

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 305/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Federico Capraro

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 305/2024

PRISMA SPV SRL

contro

 E

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. M. SOMMATINO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento, via Cartagine, 12, piano T°.

Fg 47, part. 4134, sub. 48 (graff 49).



Esperto stimatore: arch. Federico Capraro
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 26/04/2025 il Giudice dell'esecuzione dott. ssa Grazia Giuffrida nominava il sottoscritto Federico Capraro, iscritto all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3499 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 28/04/2025 il sottoscritto 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. Marianne Sommatino, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30/06/2025.

In data 22/10/2025 il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, ovvero qualche giorno dopo il primo accesso del Custode giudiziario, redigendo apposito verbale (**All. 1**).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile sito in via Cartagine n. 12, Piano Terra, a Palermo, foglio 47, particella 4134, subalterno 48-49.

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

- Piena proprietà, in ragione di metà indivisa per ciascuno, dell'appartamento sito in Palermo, via Cartagine n. 12, piano T, cat. A3, vani 7, riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 4134, sub 48 e particella graffata 4134 sub 49 per il giardino di pertinenza.

Diritti reali:

A _____ e _____, esegutati, l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno per atto di compravendita del Notaio Anna Ruffino del 30/06/2006 rep. n. 39511/9148 (**All. 2**) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 06/07/2006 ai nn. 43000/22476 da _____, nato a Palermo il 18/01/1967, C.F. _____SVT67A18G273A per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

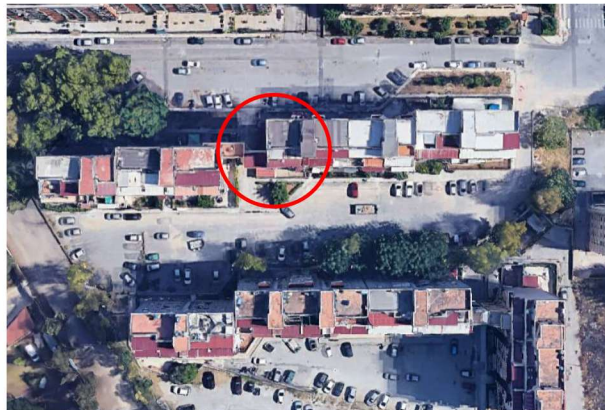
A _____ l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Anna Maria Siciliano del 13/10/2005 Rep. n. 29518/20108, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 14/10/2005 ai nn. 55133/32363 dall' Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 3 e 4**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale (**All. 5**) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 6**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

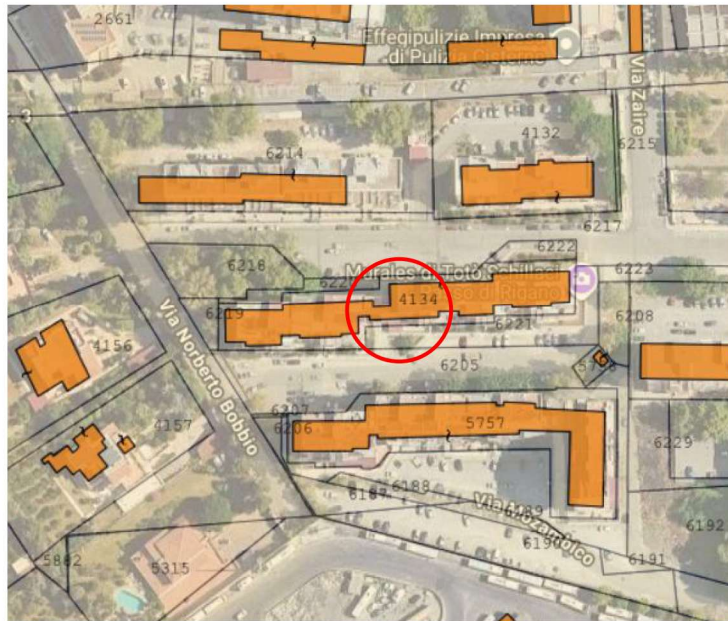


Ortofoto attuale (da Google Earth)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 305/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Federico Capraro



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 immobile, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 47, p.lla 4134, sub 48/49 cat. catastale A3, classe 6, vani catastali 7, superficie catastale mq 105 mq, rendita 397,67 euro.

Trattasi di un appartamento, posto al piano terra (prima elevazione fuori terra), con accesso da via Cartagine n. 12, scala C.



Foto 1: prospetto su via Cartagine

L'immobile è situato nella periferia sud ovest di Palermo, e più precisamente nella zona di via Castellana, tra Passo di Rigano e Borgo Nuovo.

Il contesto è popolare, con edifici multipiano edificati dall'IACP intorno al 1980, come quello dove è situato l'immobile oggetto di stima, ed altri edifici multipiano più recenti.

Non distante dall'immobile vi è il Centro Commerciale La Torre. Negli ultimi anni la zona è stata collegata al centro città da un moderno tram.

L'edificio in oggetto, realizzato in c.a. nel 1980, è costituito da 9 elevazioni fuori terra, è munito di ascensore, ed è articolato in più scale di accesso con altrettanti portoni.

L'edificio si affaccia da entrambi i lati su via Cartagine, dato che quest'ultima è una strada ad U che cinge il fabbricato.

Le condizioni dei prospetti sono mediocri. Alcune porzioni ammalorate degli intonaci dei sotto balconi sono a rischio distacco.

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra con un giardinetto esterno, che consiste in una parte esterna pavimentata e recintata.

Su quest'ultima, per una gran parte della superficie è stata realizzata una copertura, con chiusura a veranda, per cui di fatto è stato trasformato lo spazio esterno in un grande living con cucina.



Foto 2: Ingresso/salone



Foto 3: Ingresso/salone

In dettaglio, trattasi di un appartamento facente parte di un edificio condominiale risalente al 1980 costituito da varie scale (da A, B, C, D, E), di n. 9 (nove) piani fuori terra, destinato a civile abitazione.

All'appartamento oggetto di stima si accede dalla via Cartagine n. 12 scala C.

L'unità immobiliare si configura all'interno come un unico appartamento di altezza interna di 2,70 metri composto da: ingresso-salone (**Foto 2 e 3**), tre camere (**Foto 4, 5 e 6**), corridoio-disimpegno, servizio igienico con vasca da bagno e servizio igienico con doccia (**Foto 7 e 8**), e parte esterna, in gran parte chiusa a veranda, dove vi è la cucina ed il soggiorno.



Foto 4: Camera 1



Foto 5: Camera 2



Foto 6: Cameretta



Foto 7: Wc con bagno



Foto 8: Wc con doccia

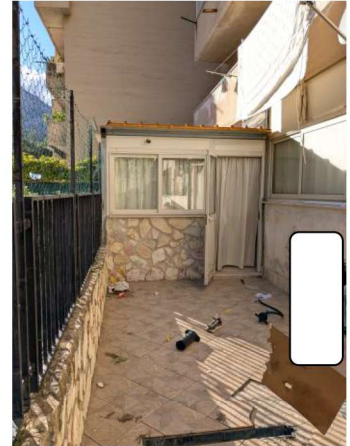


Foto 9: Parte esterna



Foto 10: Parte esterna



Foto 11: Parte esterna

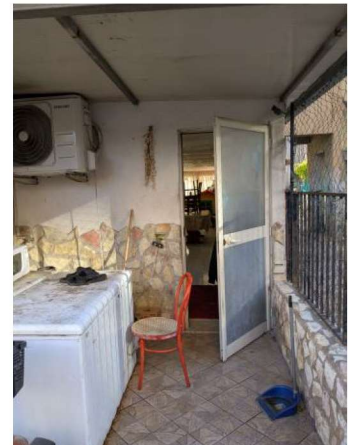


Foto 12: Parte esterna

Entrando dalla porta dell'appartamento, si accede ad un ingresso/salone che si affaccia sui lati opposti. Tramite una porta si accede ad una cameretta che originariamente era la cucina dell'appartamento, mentre le altre due camere da letto e i due servizi igienici sono accessibili dal disimpegno-corridoio. Dei due servizi igienici quello più grande è munito di vasca da bagno (**Foto 7**), mentre l'altro di doccia (**Foto 8**).

Gli infissi sono in alluminio preverniciato bianco, con avvolgibili in pvc, e muniti di grate metalliche antintrusione. La parte esterna, attraverso un collegamento dal balcone del salone, è stata in gran parte coperta e chiusa a veranda, ed ospita un ambiente unico che

funge da soggiorno e cucina (**Foto 13, 14, 15**). La copertura è realizzata in lamiera grecata coibentata, e gli infissi stessi sono in alluminio, con sistema di apertura di tipo scorrevole per le finestre e ad anta per le porte. E' presente un controsoffitto con faretti da incasso, e un rivestimento in pietra in alcune murature.

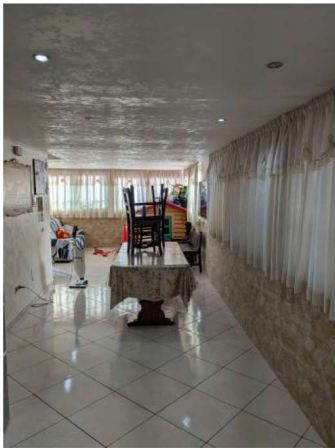


Foto 13: Veranda esterna.
Soggiorno



Foto 14: Veranda esterna.
Cucina



Foto 15: Dettagli della veranda

L'appartamento è pavimentato in gres di formato rettangolare color sabbia nella parte interna, e in gres color chiaro lucido di formato ampio nello spazio esterno coperto.

I servizi igienici invece sono pavimentati e rivestiti in piastrelle 20 x 20 cm e mosaici, e sono muniti di vasca o box doccia, lavabo, vaso e bidet; l'acqua viene riscaldata attraverso uno scaldabagno elettrico.



Foto 16: Infestazioni
nella cameretta

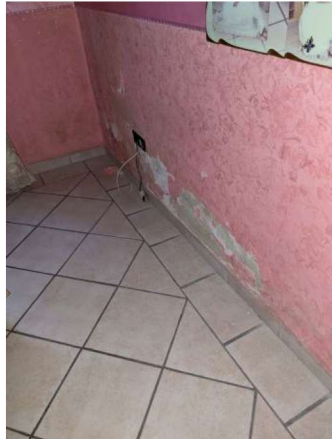


Foto 17: Tracce di umidità
di risalita



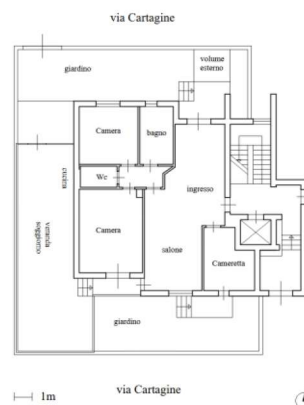
Foto 18: Tracce di umidità
sul soffitto della camera

L'impianto di riscaldamento è assente.

Le condizioni di manutenzione interne dell'appartamento sono discrete, ad eccezione di un' infiltrazione presente nella cameretta, proveniente da proprietà condominiali o altre proprietà, qualche traccia di umidità di risalita, e tracce di umidità nel soffitto della camera da letto (**Foto 16, 17, 18**).

Sul giardinetto esterno giacciono porzioni di intonaco distaccate dai piani più alti, causato dal mediocre stato dei prospetti dell'edificio. Ciò rende temporaneamente pericolosa la permanenza di persone all'esterno fino a quando non verrà effettuata la manutenzione (**Foto 11**).

Planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi



Piano Terra

Dal rilievo diretto dell'abitazione posta al piano terra con riferimento alla planimetria attuale di rilievo (**All. 8**), risulta che la superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali e il 50% dei muri di confine, è complessivamente pari a 91,5 mq, mentre i balconi hanno una superficie pari a 9,84, e il giardino ha una superficie pari a 105,6 mq, non considerando la parte esterna chiusa a veranda in quanto irregolare.

Superficie coperta dell'abitazione.: 91,5 mq

Considerando che i balconi sono conteggiati con un coefficiente pari a 0,25, tali superfici risulteranno:

$$4,54 \text{ mq} \times 0,25 = 1,13 \text{ mq}$$

$$2,60 \text{ mq} \times 0,25 = 0,65 \text{ mq}$$

$$2,70 \text{ mq} \times 0,25 = 0,68 \text{ mq}$$

Totale superficie ragguagliata dei balconi:

$$1,13 + 0,65 + 0,68 = 2,46 \text{ mq}$$

Considerando che il giardino è conteggiato con un coefficiente pari a 0,1 sino a 25 mq, e la rimanenza con un coefficiente pari a 0,02, tale superficie risulterà:

$$25 \times 0,1 = 2,5 \text{ mq}$$

$$105,6 \text{ mq} - 25 = 80,6 \text{ mq} \times 0,02 = 1,61 \text{ mq}$$

Totale superficie ragguagliata giardino

$$2,5 + 1,61 = 4,11 \text{ mq}$$

La Superficie commerciale complessiva è quindi pari a:

$$91,5 \text{ mq (Superficie coperta)} + 2,46 \text{ mq (balconi)} + 4,11 \text{ mq (giardino)} = 98,07 \text{ mq}$$

98,07 mq Totale superficie commerciale

L'altezza netta interna è pari a 2,70 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 47, p.lla 4134, sub 48/49 cat. catastale A3, classe 6, vani catastali 7, superficie catastale mq 105 mq, rendita 397,67 euro, via Cartagine n. 12, Piano Terra, scala C.

Le visure catastali attuale (**All. 3**) e storica (**All. 4**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: _____, nata a _____ il _____,
e _____, _____, nato a _____ il _____.

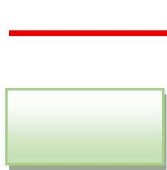
Planimetria catastale: *La planimetria (All. 7) non è conforme in quanto:*

- 1) *I tramezzii dell'ingresso sono stati eliminati e pertanto la divisione interna è cambiata*
- 2) *La cucina è stata spostata nell'ampliamento esterno*

Deve essere presentata apposita pratica DOCEA e per questo il costo sarà detratto dal valore di stima.

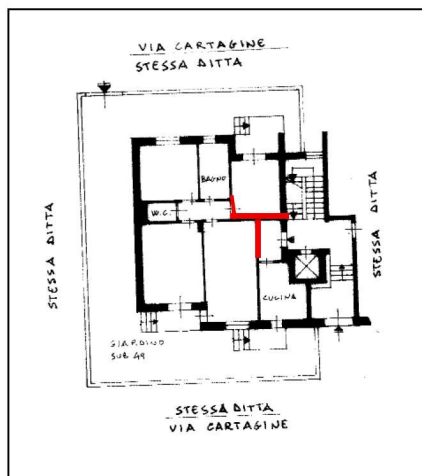
La particella terreni su cui insiste il fabbricato è la 4134.

Raffronto tra planimetria catastale e stato di fatto:

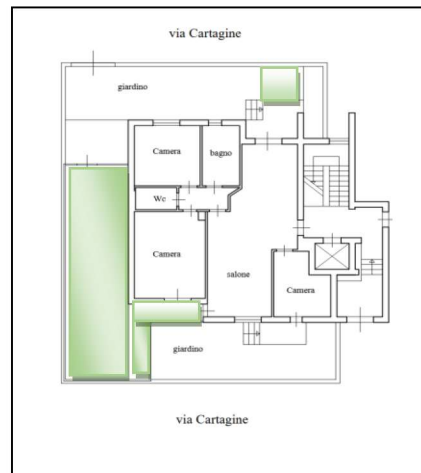


In rosso i tramezzi non più presenti.

In verde le porzioni chiuse irregolarmente, che andranno rimosse.



Planimetria catastale (All. 7)



Stato di fatto con indicazione dei volumi da rimuovere

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile (**appartamento**), ubicato in Palermo, via Cartagine n. 12, piano terra.

Composto da ingresso-salone, tre stanze, corridoio-disimpegno, servizio igienico con vasca da bagno e servizio igienico con doccia, e parte esterna, in gran parte chiusa a veranda dove vi è la cucina ed il soggiorno.

Confinante con via Cartagine sia a nord che a sud, con vano scala e ascensore a est, e altra unità immobiliare a ovest.

Censito al C.F. al **foglio 47, p.la 4134, sub 48/49.**

L'edificio è stato costruito con regolare licenza edilizia ed è munito di certificato di agibilità (**All. 13**), ma per regolarizzare l'appartamento oggetto di stima occorrerà presentare una

CILA tardiva per alcune modifiche interne, rimuovere l'ampliamento costruito sul giardino e riportare la cucina all'interno dell'appartamento.

I costi di regolarizzazione stimati sono stati detratti dal valore di mercato.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 90.846,00 euro
(novantamilaottocentoquarantasei euro).

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

Il bene è pervenuto ad _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e a _____ pari a 1/2 di piena proprietà, tramite atto notarile di compravendita del Notaio Anna Ruffino Rep. 39511/9148 del 30 giugno 2006 e trascritto presso in data 6 luglio 2006 ai nn 43000/22476 da _____ nato a _____ il _____ che ne aveva la piena proprietà.

A quest'ultimo l'immobile era pervenuto tramite atto di compravendita del Notaio Anna Maria Siciliano Rep. 29518/20108 del 13 ottobre 2005, trascritto il 14 ottobre 2005 ai nn. 55133/32363 dall'Istituto Case Popolari della Provincia di Palermo.

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

Il fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case popolari nel 1980 in forza della Concessione Edilizia n. 47 del 22/02/1980 (**All. 9**).

Tutti gli edifici costruiti dall'IACP sono stati dichiarati abitabili/agibili con certificato n. 8406/1 del 12/10/1987 (**All. 10**).

Rispetto al progetto approvato (**All. 11**) l'immobile ha subito delle modifiche consistenti nella rimozione di alcuni tramezzi, e nella costruzione irregolare di ampliamenti sul giardino di pertinenza (**All. 12 Planimetria delle difformità**).

Nel dettaglio:

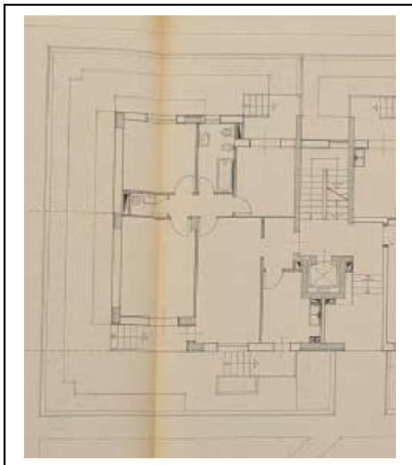
- ☐ Rimossi i tramezzi presenti tra l'ingresso, il soggiorno e la cucina;
- ☐ Spostamento della cucina nel volume esterno;

- Chiusura parziale dello spazio esterno, ricavando un ampio soggiorno e la cucina.

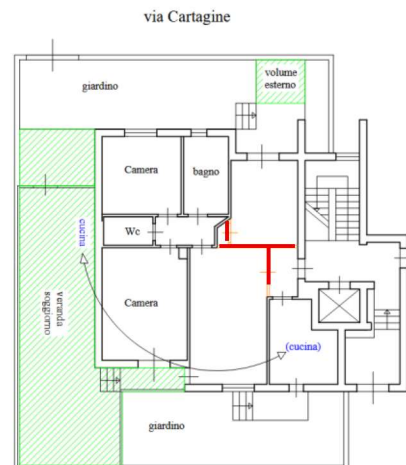
Per quanto riguarda i tramezzi rimossi è possibile regolarizzare l'immobile presentando una CILA tardiva, il cui costo complessivo, tra diritti fissi, sanzione pecuniaria e competenze tecniche, si attesta sui 3800 euro.

Per quanto riguarda gli ampi volumi esterni chiusi, questi non sono regolarizzabili. Pertanto occorrerà rimuoverli e ripristinare la cucina nella parte interna. Per questi lavori di ripristino è stata calcolata una spesa di € 8.000,00.

Le spese di regolarizzazione dei tramezzi, e quelle di rimozione e/o ripristino delle opere non sanabili, saranno detratte nell'apposito paragrafo di stima.



Planimetria di progetto (All. 11)



Stato di fatto con indicazione delle irregolarità (All. 12)

Legenda:
In rosso i tramezzi non più presenti.
In verde gli ampliamenti irregolari da rimuovere.
La cucina deve essere riportata all'interno

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

L'immobile è attualmente abitato dai debitori.

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 e lavori di ripristino con un costo pari a circa **euro 11.800** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 450,00** 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 sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE

Iscrizione di ipoteca volontaria nascente da mutuo del 13/10/2005 del Notaio Anna Maria Siciliano rep. 29519/20109, iscritta il 14.10.2005 ai nn. 55134/17821, a favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI – Palermo, a carico di _____.

Iscrizione di ipoteca volontaria nascente da mutuo del 30/06/2006 del Notaio Anna Ruffino rep. 39512/9149, iscritta il 06.07.2006 ai nn. 43001/15120, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SOCIETA' PER AZIONI – Milano, a carico di _____ e _____.

Debitore non datore di ipoteca _____.

- TRASCRIZIONI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 21 maggio 2024 rep 7541/2024 e Trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Palermo il 13/06/2024 al numero generale 28710 e al numero particolare 23088 a favore di Prisma Spv srl con sede a Roma, contro _____ e _____.

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

Il bene ricade non risulta ricadere su suolo demaniale così come da riscontro dall'ufficio preposto Demanio Trazzerale e Usi Civici Servizio 5 della Regione Sicilia, con prot.1658 dell'8 gennaio 2026.

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

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

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

L'importo medio delle spese condominiali, dedotte da informazioni acquisite presso l'amministratore del Condominio, ammontano a circa 430 euro annue.

Non vi sono procedimenti giudiziari in corso, anche se risulta un debito nei confronti del Condominio pari a circa 3.100 euro comprendenti quote ordinarie scadute, morosità acqua, quote straordinarie, lavori ripartiti.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare. Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico,

perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Inoltre è da osservare che la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la scelta del tasso di capitalizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono, a questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per la stima mi sono basato su dati dedotti da avvisi di vendita ricavati da avvisi di agenzie immobiliari (**cfr. All. 13**) per immobili simili ubicati nella stessa zona reperiti sui portali in rete, confrontati con i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al primo semestre dell'anno 2025 (**cfr All. 14**). Questi ultimi, per la zona "Suburbana/BAIDA, P. RIDENTE, BOCCADIFALCO", codice di zona E21, nello stato conservativo "normale", riportano per le "abitazioni di tipo civile" un valore compreso fra un minimo di 1000,00 €/mq. e un massimo di 1.500,00 €/mq.

Nella tabella sottostante, ho riportato una sintesi degli annunci di vendita reperiti in rete per immobili simili ubicati nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione. I dati selezionati per zona e tipologia, sono sufficienti ad individuare un valore medio da mettere in relazione con i dati ufficiali dell'Omi. Si riporta di seguito la tabella nella quale sono indicati: l'agenzia immobiliare, la superficie dell'immobile in vendita, la superficie, la richiesta economica per la vendita, il conseguente importo unitario, l'anno di costruzione, note varie e l'indirizzo.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 305/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Federico Capraro

Agenzia Immobiliare	Descrizione sintetica	Superficie mq	Richiesta economica (€)	Importo unitario (€/mq)	Anno di costruzione	Note	Indirizzo
Immobiliare.it	appartamento	99	108000	1091	1980	4 Piano, con ascens	via Cartagine, 1
Immobiliare.it	appartamento	140	150000	1071	1980	4 Piano, con ascens	via Cartagine, 3
Immobiliare.it	appartamento	120	225000	1875	1980	5 Piano, con ascens	via Cartagine
Immobiliare.it	appartamento	111	145000	1306	1980	6 Piano	via Castellana 170
Immobiliare.it	appartamento	98	120000	1224	1980	8 piano	via Cartagine, 11
Immobiliare.it	appartamento	88	75000	852	1980	4 Piano	via Cartagine, 12
Immobiliare.it	appartamento	85	95000	1118	1980	6 Piano	via Cartagine
			media	1220			

Osservando i dati, considerati validi ai fini della comparazione, si può notare che i valori unitari delle abitazioni simili variano da un minimo di 852,00 €/mq. ad un massimo di 1.875,00 €/mq. L'ampiezza di questo range può trovare giustificazione nel diverso stato di manutenzione degli immobili stessi, e nel loro grado di finitura, oltre all'esatta ubicazione.

Considerato che si tratta di valori di richiesta soggetti a trattativa, e considerato che il valore medio tra quelli selezionati è pari a 1.224,00 €/mq, si può assumere come valore di riferimento adeguato alla qualità, alle condizioni di manutenzione, ed all'esatta ubicazione dell'immobile in oggetto, il valore di 1200,00 €/mq, in linea con i valori riportati dall'Omi nel primo semestre 2025 che variano per l'appunto da 1.000,00 €/mq. a 1.500,00 €/mq per le abitazioni di tipo civile.

Calcolo superficie commerciale

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **98,07 mq** così come calcolati secondo la tabella sintetica qui sotto.

		Superficie mq	coeff.	Superficie ragguagliata mq
a	Vani principali e accessori	91,5	1	91,5
b	Balconi terrazzi e simili, comunicanti	9,84	0,25	2,46
c	giardino	25	0,1	2,5
d	giardino	80,6	0,02	1,612
				98,07

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene pignorato, è pari a 98,07 mq., pertanto sulla base dei dati reperiti da annunci immobiliari su internet e *quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel caso di fabbricati*, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro € 107.877,00** (1.100 €/mq. x 98,07 mq.)

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: 3.800 euro
- Costi per i lavori di ripristino delle opere non sanabili: 8.000 euro
- Costi per regolarizzazione catastale: 450 euro

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 12.250,00.**

$V = € 107.877,00 - € 12.250,00 = € 95.627,00$ euro

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 95.627,00 (novantacinquemilaseicentoventisette/00 euro).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

$€ 95.627,00 - 5\% = € 90.845,65$ euro (che si arrotondano in **€ 90.846,00**)

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

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

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Verbale di sopralluogo del 22/10/2025

Allegato 2: atto di compravendita del 30.06.2006 Notaio Ruffino

Allegato 3: Visura catastale attuale

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 305/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Federico Capraro

Allegato 4: Visura catastale storica

Allegato 5: Estratto di mappa catastale foglio 47 di Palermo

Allegato 6: Sovrapposizione catastale – Immagine Stimatrix for maps

Allegato 7: Planimetria catastale

Allegato 8: Planimetria attuale di rilievo

Allegato 9: Concessione edilizia n. 47 del 1980

Allegato 10: Dichiarazione di abitabilità/agibilità n. 8406.1 del 1987

Allegato 11: Elaborato grafico di progetto agli atti al Comune

Allegato 12: Planimetria delle difformità

Allegato 13: Annunci immobiliari

Allegato 14: Valori OMI primo semestre 2025

Allegato 15: Documentazione fotografica

Palermo, data 13/01/2026

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Federico Capraro