il comune di Terrasini comunicava al sottoscritto che per l'immobile in oggetto era pendente una istanza di sanatoria legge 47/85 a nome da definire. In tale comunicazione venivano elencati i dovuti passaggi, e oneri, per completare l'iter di rilascio del permesso di costruire in sanatoria;
- che in data 11/12/2025, in compagnia del custode giudiziario, dell'esecutato, veniva effettuato l'accesso all'immobile;

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



- Il sottoscritto dichiara

- di aver effettuato approfondita indagine metrica, fotografica e planimetrica per l'identificazione fisica e catastale dell'immobile, di aver verificato lo stato e la consistenza del bene pignorato, nonché le sue caratteristiche circa il contesto urbano e territoriale in cui ricade, al fine di determinarne il più probabile valore venale, redigendo la seguente perizia secondo l'ordine dei quesiti disposti dal Giudice.

SEZIONE "A" CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

CONTROLLO PRELIMINARE : VERIFICA DELLA COMPLETEZZA
DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Si precisa che dalla verifica del fascicolo di cui al procedimento R.G. Es. 3 4 8 /24, risulta che il creditore procedente ha regolarmente effettuato il deposito di:

- **Atto di pignoramento immobiliare** del 11/06/2024, trascritto il 12/07/2024 ai nn° 34441/27788, a favore di contro nato a Palermo il 03/07/1981.
- **Titolo esecutivo:** mutuo fondiario del 27/07/2007;
- **Istanza di vendita** in data 01/08/2024;
- **Certificazione notarile sostitutiva** in data 30/07/2024;

Dalla verifica della documentazione ipocatastale depositata, si evince che:

1) CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA
DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE;

- La certificazione notarile copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 11/06/2024.

Al signor, (proprietà 1/1), in regime di comunione legale, l'immobile è pervenuto per:

- Atto di donazione del 24/06/2003, rogato dal Notaio Giuseppe Sangiorgi di Palermo eseguito in data 08/07/2003 e trascritto ai nn. 28754/20768, da potere di nato a Terrasini (PA) il 17/09/1942.

2) ESTRATTO CATASTALE STORICO;

La certificazione notarile non è accompagnata da estratto catastale storico.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

(quote di proprietà, conformità/difformità catastale, individuazione dei beni, formazione dei lotti)

1.a quote di proprietà

La titolarità catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dell'atto di pignoramento.

Al signor, (proprietà 1/1), in regime di comunione legale, l'immobile è pervenuto per:

- Atto di donazione del 24/06/2003, rogato dal Notaio Giuseppe Sangiorgi di Palermo eseguito in data 08/07/2003 e trascritto ai nn. 28754/20768, da podere di nato a Terrasini (PA) il 17/09/1942.

- Si comunica che in visura e planimetria catastale prodotta dal sottoscritto in data 29/09/2025 l'immobile risulta ubicato al civico n. 83 della via Dante Alighieri contrariamente a quanto riportato in Atto di Pignoramento (n.99). In fase di sopralluogo effettivamente l'immobile è risulta ubicato al civico 99. In aggiunta, il numero civico 83 è riportato sia in sanatoria edilizia che in certificazione notarile. Risulta non essere mai stata aggiornata dal comune di Terrasini la toponomastica di zona.

1.b conformità/difformità catastale

Si precisa che i dati censuari catastali riportati nel pignoramento non coincidono con quelli catastali verificati dal C.T.U. .

Detto che l'ingresso all'appartamento avviene dal civico n. 99 e non come riportato in visura catastale dal civico 83, da sopralluogo effettuato dal sottoscritto e dalle misurazioni effettuate sui luoghi si riscontra una superficie utile netta complessiva dei vari livelli di mq. 150,01 circa ed una superficie lorda pari a circa 180,50 mq.. Altezza utile dei locali ml. 3,00 circa (vedi rilievo planimetrico redatto dal C.T.U.) e la originaria planimetria catastale.

La sostanziale differenza consiste nella chiusura a mezzo di muratura di quella che in sanatoria (non ancora definita) nonché in planimetria catastale, veniva riportata come "veranda". Il fronte in muratura è stato realizzato a filo strada così come nei livelli inferiori. Tale intervento ha determinato un abuso in incremento di cubatura. Inoltre è stato creato un collegamento verticale a mezzo di scala a chiocciola in ferro per consentire l'utilizzo del terzo piano a lastrico solare.

Si ritiene che per addivenire positivamente ad una concessione in sanatoria necessiterà riportare lo stato di fatto a quanto riportato negli elaborati depositati in comune, istanza legge 47/85.

Nello specifico le opere da contemplare e quantificare per riportare l'immobile congruo a quanto

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



riportato in sanatoria edilizia dovranno essere:

- rimozione parziale del fronte in muratura del secondo piano;
- ricostruzione del fronte lì dove era previsto;
- chiusura a mezzo di infissi del fronte su strada del secondo piano;
- rimozione di scala in ferro di collegamento col terzo piano e chiusura del foro in solaio;
- demolizione torrino di accesso al terzo piano;
- riduzione del vano ingresso garage al piano terra.

Il C.T.U. conferma che i dati censuari riportati nelle visure catastali consentono l'individuazione del bene, così come effettivamente individuato malgrado il civico effettivo sia il 99 anziché il 83 riportato in visure catastali.

1.d formazione dei lotti

LOTTO UNICO

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN TERRASINI (PA), VIA DANTE ALIGHIERI N. 99,
CENSITO AL N.C.E.U. DI TERRASINI AL FOGLIO 2, P.LLA1811 PIANO TERRA, PRIMO E
SECONDO, CATEGORIA A/4;

QUESITO 2: DESCRIZIONE DEI LOTTI

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN TERRASINI (PA), VIA DANTE ALIGHIERI N. 99,
CENSITO AL N.C.E.U. DI TERRASINI AL FOGLIO 2, P.LLA1811 PIANO TERRA, PRIMO E
SECONDO, CATEGORIA A/4;

LOTTO UNICO

Tipologia: abitazione di tipo economico;

Ubicazione: Terrasini (PA) via Dante Alighieri n° 99, piano terra primo e secondo;

Accessi: accesso da via Dante Alighieri;

Pertinenze esterne (nessuna).

Accessori esterni nessuno.

Parti comuni: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuna.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com





C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com





QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE E DESCRIZIONE (storia catastale)

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN TERRASINI (PA), VIA DANTE ALIGHIERI N. 99,
CENSITO AL N.C.E.U. DI TERRASINI AL FOGLIO 2, P.LLA1811 PIANO TERRA, PRIMO E
SECONDO, CATEGORIA A/4;

LOTTO UNICO

- **Visura storica dell'immobile:** SI del 29/09/2025;
- **Planimetria catastale:** SI del 29/09/2025 ;
- **Rispondenza dei luoghi alla planimetria catastale:** No
- **Planimetria stato dei luoghi aggiornata dal C.T.U. :** Si
- **Tipo di difformità:** aumento di cubatura e realizzazione di interventi privi di autorizzazioni;
- **Elaborato planimetrico della particella:** NO

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



- **Elenco immobili della particella:** unico immobile
- **Particelle del Catasto Terreni di provenienza:** SI

Al signor, (proprietà 1/1), in regime di comunione legale, l'immobile è pervenuto per:

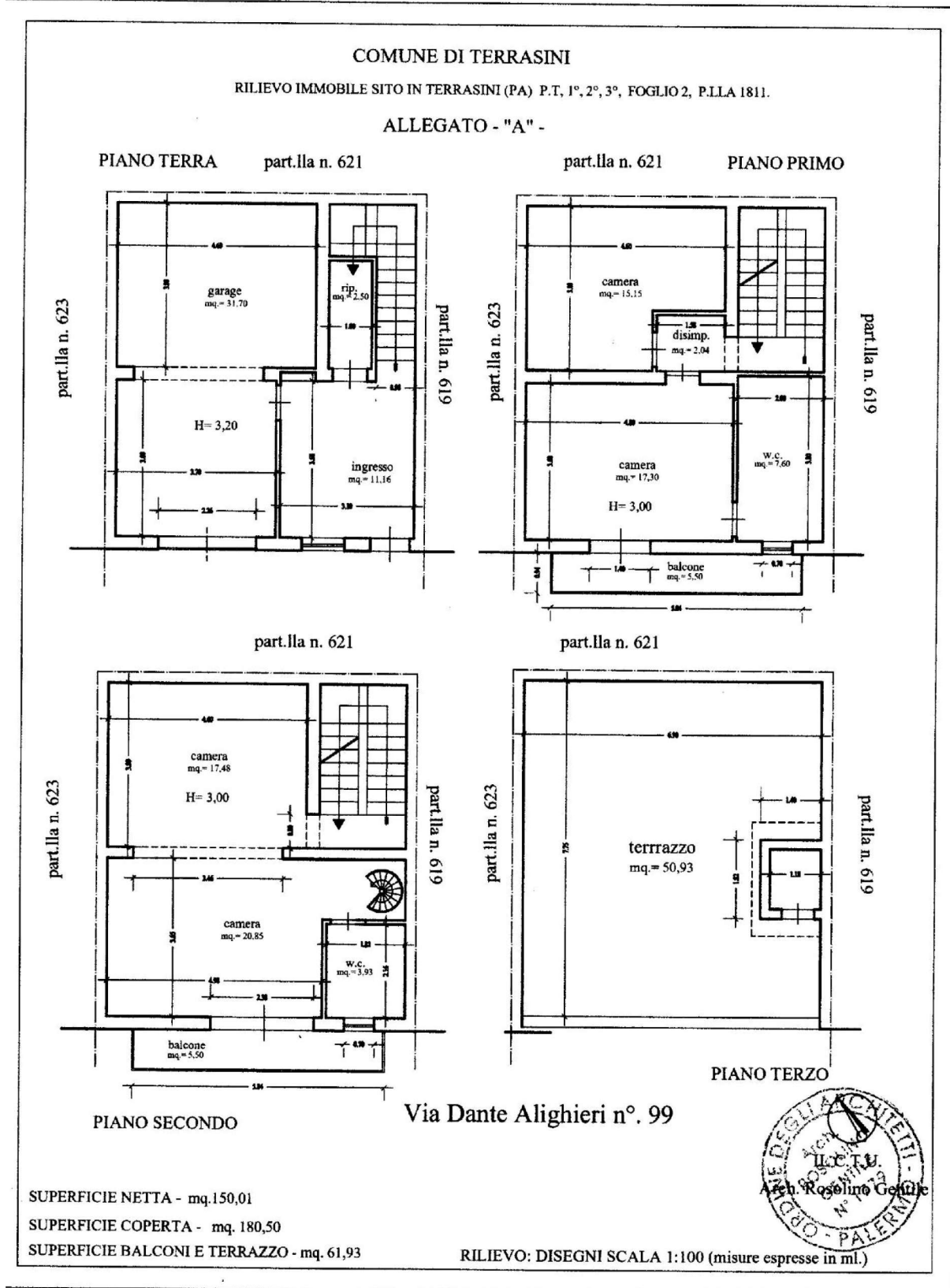
- Atto di donazione del 24/06/2003, rogato dal Notaio Giuseppe Sangiorgi di Palermo eseguito in data 08/07/2003 e trascritto ai nn. 28754/20768, da potere di nato a Terrasini (PA) il 17/09/1942.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



Rilievo dell'immobile



C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com

QUESITO 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (PIENA ED INTERA PROPRIETA')

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN TERRASINI (PA), VIA DANTE ALIGHIERI N. 99,
CENSITO AL N.C.E.U. DI TERRASINI AL FOGLIO 2, P.LLA1811 PIANO TERRA, PRIMO E
SECONDO, CATEGORIA A/4;

LOTTO UNICO

L'UNITA' EDILIZIA (EDIFICIO)

L'unità edilizia è una abitazione indipendente che si sviluppa su tre livelli fuori terra. Essa è collocata in pieno centro storico di Terrasini. Tale edilizia si è sviluppata nel tempo lungo assi paralleli che corrono verso la costa.

Si accede direttamente dalla via Dante Alighieri e un vano scala collega i tre livelli dell'abitazione.

L'unità edilizia, in struttura mista, muratura portante e c.a., è stata edificata verosibilmente nei primi anni del 1960.

Lo stato fisico dell'edificio risulta essere in buone condizioni di manutenzione.

Lo stato d'uso dell'intero edificio, appare in buone condizioni.

Confini: a sud con proprietà [REDACTED], a nord proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED] ed a ovest con la via Dante Alighieri.

L'UNITA' PIGNORATA

Il bene pignorato è una unità immobiliare che si sviluppa su tre livelli collegati da scala interna in c.a.. Ai tre livelli complessivamente si ha una superficie netta di circa mq. 150,00 e di mq. 180,50 circa coperta. Balconi e terrazzo (abusivo) sono ampi mq. 62 circa.

Si accede all'immobile direttamente dalla via Dante Alighieri per mezzo di un portoncino in legno. Il piano terra è composto da ingresso, vano scala, camerino e garage accessibile direttamente con auto dalla via Dante. Il piano primo dispone di n. 2 camere di cui quella più ampia con balcone con affaccio sulla via Dante. Tale camera è munita di bagno esclusivo. Il piano secondo è munito di un unico ambiente soggiorno cucina e un bagno. Antistante il bagno è collocata la scala a chiocciola in ferro di collegamento col terzo piano. L'ambiente soggiorno cucina dispone di un balcone diretto sempre sulla via Dante. Il piano terzo è un unico terrazzo coperto da struttura in ferro e lamiera grecata. L'altezza netta ai piani è di ml. 3,00.

Le componenti edilizie dell'unità sono così caratterizzate:

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



- porte interne in legno massello;
- Infissi esterni in alluminio e vetrocamera;
- pavimenti in piastrelle di Klin Ker e ceramica;
- rivestimenti bagni e cucina in ceramica;
- finitura pareti intonacate e alcune stuccate;

Gli impianti tecnologici sono così caratterizzati:

- impianto idrico sanitario sottotraccia;
- Impianto elettrico non è dato sapere se conforme alla normativa 46/90 e successive;
- Impianto raffreddamento/riscaldamento a pompe di calore;

Lo stato fisico dell'immobile risulta essere in buone condizioni di manutenzione.

QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA'

LOTTO UNICO (PIENA ED INTERA PROPRIETA')

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN TERRASINI (PA), VIA DANTE ALIGHIERI N. 99,
CENSITO AL N.C.E.U. DI TERRASINI AL FOGLIO 2, P.LLA1811 PIANO TERRA, PRIMO E
SECONDO, CATEGORIA A/4;

LOTTO UNICO

passaggi di proprietà nel ventennio *ante* pignoramento:

Al signor, (proprietà' 1/1), in regime di comunione legale, l'immobile è pervenuto per:

- Atto di donazione del 24/06/2003, rogato dal Notaio Giuseppe Sangiorgi di Palermo eseguito in data 08/07/2003 e trascritto ai nn. 28754/20768, da potere di nato a Terrasini (PA) il 17/09/1942.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



QUESITO 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

(PIENA ED INTERA PROPRIETA')

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN TERRASINI (PA), VIA DANTE ALIGHIERI N. 99,
CENSITO AL N.C.E.U. DI TERRASINI AL FOGLIO 2, P.LLA 1811 PIANO TERRA, PRIMO E
SECONDO, CATEGORIA A/4;

LOTTO UNICO

PER L'EDIFICIO

PRATICA EDILIZIA ORIGINARIA: L'immobile risulta essere stato realizzato in proprio privo di licenza o autorizzazione.

DATA DI REALIZZAZIONE: Edificio realizzato nei primi anni 70 del 900;

CONFORMITA' EDILIZIA: NO . Per l'immobile in oggetto risulta essere stata presentata istanza condono edilizio Legge 47/85 in data 30/04/1986, prot. n. 768 a nome [REDACTED] edificio ubicato in Terrasini in via Dante Alighieri n. 83, foglio di mappa n. 2, part. n. 1811. Alla data odierna non ha acquisito il permesso di costruire in sanatoria.

CERTIFICATI D'USO ORIGINARI: NESSUNO.

PER L'APPARTAMENTO

PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE ALLA ORIGINARIA:

Istanza condono edilizio Legge 47/85 in data 30/04/1986, prot. n. 768 a nome Istruttoria non completata.

CONFORMITA' CATASTALE: SI, previa demolizione degli abusi citati.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



QUESITO 7: STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO (PIENA ED INTERA PROPRIETA')

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN TERRASINI (PA), VIA DANTE ALIGHIERI N. 99,
CENSITO AL N.C.E.U. DI TERRASINI AL FOGLIO 2, P.LLA1811 PIANO TERRA, PRIMO E
SECONDO, CATEGORIA A/4;

Occupazione: L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato signor

Titolo di occupazione: unico proprietario.

QUESITO 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE LOTTO UNICO (PIENA ED INTERA PROPRIETA')

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN TERRASINI (PA), VIA DANTE ALIGHIERI N. 99,
CENSITO AL N.C.E.U. DI TERRASINI AL FOGLIO 2, P.LLA1811 PIANO TERRA, PRIMO E
SECONDO, CATEGORIA A/4;

PER L'EDIFICIO

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

I debitori riferiscono l'inesistenza di formalità, vincoli e oneri diversi dal pignoramento e che
potrebbero restare a carico dell'acquirente.

ONERI CON REGOLARIZZAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA (a meno di eventuali e diverse deduzioni del giudice e/o del delegato alla vendita) :

Per l'ottenimento della conformità urbanistica:

- **€ 5.700,00 ca.** per costi da sostenere per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria come da richiesta del comune di Terrasini a cui vanno aggiunti gli onorari per tecnici incaricati (dettaglio in allegati).
- **€ 6.884,95 ca.** per opere da effettuare sullo stato attuale per eliminare le opere abusivamente realizzate e in difformità con quanto riportato nella istanza condono edilizio Legge 47/85 del 30/04/1986, prot. N. 768 a nome Foglio di mappa n. 2, part. N. 1811.
Come già riportato in stima l'istanza riporta il civico 83 della via Dante Alighieri e non il 99.

**In totale per l'ottenimento della conformità urbanistica occorreranno circa € 12.584,95 in ct.
12.500,00**

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



ONERI CON REGOLARIZZAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Gli stessi di cui sopra, ove posti d'ufficio a carico dell'acquirente.

QUESITO 9: VERIFICA DI INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE

Al fine di verificare l'esistenza di vincolo demaniale di livello regionale, il C.T.U. in data 21/11/2025 inoltrava formale istanza presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III – Unità Operativa 19, Demanio Trazzerale, al fine di trarre informazioni circa l'esistenza di eventuali gravami demaniali.

Alla data odierna nessuna risposta nel merito da parte da demanio trazzeraale.

QUESITO 10: VERIFICA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Il comune di Terrasini rientra nei comuni non interessati da usi civici.

QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare in oggetto è del tutto autonoma e priva di parti comuni.

QUESITO 12: VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI LOTTO UNICO (PIENA ED INTERA PROPRIETA')

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN TERRASINI (PA), VIA DANTE ALIGHIERI N. 99, CENSITO AL N.C.E.U. DI TERRASINI AL FOGLIO 2, P.LLA1811 PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO, CATEGORIA A/4;

ORIENTAMENTI METODOLOGICI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI:

La stima del valore di mercato degli immobili viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile ai beni.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO):

Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili.

Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre dell'anno 2024.

Dall'analisi di mercato O.M.I. è risultato che il prezzo al metro quadrato per immobili di tale tipologia con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (abitazioni economiche), va da un minimo di

€/mq. **800,00**, riferiti ad immobili in normale stato di conservazione, ad un massimo di €/mq. **1.150,00**.

In considerazione di ciò, dello stato dell'immobile, si prende in considerazione il prezzo medio al metro quadrato di €/mq. **975,00/mq**.

Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare.

Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata dal C.T.U., con i risultati forniti da ulteriore banche dati accreditate in campo immobiliare, e successivamente con un campione di beni, simili per pregio, consistenza e ambito urbano a quelli pignorati, presenti nell'odierno mercato immobiliare di Terrasini.

Proseguendo con l'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare si prende in considerazione il solo valore medio riferito ad immobile in mediocri/discreti stati d'uso pari ad **€ 1.073,00/mq**.

Proseguendo con l'analisi di mercato delle offerte immobiliari in Terrasini, zona centro storico, sono stati presi in esame due immobili, tutti con caratteristiche affini o mediamente omogenea quello pignorato, ed è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di tali immobili è pari ad **€ 967,00/mq.**, dato da un campione con le seguenti variazioni di prezzo; € 935,00/mq (170 mq per € 159.000 in via G.Battista Cataldi n. 50, € 1000,00/mq (110 mq. per € 110.000 in via V.E. Orlando n. 338).

Tenuto conto che sia i valori derivanti dalle prime due analisi, (O.M.I. e Borsino Immobiliare), e le indagini di mercato in zona risultano essere tra loro mediamente coerenti, si è proceduto ad individuare il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi prima ottenuti pari a: € 975,00/mq + € 1.073,00/mq + € 967,00/mq = € 3.015,00 : 3 = **€ 1.005,00/mq in c.t. € 1.000,00** Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto, per la successiva stima.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO;

L'immobile è posto nel centro urbano del comune di Terrasini. La via Dante Alighieri è parte integrante di un tessuto urbano di espansione dei primi anni 900. Una serie di assi viari che vanno dalle colline fin verso il mare. Una scacchiera di strade parallele composte da unità edilizie residenziali a tre livelli fuoriterza, perlopiù realizzate autonomamente, di edilizia popolare.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



L'UNITA' EDILIZIA (EDIFICIO)

L'unità è composta da 3 livelli fuori terra.

L'ingresso all'edificio avviene dalla via Dante Alighieri.

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni 70 del 900.

L'edificio in struttura mista muratura e c.a. con finitura di colore chiaro.

Lo stato fisico dell'intero edificio è in buone condizioni.

Lo stato d'uso dell'intero edificio, appare in buone condizioni.

Confini: a sud con via Dante, a nord con la particella n. 621, a est con la particella n. 619 a ovest con la n. 623.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ PIGNORATA;

Il bene pignorato è una unità immobiliare di tre livelli fuori terra. Il collegamento ai piani avviene per mezzo di una scala in c.a.. Dal secondo piano, per mezzo di una scala in ferro è stato reso accessibile in maniera non autorizzata il terrazzo di copertura. Al piano terra, ampliando l'infisso, è stato realizzato un ingresso carrabile. La superficie netta complessiva ai vari piani è di circa mq. 150,00. Quella coperta di mq. 180,50. Le superfici scoperte di balconi e terrazzo abusivo ricavato ammontano a mq. 62 circa complessivi. L'accesso all'unità abitativa, dalla via Dante Alighieri, immette direttamente in un vano ingresso. Oltre l'ingresso a piano terra troviamo un camerino e il locale garage accessibile anche dall'interno. A lato del camerino si sviluppa la scala di collegamento ai piani. Al piano primo si trovano n. 2 camere e un bagno esclusivo della camera da letto padronale. Continuando sulla rampa di scale al secondo piano si accede ad un ampio unico vano cucina-soggiorno-pranzo e un w.c.. La porzione di camera con prospetto diretto sulla via Dante è la parte impropriamente chiusa abusivamente e in difformità con quanto previsto in sanatoria 47/85. A lato del w.c. è posta la scala a chiocciola in ferro che collega con il terrazzo di terzo piano.

L'altezza dei locali è pari a ml. 3,00.

Le componenti edilizie dell'unità sono così caratterizzate:

- porte interne in legno massello;
- infissi esterni in alluminio con vetro-camera;
- pavimenti in klinker e ceramica;

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



- rivestimenti bagno in ceramica;
- finitura pareti ad intonaco e stucco;

Gli impianti tecnologici sono così caratterizzati:

- impianto idrico sanitario sottotraccia;
- impianto di riscaldamento a mezzo di pompe di calore;
- Impianto elettrico in buono stato ma non è saputo sapere se conforme alla normativa 46/90.

Lo stato fisico dell'immobile risulta essere in buone condizioni di manutenzione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda.

Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti.

Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda.

In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti.

Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale.

Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo di coefficienti.

Inoltre, trattandosi di una stima finalizzata alla compravendita del bene, non alla locazione, il calcolo della sup. coperta lorda non potrà prescindere dalle superfici degli ingombri murari.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta lorda **= mq. 180,50**

A questa si aggiunge la superficie nella misura di un terzo dei soli balconi mq. $11,00 \times 1/3 =$ **mq. 3,70.**

Superficie commerciale **= mq. 184,20**

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 184,20

Determinata la superficie commerciale dell'unità edilizia, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili al bene. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione.

Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato.

Coefficienti di correzione relativi all'edificio: **$K1 = 0,90$** .

Per tipologia residenziale intensiva: **$K2 = 0,90$** per discreta/buona manutenzione.

Per assenza di rilevanti spazi comuni: **$K3 = 0,85$** .

Per presenza di un solo accesso : **$K4 = 0,80$** .

	<i>Coefficienti di correzione relativi all' appartamento:</i>
K1 = 0,90	Per posizione favorevole alla residenza
K2 = 0,90	Stato di manutenzione dei locali
K3 = 0,90	Per esposizione discretamente assoluta.
K4 = 1,00	Per altezza media tra 2,90 mt e 3,20

$$V_v/mq. = \text{€}. 1.000,00/mq \times 0,90 = \text{€ } 900,00 \text{ mq}$$

$$V_vN = \text{€}. 900,00/mq \times 184,20 \text{ mq} = \text{€ } 165.780,00$$

Applicazione di riduzione pari al 5% rispetto al valore di mercato dell'immobile calcolato per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata Pertanto si avrà:

$$\text{VALORE DELL'IMMOBILE PER ASSENZA DI GARANZIA} = \text{€}. 165.780,00 \times 0,05 = \text{€}. 8.289,00$$

$$\text{€}. 165.780,00 - \text{€}. 8.289,00 = \text{€}. \underline{\underline{157.491,00}}$$

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE MANIFESTI (ove posti d'ufficio a carico dell'acquirente):

1) Per l'ottenimento della conformità urbanistica:

€. 12.500,00 per costi stimati per difformità edilizie.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



PREZZO BASE PROPOSTO (VALORE VENALE DETRATTO IL 5% (€. 8.289,00) E
DETRATTI I COSTI DI REGOLARIZZAZIONE MANIFESTI (€. 12.500,00) = €. 144.991,00 in
c.t. 145.000,00

QUESITO 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA DEGLI IMMOBILI

Il debitore detiene l'intera quota di proprietà dell'abitazione. Non sussistono quindi quote indivise di altri soggetti non debitori.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO

PROCEDURA ESECUTIVA		UBICAZIONE NEL CONTESTO	
RG. ES. 348/2024			

Palermo 25/02/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Rosolino Gentile

