

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

**Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 414/2024**

**MARTE SPV S.R.L.**  
*contro*  
**“A” E “B”**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: G.E. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. ANDREA SCUDERI**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**

Appartamento sito in Palermo, via Giulio Verne n. 7, piano quarto, int. 8

Foglio 8, p.lla 305 sub 67



**Esperto stimatore: Arch. Gabriella Ammirata**



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO UNICO

#### PREMESSA

Con provvedimento del 02 dicembre 2025 il Giudice dell'esecuzione nominava la sottoscritta Arch. Gabriella Ammirata, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti al n. 4277 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 03 dicembre 2025 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Dott. Andrea Scuderi, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 02 gennaio 2026.

In data 08 gennaio 2026 alle ore 15,00, si effettuava il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile.

La presente relazione riguarda il lotto di vendita unico.

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

- Appartamento per civile abitazione non di lusso facente parte del fabbricato ubicato in Palermo via Giulio Verne di piano quarto a sinistra, interno 8 (otto), composto da sala, tre vani, cucina, w.c. bagno, wc di servizio, ripostiglio e corridoio di disimpegno per complessivi vani 6 catastali; il tutto oggi distinto e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come segue: foglio 8, particella 305, sub 67, Via Giulio Verne n. 7, piano 4 int. 8, categoria catastale A/3, classe 8, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 102, totale escluse aree scoperte 100 mq, rendita euro 309,87.

#### **Diritti reali:**

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



- atto di compravendita del 07/06/2011 in Notaio Cabibbo Leonardo rep. 68191/2877, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 17/06/2011 ai nn.30963/22175 da potere di “C” e “D” (**All. 1**).

**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 una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l’ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 3**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



**Ortofoto attuale (da Google Earth)**



**Estratto di mappa catastale**





Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa  
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 8, p.lla 305, sub 67 cat. catastale A/3, superficie catastale mq 102.

### **Tipologia:**

trattasi di un appartamento ubicato al piano quarto di un edificio condominiale composto da due corpi di fabbrica di forma rettangolare, costituiti da n. 1 piano seminterrato, n.1 piano rialzato e n. 8 piani fuori terra, con quattro ingressi (identificati dai civici 3, 5, 7, 9) dotati rispettivamente di un corpo scala e un vano ascensore.

### **Ubicazione**

L'immobile sorge nel Comune di Palermo, via Giulio Verne n. 7, in una zona periferica, a Nord della città, prossima alla via Partanna Mondello, nel quartiere denominato Tommaso Natale.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici costruiti negli anni '80 del '900, di diversi piani fuori terra con struttura portante in calcestruzzo armato. Il quartiere è adeguatamente collegato alle diverse parti della Città attraverso gli assi di via Partanna Mondello e di via Giuseppe Lanza di Scalea; risulta autonomo per esercizi commerciali e servizi.



### **Caratteristiche strutturali**

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, scala in c.a., la copertura è piana non praticabile; comprende un piano cantinato, un piano rialzato e 8 piani sovrastanti, dispone di due appartamenti per piano. Non è dotato di servizio di portierato.

L'edificio presenta linee architettoniche semplici, discreto il livello qualitativo, limitatamente ai materiali impiegati per le rifiniture.

### **Accessi**

Si accede dal civico 7 di via Giulio Verne tramite una scala esterna da cui si perviene al portone di ingresso, in alluminio e vetro, e all'androne condominiale, ubicato al piano rialzato. Dall'androne condominiale si giunge a un corridoio che disimpegna la scala e l'ascensore (foto 1-5).

### **Confini**

- Nord: immobile particella 305 sub 24;
- Sud: immobile particella 305 sub 8;
- Est: via Giulio Verne;
- Ovest: via Emilio Salgari.

### **Pertinenze**

Costituiscono pertinenze esclusive di ornamento del fabbricato:

- balcone su via Emilio Salgari;
- balcone con veranda su via Giulio Verne.

### **Dotazioni condominiali**

All'unità immobiliare spetta la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e ss. del Codice Civile.

### **Composizione interna**

L'unità abitativa in esame occupa in pianta una superficie di forma pressoché quadrangolare, che determina due esposizioni: una sulla via Emilio Salgari e l'altra su via Giulio Verne.

Con riferimento alla planimetria dello stato reale dei luoghi (**All. 4**), l'unità immobiliare è composta da: ingresso, corridoio di disimpegno, camera L1, salone, cucina, ripostiglio, w.c.



bagno, camera L2, balcone su via Giulio Verne chiuso a veranda e balcone retrostante su via Emilio Salgari (foto 6-18).

L'articolazione dei vani è funzionale, gli ambienti sono disimpegnati e illuminati a eccezione del vano ripostiglio. Tutti gli ambienti presentano pavimentazioni in gres.

Il wc bagno ha le pareti rivestite da piastrelle in ceramica per un'altezza di circa m 2,10; le pareti della cucina in corrispondenza del lavello e dei fuochi sono rivestite da piastrelle in ceramica per un'altezza di circa m 2,00.

Il servizio igienico è provvisto di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, bidet, vaso, vasca) di qualità commerciale, dotati di rubinetteria moderna.

Le pareti degli altri ambienti sono trattate con idropittura di diverso colore e inserti in pietra.

Gli infissi interni presentano porte in legno a battente; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, protetti da avvolgibili in p.v.c.. La veranda è realizzata in alluminio preverniciato.

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

Non si riscontrano, per quel che può dedursi da un esame visivo esterno, segni di carenze strutturali macroscopiche. Lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare è buono, così come il livello di qualità delle rifiniture e dei materiali adoperati.

Si riscontrano tracce di umidità nel ripostiglio.

L'unità immobiliare dispone di:

**Impianto elettrico:** eseguito sottotraccia, frutti di qualità commerciale.

**Impianto di adduzione idrica:** del tipo sottotraccia si compone di tubi per l'acqua calda e fredda. L'approvvigionamento avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale.

**Impianto gas per cucina:** alimentato da bombole portatili di gpl.

**Impianto di riscaldamento:** nessuno.

**Impianto fognario:** lo smaltimento delle acque reflue è collegato alla rete fognaria cittadina.

Per i suddetti impianti non sono state esibite le dichiarazioni di conformità alle vigenti normative.



### **Attestato di prestazione energetica**

Come risulta dal Catasto Energetico dei Fabbricati, consultabile dal sito internet [www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it](http://www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it), il fabbricato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Per la redazione dell'APE, a firma di un tecnico abilitato, si stima una spesa di € 150,00 circa, salvo ulteriori richieste del professionista.

Tale costo andrà detratto dal valore di stima del bene.

### **Fotografie dei luoghi**



**Foto n. 1 prospetto su via Giulio Verne**



**Foto n. 2 accesso da via Giulio Verne**



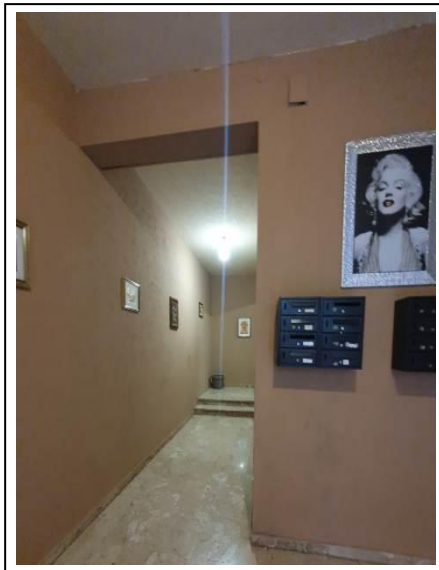


Foto n. 3 – accesso all'androne condominiale

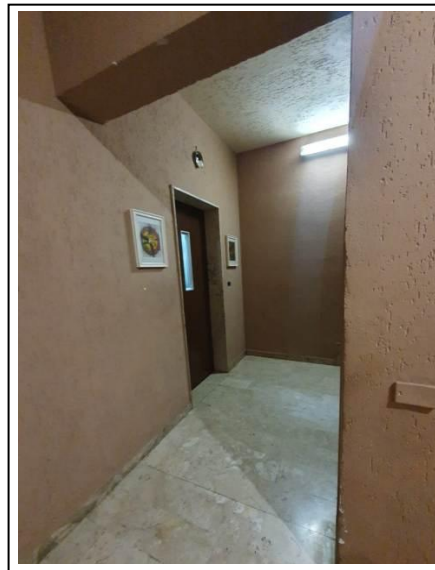


Foto n. 4 – androne condominiale



Foto n. 5 – pianerottolo 4° piano



Foto n. 6 – vano di ingresso





Foto n. 7 – ambiente di disimpegno



Foto n. 8 – ambiente di disimpegno

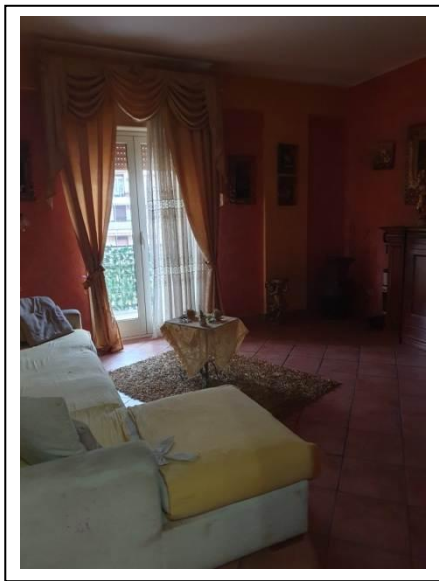


Foto n. 9 – soggiorno

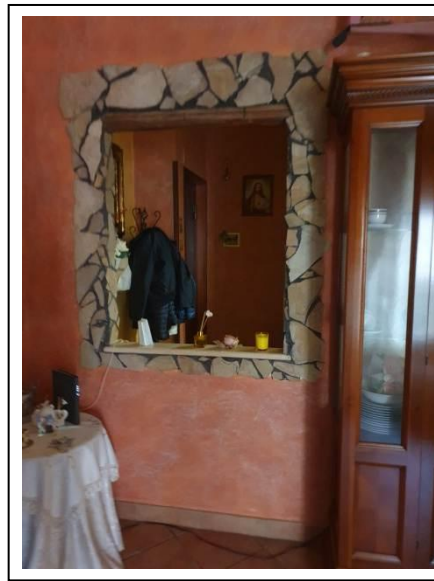


Foto n. 10 – soggiorno  
(particolare della chiusura parziale vano porta)



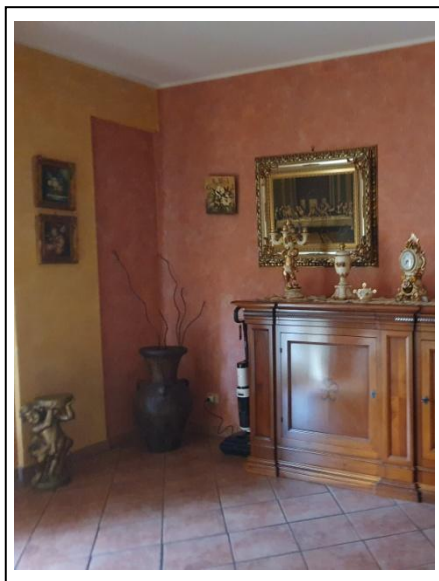


Foto n. 11 – soggiorno



Foto n. 12 – w.c.b.

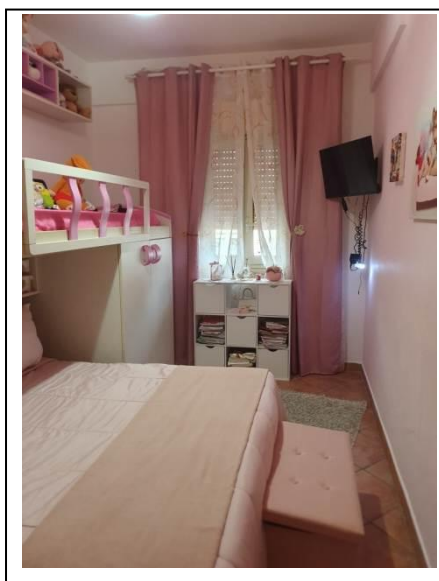


Foto n. 13 – camera L1

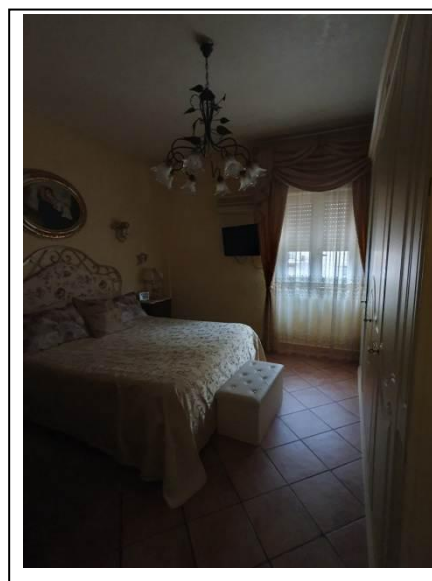


Foto n. 14 – camera L2



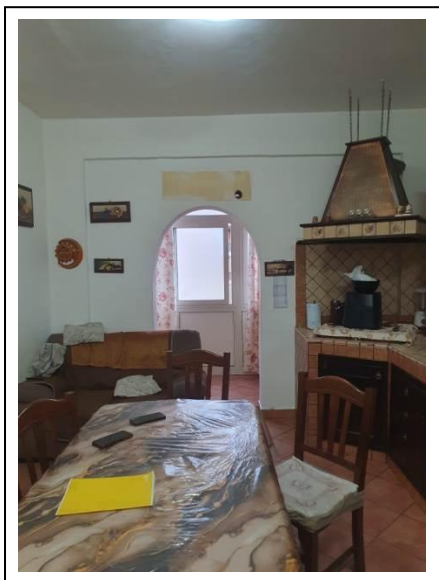


Foto n. 15 – cucina

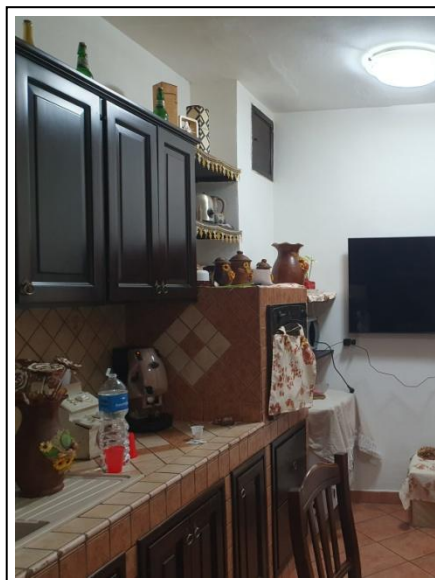


Foto n. 16 – cucina

(particolare apertura vano porta in sostituzione della finestra)



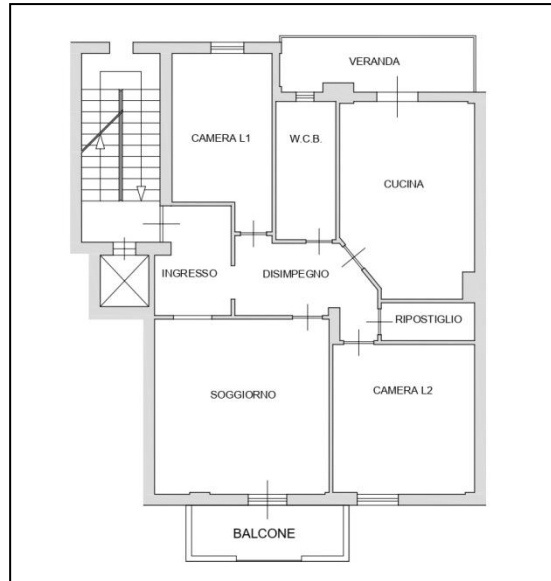
Foto n. 17 – veranda



Foto n. 18 – veranda



### Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



#### Planimetria di rilievo dello stato di fatto piano quarto (All. 4)

##### Superficie utile interna

In base ai criteri tratti dal DPR 138/1998, nel caso di unità immobiliare facente parte di edificio residenziale, è misurata al netto delle murature esterne e al lordo dei muri interni e delle pareti divisorie, include le pertinenze di tipo esclusivo opportunamente omogeneizzate e risulta pari a m<sup>2</sup> 92,20.

##### Superficie commerciale

Secondo i criteri tratti dal DPR 138/1998, *“la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezz'opera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari)”*, include la superficie delle pertinenze esclusive opportunamente omogeneizzate, ed è pari a m<sup>2</sup> 105,78.

##### Altezza utile interna

L'altezza interna utile è di circa m 2,90.



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

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 8, particella 305 sub 67, via Giulio Verne n. 7, piano 4, int. 8, cat. A/3, vani catastali 6, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 102, totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 100.

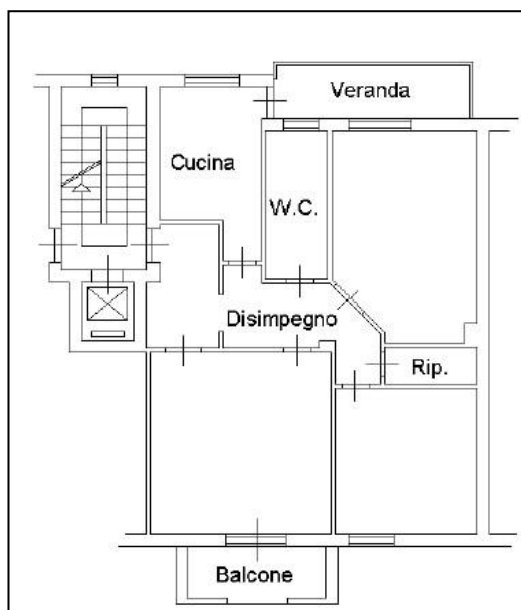
Le visure catastali attuale e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

“B”, diritto di proprietà ½

“A”, diritto di proprietà ½

#### **Planimetria catastale:**



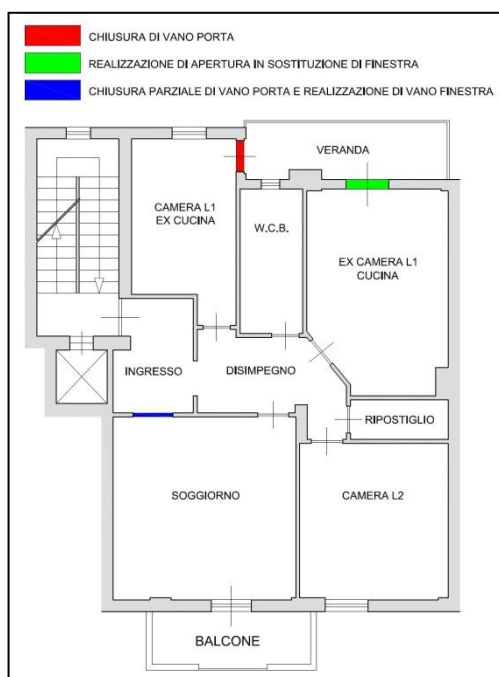
**Estratto planimetria catastale (All. 2)**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, presentata il 04/04/2011, risultano alcune difformità consistenti: nella chiusura del vano di accesso al salone dal vano di ingresso e nella conseguente realizzazione di una apertura tipo “finestra” a circa m 1 di altezza dal pavimento (foto n. 10), nella diversa destinazione del vano cucina, oggi utilizzato come camera L1 e nella realizzazione del vano cucina in corrispondenza del balcone chiuso a veranda. Altra modifica riguarda la chiusura del vano di accesso alla veranda



dall'originario vano cucina e la sostituzione, nell'attuale cucina, del vano finestra con un'apertura ad arco che immette nella veranda.

Per regolarizzare tali modifiche è necessario presentare presso il Comune di Palermo una istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria e procedere all'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA il cui costo, che verrà detratto dal valore di stima, sarà pari a € 500,00 circa.



**Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 5)**

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

**LOTTO UNICO:** piena ed esclusiva proprietà di un appartamento, ubicato in Palermo, via Giulio Verne n. 7, piano quarto int. 8 con ascensore.

Composto da: ingresso, corridoio di disimpegno, camera L1, soggiorno, cucina, ripostiglio, w.c. bagno, camera L2, balcone su via Emilio Salgari e balcone su via Giulio Verne chiuso a veranda.

Confinante a nord con immobile particella 305 sub 24; a sud con immobile particella 305 sub 8; ad est con via Giulio Verne; a ovest con via Emilio Salgari.

Censito al C.F. al foglio 8, particella 305, sub 67.

L'immobile è dotato di Licenza edilizia n. 736 del 04/07/1975, variante n. 560 del 14/03/1978, Certificato di abitabilità n. 5936 del 24/05/1983.

Risulta presentata comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, prot. AREG-2011/0265906 del 06/04/2011, per la chiusura a veranda del balcone su via Giulio Verne.

Dalla consultazione, presso gli uffici del Comune di Palermo, degli atti relativi all'immobile non risultano allegati alla Concessione edilizia e alla variante i relativi grafici di progetto.

Le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale riguardano la diversa distribuzione e destinazione degli ambienti interni nonché la modifica delle aperture in corrispondenza del balcone chiuso a veranda. Tali modifiche sono sanabili tramite presentazione di istanza di P.D.C.S.. Per regolarizzare tali opere si prevede un importo complessivo di € 6.850,00 che verrà detratto dal valore di stima.

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

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA**

**Euro 91.380,00 (novantunomilatrecentoottanta/00 euro).**

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

L'immobile, per la piena proprietà in regime di comunione legale, è pervenuto a "A" e "B" in virtù di atto di compravendita del 07/06/2011 in Notaio Cabibbo Leonardo rep. 68191/2877, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 17/06/2011 ai nn.30963/22175 da potere di "C" e "D".

Ai suddetti "C" e "D" l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 20/01/2005 in Notaio Giovanni Saporito, rep. 8606/2850, trascritto il 01/02/2005 ai nn.5499/3218, da potere di "E".

A "E" quanto sopra è pervenuto per successione testamentaria di "F" deceduta il 19/02/2004, giusta denuncia n. 31 vol. 198, trascritta presso la Conservatoria di Palermo il 02/04/2009 ai nn.30628/22041, regolata da atto di verbale di pubblicazione testamento del



11/10/2004, in Notaio Giovanni Saporito rep. 8399, trascritto il 04/11/2004 ai nn. 53547/33473.

A “F” il bene è pervenuto per atto di compravendita del 01/06/1998 in Notaio Tolomeo Maria rep. 42951 trascritto il 03/06/1998 ai nn.16422/13575 dal Comune di Palermo.

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

Il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare in esame è stato realizzato in forza di Licenza edilizia n. 736 del 04/07/1975, variante n. 560 del 14/03/1978.

In data 24/05/1983 è stato rilasciato certificato di abitabilità prot. n. 5936. **(All. 6).**

Successivamente sono state realizzate delle modifiche nella distribuzione interna dell'appartamento ed è stato chiuso a veranda il balcone prospiciente via Giulio Verne.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici del comune di Palermo si rileva che non sono presenti i grafici di progetto allegati alla Concessione edilizia e alla variante.

Tuttavia dalla lettura dell'atto di compravendita e del certificato di abitabilità si rileva che era presente un wc di servizio, oltre il wc bagno.

Come si evince dal confronto tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto, a seguito dell'ampliamento, eseguito nel 2011, del vano oggi destinato a cucina (nella planimetria catastale indicata come camera) è stato dismesso il wc di servizio e modificato la forma del tramezzo di divisione tra il corridoio di disimpegno e l'attuale cucina; si rileva altresì nell'ingresso la parziale chiusura del vano di accesso al salone per la realizzazione di un'apertura “tipo finestra”. Inoltre sono state modificate le aperture di accesso alla veranda, rispettivamente dal vano destinato oggi a cucina, attraverso l'eliminazione del vano finestra, e tramite la chiusura dell'originaria porta finestra nell'attuale camera L1 (ex cucina).

Dalle ricerche condotte presso l'ufficio tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo, per quanto riguarda la chiusura a veranda del balcone, si evince che è stata presentata Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003, prot. AREG-2011/0265906 del 06/04/2011; in ordine alle modifiche relative alla distribuzione interna, rispetto alla planimetria catastale, non risulta presentata alcuna comunicazione.



Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate tramite la presentazione presso il Comune di Palermo, di una istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria (P.D.C.S.).

In relazione a quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile risultano le seguenti:

|                                                             |   |                 |
|-------------------------------------------------------------|---|-----------------|
| ➤ Sanzione amministrativa P.D.C.S.                          |   |                 |
| (20% dell'importo delle opere effettuate pari a € 2.000,00) | € | 400,00          |
| ➤ Competenze tecniche per il P.D.C.S.                       | € | 4.000,00        |
| ➤ Diritti fissi di istruttoria (Comune di Palermo)          | € | <u>800,00</u>   |
| Per un importo complessivo di                               | € | <b>5.200,00</b> |

Salvo diverse richieste da parte del tecnico incaricato.

### **Agibilità**

Essendo stati modificati gli impianti originari occorre presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Il certificato di agibilità è redatto ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, modificato dall'art.3 del D.lgs. 222/2016, da un tecnico abilitato che svolge un'ampia e accurata indagine sulla costruzione in relazione alla sicurezza, alle prerogative igienico-sanitarie, al risparmio energetico.

Il professionista, tramite la "Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)" attesta la conformità delle opere al progetto, l'idoneità statica e/o sismica delle strutture, la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti, certifica gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale dell'immobile.

È previsto il versamento al Comune di Palermo di € 150,00 per diritti di istruttoria.

Tra le spese da quantificare vi saranno quelle che attengono all'onorario del professionista incaricato per l'espletamento delle pratiche, comprensive dei costi per le certificazioni degli impianti realizzati, pari a circa € 1.500,00 oltre IVA e contributi come per legge.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, al netto dell'IVA, da detrarre dal valore di stima dell'immobile pignorato, risultano pari a circa:

€ (5.200,00 + 150,00 + 1.500,00) = **Euro 6.850,00**



Riguardo la destinazione urbanistica si evidenzia quanto segue:

- il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, secondo il P.R.G. vigente, ricade in *zona territoriale omogenea "B3" (Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 5mc/mq).*

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

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati e dai familiari.

#### **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 6.850,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 500,00** come determinato in risposta al quesito 3.
- redazione dell'APE, con un costo pari a **€ 150,00**.

##### **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 **03/08/2026 (All. 7)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 16/09/2024 - Registro Particolare 35325 Registro Generale 43624 – verbale di pignoramento immobili a favore di Marte SPV S.r.l. e contro "A" e "B" per la quota pari a 1/2 ciascuno del diritto di proprietà;
- ISCRIZIONE Ipoteca volontaria del 17/06/2011 - Registro Particolare 4903 Registro Generale 30964 - a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 07/06/2011 in Notaio Leonardo Cabibbo, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro "A" e "B" per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.



**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**

Per l'immobile in esame risulta costituito un Condominio.

A seguito di richiesta informativa inviata all'Amministratore del Condominio di via Giulio Verne n. 7 risulta, come documentato nel prospetto trasmesso alla sottoscritta e allegato alla presente (**All. 8**), quanto segue:

Le spese annue fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad euro 420,00.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano ad euro 2.149,00.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Per la stima dell'immobile in oggetto, come detto in risposta al quesito 6, la scrivente procede alla determinazione del valore di mercato.

**Criterio di stima sintetico**

Si effettua la stima dell'immobile con il metodo del confronto stabilendo una comparazione tra il valore venale del bene da stimare e quello di altri beni, di valore noto e con caratteristiche intrinseche simili, che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi periodi antecedenti alla data di deposito della presente consulenza.



Il raffronto è stato realizzato con specifiche indagini di mercato, direttamente eseguite dalla sottoscritta, sull'andamento del mercato fondiario locale, accuratamente raffrontate con le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quelle del sito web (Borsino immobiliare.it)

I valori di stima sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciale.

### **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 data dalla somma della superficie coperta lorda delle murature interne ed esterne - perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e delle superfici delle pertinenze esclusive opportunamente ragguagliate.

La superficie dei balconi va computata nella misura del 30%, fino a mq 25.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato è pari a mq **105,78** così calcolata:

| Destinazione | Superficie lorda      | Coefficiente | Superficie Commerciale | Altezza | Piano |
|--------------|-----------------------|--------------|------------------------|---------|-------|
| Abitazione   | 101,40 m <sup>2</sup> | 1,00         | 101,40 m <sup>2</sup>  | 2,93    | 4     |
| Balcone      | 6,60 m <sup>2</sup>   | 0,30         | 1,98 m <sup>2</sup>    | -       | 4     |
| Veranda      | 8,00 m <sup>2</sup>   | 0,30         | 2,40 m <sup>2</sup>    | -       | 4     |

#### **Determinazione della scala dei prezzi noti**

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e del Borsino Immobiliare risulta che, in base alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio del Comune di Palermo, aggiornate al secondo semestre dell'anno 2025 e relative alla zona Suburbana/PARTANNA MONDELLO-TOMMASO NATALE", (codice di zona E4, microzona catastale 19) tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; destinazione: residenziale, il valore venale unitario delle abitazioni civili di tipo economico, in stato conservativo normale varia da un minimo di €/m<sup>2</sup> 850,00 a un massimo



di €/m<sup>2</sup> 1.150,00; il Borsino immobiliare fornisce per la stessa zona e tipologia, valori di mercato compresi tra €/m<sup>2</sup> 803,00 e €/m<sup>2</sup> 1.104,00 (**All. 9**).

Allo stato attuale sono presenti su siti internet di operatori del settore immobiliare, annunci di vendita di immobili analoghi, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da confrontare con quotazioni che variano da € 752,00 a € 1.250,00 al mq.

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, all'ubicazione, allo stato di manutenzione e conservazione, al grado di finitura, si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento per la determinazione del valore unitario la media dei valori medi anzidetti, pari a:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/m}^2 (1.000,00 + 953,00 + 1.001,00) : 3 = \text{€/m}^2 984,70$$

**Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro € 103.688,91, dato da:**

$$\text{€/m}^2 984,70 \times \text{m}^2 105,30 = \text{€ } 103.688,91.$$

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a **euro 6.850,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- aggiornamento planimetria catastale tramite Docfa, con un costo pari a **€ 500,00**;
- redazione dell'APE, con un costo pari a **€ 150,00**;

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 7.500,00**

$$V = \text{€ } 103.688,91 - \text{€ } 7.500,00 = \text{€ } 96.188,91.$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 96.188,91 (novantaseimilacentoottantotto/91 euro)**.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO**

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

Pertanto:

$$\text{€ } 96.188,91 - 5\% \text{ di } \text{€ } 96.188,91 = \text{€ } 91.379,46 \text{ (che si arrotondano in } \text{€ } \textbf{91.380,00}).$$

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

Non ci sono quote indivise.



**ELENCO ALLEGATI:**

- ALLEGATO 1      atto di compravendita del 07/06/2011 in Notaio Cabibbo Leonardo  
rep. 68191/2877;
- ALLEGATO 2      documentazione catastale;
- ALLEGATO 3      ortofoto e sovrapposizione mappa catastale tratta da Stimatrix  
forMaps;
- ALLEGATO 4      rilievo dello stato di fatto;
- ALLEGATO 5      rilievo dello stato di fatto con indicazione delle difformità;
- ALLEGATO 6      licenze edilizie e certificato di abitabilità;
- ALLEGATO 7      ispezione ipotecaria del 03/08/2026;
- ALLEGATO 8      prospetto spese condominiali;
- ALLEGATO 9      quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare;  
documentazione fotografica.

Palermo, 08 agosto 2026

L'ESPERTO STIMATORE  
*Arch. Gabriella Ammirata*

