

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice delegato: Dott. Fabrizio Minutoli

**Procedura esecutiva n. 238/2020 promossa da:**  
Deutsche Bank Mutui s.p.a. [REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**



---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@gcopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@gcopec.it)



## SOMMARIO

PREMESSA .....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	3
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	4
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO .....	5
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO .....	11
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO .....	13
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO .....	14
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO .....	14
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE .....	16
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	16
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SUL SUOLO DEMANIALE .....	19
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO .....	19
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	19
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE .....	20
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA .....	28
CONCLUSIONI VALUTATIVE .....	28
ELENCO ALLEGATI .....	29

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

## 1.PREMESSA

Con decreto del 01/09/2021 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Fabrizio Minutoli nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, la sottoscritta Antonella Bertuglia, iscritta al n. 3838 del Collegio dei Geometri e G.L. della provincia di Palermo e al registro dei Valutatori Europei REV N. 161, perito certificato Cepas 01/146.

Alla data del 01/09/2021 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando il modulo predisposto dal Tribunale di Palermo.

## - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed estrapolato quanto di interesse, veniva effettuato in data:

- 01/09/2021 Comunicazione conferimento incarico;
- 01/09/2021 Giuramento telematico;
- 05/10/2021 Acquisizione planimetria catastale tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Provinciale - Servizi Catastali;
- 07/02/2022 Acquisizione planimetria catastale precedente all'attuale ed estratto di mappa presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Provinciale - Servizi Catastali
- 15/12/2021 Richiesta accesso e copia titoli autorizzativi ed elaborati progettuali al Comune di Palermo;
- 15/02/2022 Richiesta certificato di destinazione urbanistica e successivo ritiro in data 09/03/2022 al comune di Palermo;
- 21/02/2022 Presa visione e acquisizione della pratica di condono edilizio;
- 15/03/2022 Richiesta certificato di demanialità e successivo rilascio del certificato;
- In data 30/11/2021 eseguiva il primo sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento che veniva rinviato per l'assenza del debitore esecutato;
- In data 07/03/2022 eseguiva il secondo sopralluogo per reperire gli elementi tecnici necessari alla stesura della relazione, assisteva alle operazioni il custode giudiziario l'Avv. Giuseppina Lacca.(All.1)

La sottoscritta in ottemperanza ai quesiti ricevuti dal giudice, prima di ogni altra attività, stilava la *check list* (modulo di controllo), con la collaborazione dell'avv Giuseppina Lacca in data 06/10/2021, per la verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.

Tenuto conto di quanto è emerso nel corso delle operazioni peritali, in riferimento alle specifiche richieste dei quesiti formulato dal Giudice, la scrivente si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA

studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo

Tel 0917726087 - 3208421449

Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)

pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



**QUESITO N. 1:  
IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

• **DIRITTO:**

Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] in data 28/07/1982 registrata al n. 03 volume 3022 del 28/01/1983;

• **APPARTAMENTO:**

Appartamento sito nel Comune di Palermo nella via Belmonte Chiavelli n. 260 ubicato al piano terra comp da 3 vani ed accessori;

**IDENTIFICATO AL N.C.E.U.:**

Foglio 85 Particella 355 Subalterno 1 Particella 1857 subalterno 1 Piano Terra, Z.C. 2 Cat. A/4, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 91 mq Totale escluso aree scoperte 91 mq R.C. € 155,71;

• **CONFINI:**

L'immobile confina a Nord con la particella n. 354, a Sud con la particella n. 356, ad Est con la particella n. 1377 ed ad Ovest con la Via Belmonte Chiavelli.

**ORTOFOTO - SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE (All.2)**



**QUESITO N. 2:  
ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE  
ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

**2.1 - Ubicazione del bene e descrizione del contesto.**

L'appartamento oggetto di stima è sito nel comune di Palermo al civico n.260 della via Belmonte Chiavelli.

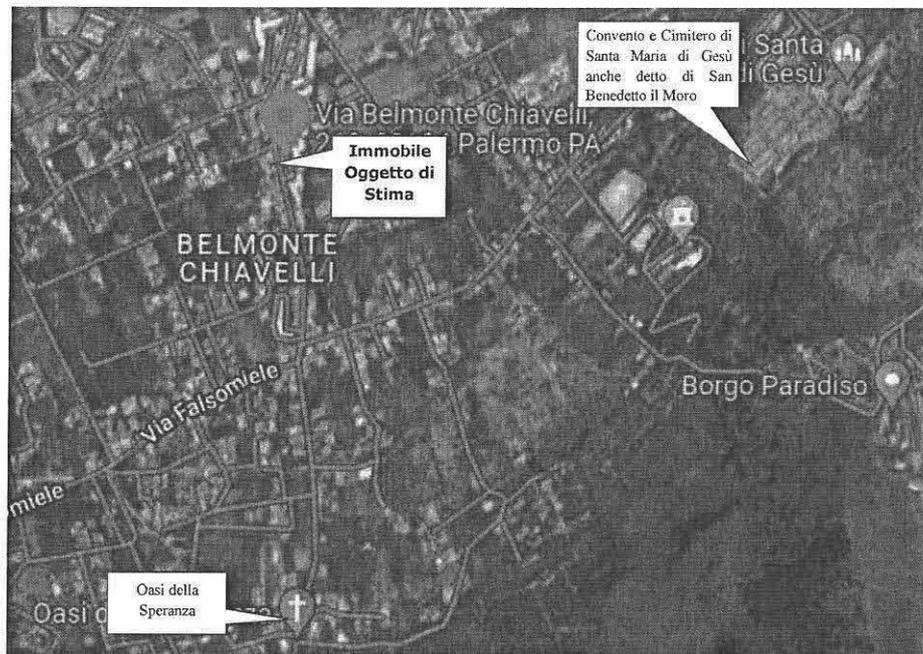
La zona denominata borgata "BELMONTE CHIAVELLI" è ubicata ai piedi del Monte Grifone ed ancora oggi rappresenta una delle Borgate storiche della città di Palermo, che pur avendo subito delle trasformazioni edilizie mantiene quasi inalterato il suo aspetto urbanistico originario che a causa della morfologia urbana rappresenta ostacolo all'insediamento di quelle attività necessarie al normale svolgimento della quotidianità, strade strette caratterizzate da un elevato afflusso di traffico dovuto ai numerosi insediamenti edilizi realizzati negli anni 80' creano dei problemi notevoli alla circolazione.

La borgata nonostante abbia avuto un discreto incremento edilizio con conseguente aumento della popolazione residente presenta scarsi servizi e collegamenti.

Nelle vicinanze della Borgata sono presenti alcuni siti di interesse, quali il cimitero monumentale di Santa Maria di Gesù (il più antico cimitero della città), l'Oasi della Speranza luogo di preghiera definita una piccola Medjugorje nel cuore della Sicilia.

***Curiosità e legenda***

*"Nelle vicinanze sorge il convento dei frati riformati realizzato nel 1426 dove morì nel 1589 San Benedetto il Moro che vi dimorò 27 anni, ancora oggi si può ammirare un cipresso il cui tronco è datato circa 500 anni. La leggenda racconta che il cipresso ha avuto origine dalla radicazione miracolosa del bastone che San Benedetto il Moro usava per sostegno e che infisse in quel luogo.*

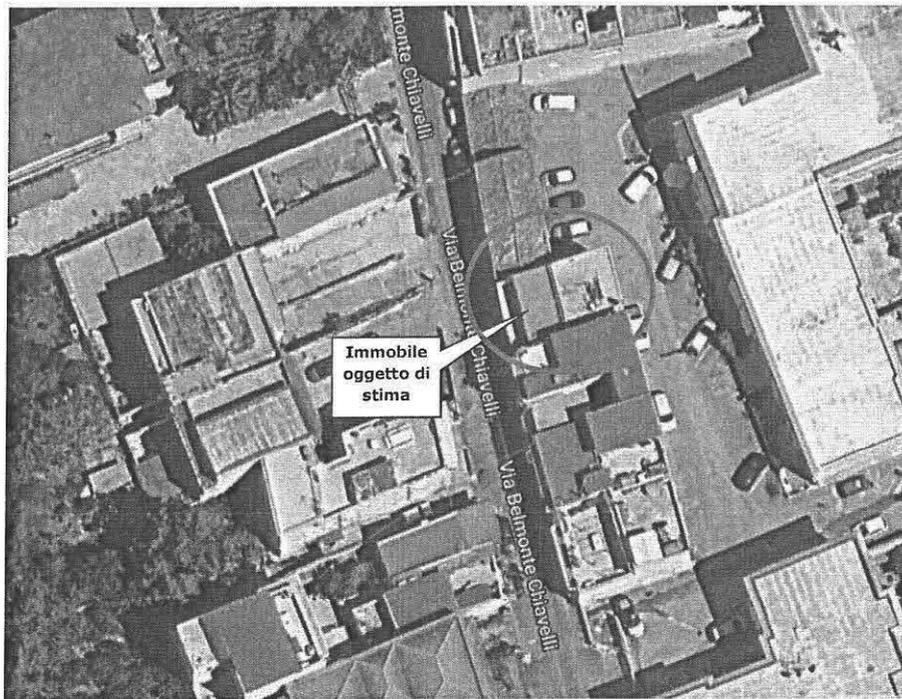


**Immagine stralciata da google earth con localizzazione dell'unità immobiliare**

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)





## 2.2 - Caratteristiche descrittive del bene pignorato



*Foto 1 appartamento oggetto di stima*

L'appartamento fa parte di una palazzina in linea che presenta struttura portante in muratura a due elevazioni fuori terra, posto al piano terra con accesso dal civico 260 della via Belmonte Chiavelli.

---

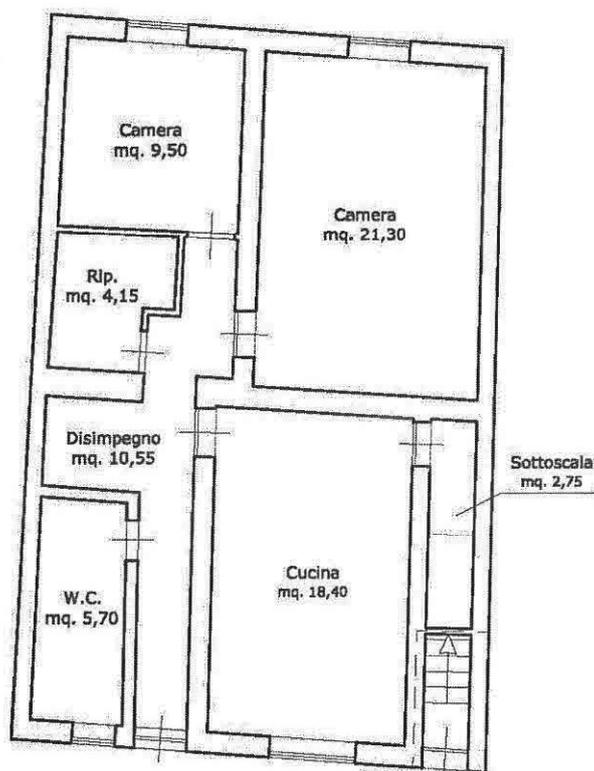
Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



Trattasi di un appartamento ad uso abitativo di tipo economico, costituito da tre vani ed accessori, la superficie commerciale complessiva dell'intero appartamento è di circa 93,00 mq, ed è composto da un corridoio di disimpegno, (foto 2,3 e 4) cucina soggiorno, (foto 5 e 6) 2 vani, ( foto 7, 8 e 9) un ripostiglio (foto 10), un w.c. (foto 11) ed un sottoscala (foto 12). (All. 3)

## PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI

(Allegato 4)



VIA BELMONTE CHIAVELLI

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



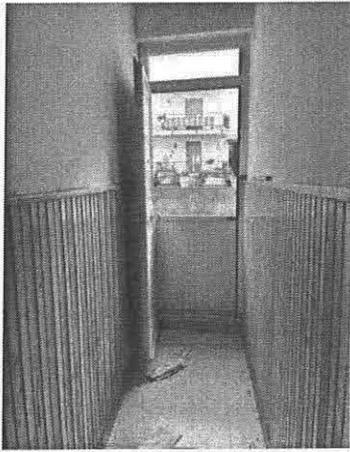


Foto 2 Disimpegno

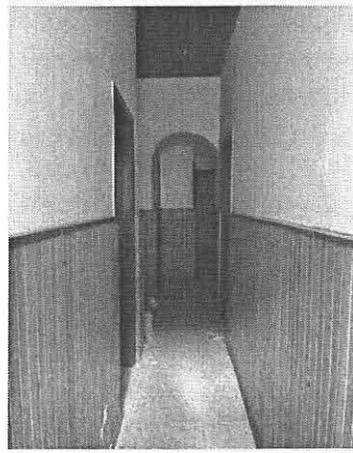


Foto 3 Disimpegno

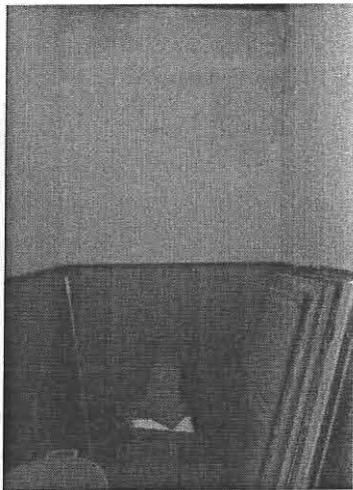


Foto 4 Disimpegno

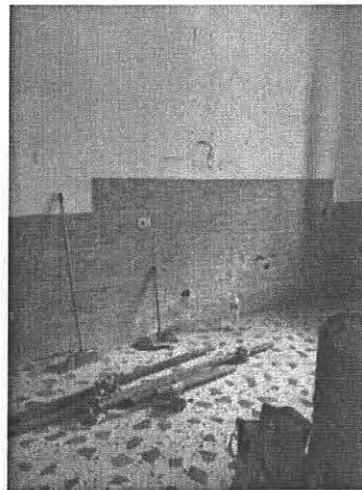


Foto 5 Cucina soggiorno

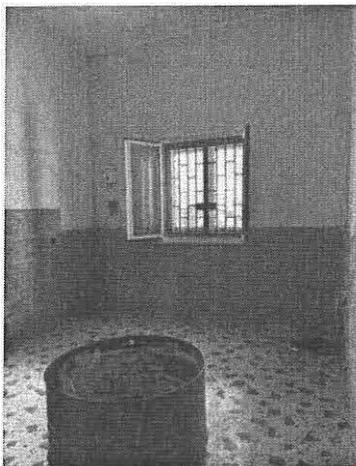


Foto 6 cucina soggiorno

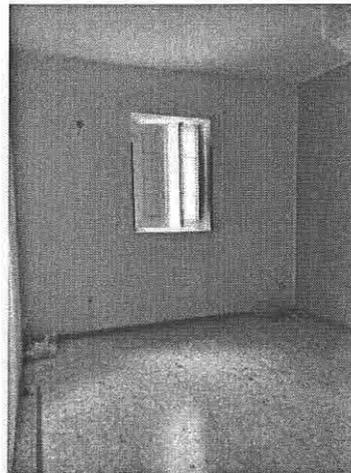


Foto 7 Camera

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



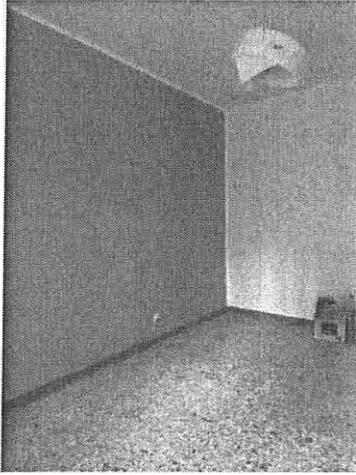


Foto 8 Camera

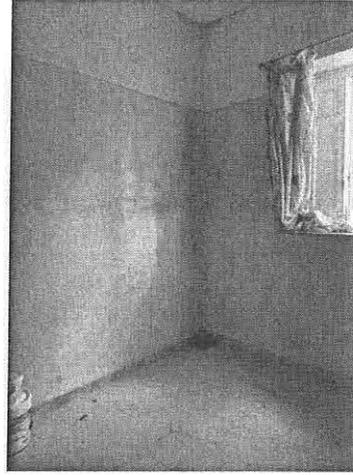


Foto 9 Camera

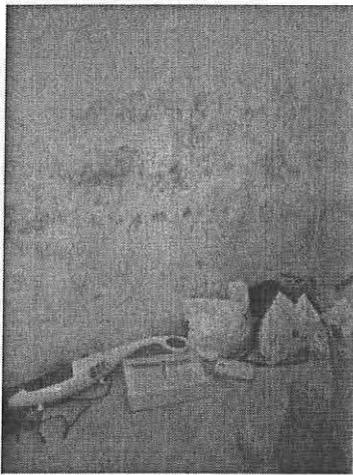


Foto 10 Ripostiglio

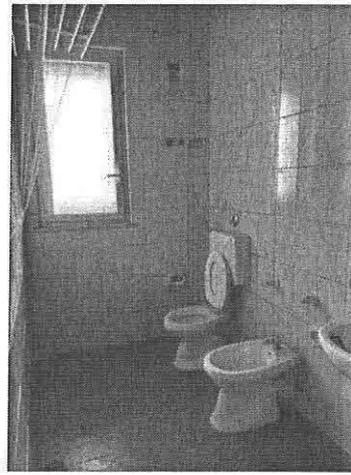


Foto 11 w.c.

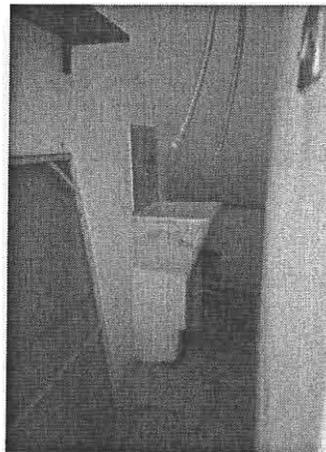


Foto 12 sottoscala

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pcc: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



### 2.3 - Caratteristiche costruttive unità abitativa

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE DEL CESPITE			
Componenti	Tipologia	Materiali	Condizioni
Pareti	Muratura	Intonacate e tinteggiate con idropittura	Mediocre
Infissi esterni	Finestre a due ante	Alluminio verniciato	Sufficiente
Infissi interni	Porte ad anta singola	In legno tamburato	Sufficiente
Pavimenti		Misto Gres porcellanato e scaglie di marmo	Sufficiente
Rivestimenti	Pareti w.c. fino ad un'altezza di 2,20	Gres porcellanato	Sufficiente
Balconi		assenti	

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE IMPIANTI			
Componenti Impianti	Tipologia	Materiali	Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia recapito rete comunale	Tubazioni non verificabile	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia	Tubazione non verificabile	Sufficiente
Impianto di riscaldamento	Assente		
Impianto fognario		Rete comunale	Non verificabile

Complessivamente il grado di finitura dell'appartamento è quasi sufficiente



## 2.4 - Dati metrici

DATI METRICI					
Destinazione	Superficie Interna Netta (S.I.N.) mq	Superficie Lorda (S.E.L.) mq	H	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (S.E.L.) mq
1 Disimpegno*	10,55		2,80		
2 cucina soggiorno	18,40				
3 ripostiglio	4,15		2,80		
4 camera	21,30		2,80		
5 camera	9,50		2,80		
6 ripostiglio sottoscala	2,75		2,80		
7 w.c.	5,70				
	72,35	93,00		1,00	93,00

### QUESITO N. 3:

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

### 3.1 -Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	P i a n o
	85	355 1857	1	2	A/4	6	4,5 vani	91 mq Totale escluso aree scoperte: 91 mq	155,71	Terra

In testa alla Ditta:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 (All. 5)

**NOTA:** l'attuale intestatario, i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nella successione corrispondono con le risultanze catastali.

### 3.2 - Cronistoria Dati Catastali

#### Catasto Fabbricati:

- All'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità immobiliare era censita al foglio 85 particella 355 subalterno 1 Categoria A/5 Cl. 3 Cons. 2,5 vani
- In data 18/05/1989 veniva registrata la variazione in ampliamento presentata in data 23/07/1986 prot. 17955 con la quale l'unità immobiliare assumeva gli identificativi catastali: foglio 85 particella 355 subalterno 1 graffato alla part.IIa 806 subalterno 1 Categoria A/4 Cl. 3 Cons. vani 2,5;
- In data 08/04/1998 l'ufficio tecnico catastale rettificava l'identificativo attribuito all'unità immobiliare con variazione del 23/07/1986 prot. 17955 per duplicazione della mappa modificando il dato graffato da part.IIa 806 a part.IIa 1857;
- In data 01/01/1992 veniva modificato il quadro tariffario per l'adeguamento della rendita catastale;
- In data 14/04/1998 prot. D01145.1/1998 veniva presentata variazione per diversa distribuzione degli spazi interni variandone la classe e la consistenza. (All. 5)

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



### Catasto Terreni:

**L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare insiste** sulla particelle censite presso il catasto terreni del Comune di Palermo foglio 85 mappali n. 355 con qualità Ente Urbano di mq. 48 e 806 con qualità orto irriguo di 48 mq.; (All. 5)

La scrivente si è recata presso l'ufficio provinciale di Palermo - servizi catastali per verificare la mancata corrispondenza tra gli identificativi di catasto terreni e catasto fabbricati constatando che non risulta inserita nella banca dati del catasto terreni la variazione da orto irriguo ad ente urbano e la modifica dell'identificativo da particella 806 a 1857, in quanto la documentazione risulta irreperibile.

E' stata solo consegnata alla scrivente una copia della variazione di catasto terreni mai introdotta, prelevata dalla busta Mod.58 del catasto fabbricati contenente la variazione prot. 17955 del 23/07/1986. (all. 5)

### **3.3 - Verifica conformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale**

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 07/03/2022 dal confronto tra la planimetria catastale (all.6) e lo stato dei luoghi si sono riscontrate delle difformità.

Di seguito l'elenco delle modifiche apportate:

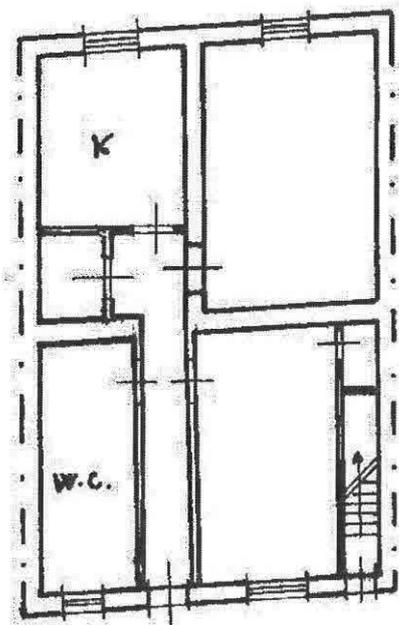
1. Spostamento della cucina ad altro vano;
2. Riduzione del vano w.c. per la creazione di un disimpegno;
3. Restringimento del vano ex cucina per ampliare il ripostiglio.

Il tutto meglio rappresentato nelle planimetrie sottostanti (all. 4 e all.6).

E' stata riscontrata altresì una forma in pianta differente della planimetria catastale depositata

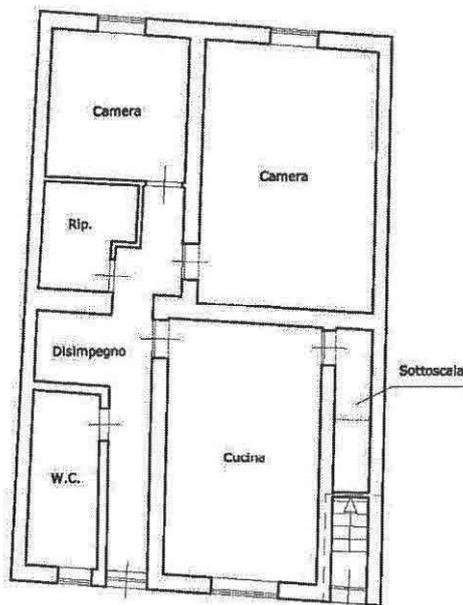
Si sottolinea che per le variazioni apportate da ricerche effettuate risulta che sono state realizzate senza presentazione di alcuna pratica edilizia.

### **PLANIMETRIA CATASTALE**



VIA CHIAVELLI

### **STATO DEI LUOGHI**



VIA BELMONTE CHIAVELLI

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA

studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449

Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)

pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



**QUESITO N. 4:  
PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL  
LOTTO**

**SCHEDA SINTETICA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 238/2020**

**(LOTTO UNICO)**

<b>DIRITTO:</b>	Intera proprietà
<b>BENE:</b>	Appartamento posto al piano terra composto da disimpegno, cucina soggiorno, w.c. 2 ripostigli e due camere.
<b>UBICAZIONE:</b>	Comune di Palermo Via Belmonte Chiavelli, 260
<b>CONFINI:</b>	confina a Nord con la particella n. 354, a Sud con la particella n. 356, ad Est con la particella n. 1377 ed ad Ovest con la Via Belmonte Chiavelli
<b>DATI CATASTALI:</b>	Catasto Fabbricati del Comune di Palermo Foglio 85 - Particella 355 - Subalterno 1 -graffata alla part.lla 1857 subalterno 1 - Piano terra - Cat. A/4 -Z.c. 4 – Classe 6 – Cons. 4,5 vani Sup. catastale 91 mq escluso aree scoperte: sup 91,00 mq – Rendita Catastale € 155,71
<b>SITUAZIONE CATASTALE:</b>	Non regolare necessita l'aggiornamento della planimetria catastale mediante la presentazione del docfa
<b>SITUAZIONE URBANISTICA:</b>	Non regolare ma sanabile (v. parag. 6.2)
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (SEL):</b>	MQ 93,00
<b>VALORE DI MERCATO:</b>	€ 70.000,00
<b>VALORE DI VENDITA FORZATA:</b>	€ 53.000,00

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)

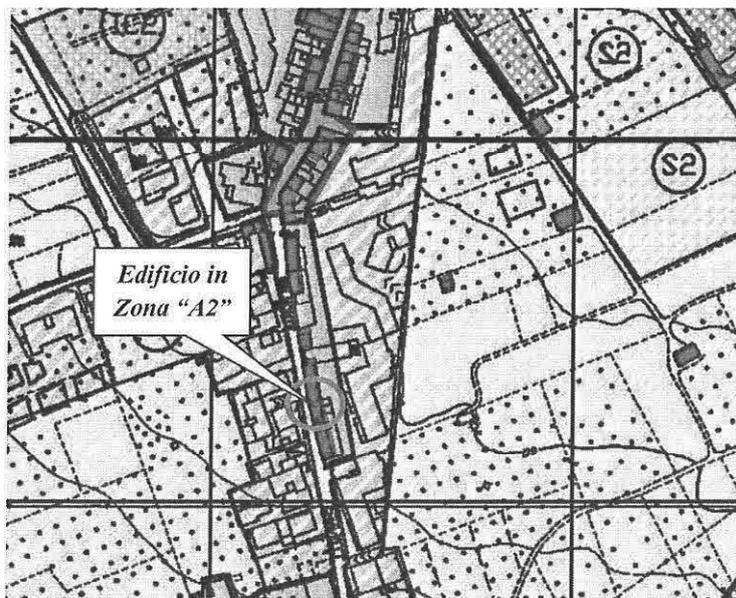




fiume Oreto e Punta Raisi, approvato con D.S.G. n. 375 del 15/12/2021 del Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino della Presidenza della Regione Siciliana;

- all'interno di una zona con "Livello di rischio molto elevato – R4", secondo la carta del rischio per fenomeni di esondazione, di Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Idrografico fiume Oreto – Area Territoriale compresa tra il fiume Oreto e Punta Raisi, approvato con D.S.G. n. 375 del 15/12/2021 del Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino della Presidenza della Regione Siciliana;
- che in prossimità delle particelle nn 355 – 806 del foglio di mappa n. 85 si snoda la Regia Trazzera n. 265 di cui alla nota n. 1473 del 26/03/2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Sicilia.

**Si riporta l'estratto del P.R.G.**



- In data 15/12/2021 prot. 155466 a mezzo pec la scrivente faceva richiesta presso il Comune di Palermo di accesso agli atti progettuali e di copia titoli autorizzativi inerenti l'immobile oggetto di stima con la quale con nota prot. 3650 del 04/01/2022 veniva comunicato che non è stato reperito alcun documento relativo all'immobile e che l'istanza veniva inoltrata all'ufficio condono edilizio;
- In data 14/02/2022 prot. n. 117207 la scrivente faceva un sollecito all'ufficio condono edilizio per prendere visione della pratica ed in data 16/02/2022 a mezzo email veniva comunicato di presentarsi presso gli uffici per prendere visione della pratica di condono edilizio. (All.9)

## **6.2 - Regolarizzazione dell'immobile**

Non essendo presente alcun titolo autorizzativo, si è consultata la carta tecnica OMIRA del periodo 1935 – 1937 (All.7) dal quale si evince che una parte dell'abitazione era esistente. Successivamente nel periodo antecedente al 1967 l'abitazione è stata ampliata. Il periodo dell'ampliamento è stato verificato dalla consultazione presso la S.A.S. del volo dell'I.G.M. del 1968.

Dalle ricerche condotte dalla scrivente presso l'ufficio Abusivismo del Comune di Palermo risulta che è stata presentata dal debitore richiesta di Istanza di Condono Edilizio assunta al prot. n. 5817 del

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



13/04/1987 e che ha provveduto al pagamento di una rata dell'oblazione (All.10). Tuttavia l'iter per la chiusura dell'istruttoria della pratica non è ancora concluso per mancanza documentale.

Per definire la suddetta pratica sarà necessario integrare l'istanza di sanatoria di tutta la documentazione tecnica mancante. Tra i documenti da produrre si segnalano, in particolare, gli elaborati grafici, il certificato d'idoneità statica, la relazione geologica tenuto conto che l'immobile ricade, secondo il P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico) in zona a rischio idraulico molto elevato "R4", nonché l'atto di legittimazione rilasciato dall'Ufficio Regie Trazzere a seguito di riscatto delle particelle ricadenti sul suolo demaniale.

Per quanto riguarda il pagamento dell'oblazione risulta congruo e trattandosi di un immobile esistente alla data del 1967 non sono dovuti gli oneri concessori.

Nell'anno 1998 come già detto al paragrafo 3.2 è stata presentata al catasto una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, da ricerche effettuate non risulta presentata nessuna pratica edilizia a supporto della variazione sopra detta. Per la regolarizzazione urbanistica è sufficiente inoltrare agli Uffici dell'Edilizia Privata di Palermo una CILA tardiva che comporta una sanzione pecuniaria di € 1000,00 ai sensi del 5° comma dell'art. 3 della L.R. 16/2016.

#### QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA

I costi per sanare le difformità riscontrate che saranno detratti al valore stimato possono quantificarsi in:

- Spese per presentazione della CILA comprensiva delle spese tecniche	si stima sommariamente un importo non inferiore a (compreso iva e cassa e spese):	€ 1.800,00
- Spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale (compreso iva e cassa e spese)		€ 500,00
- Spese per integrazione Istanza condono edilizio comprensivo delle spese Tecniche		€ 3500,00
	<b>Totale detrazione</b>	<b>€ 5.800,00</b>

#### QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta libera anche se il [REDACTED] dalla documentazione presente agli atti risulta residente.

#### QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalle informazioni assunte presso la cancelleria non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originante la presente procedura espropriativa; non risultano altresì trascrizioni di domande giudiziali civili sull'immobile pignorato.

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



## **8.1 - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

8.1.1. L'edificio in cui ricade l'immobile pignorato non è organizzato in condominio né esiste un formale regolamento per la gestione delle parti comuni; pertanto, in atto, non vi sono oneri condominiale gravanti sull' immobile.

8.1.2 L'immobile in esame ricade all'interno di una zona classificata nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) come area a rischio idraulico molto levato "R4" sono consentiti esclusivamente gli interventi descritti all'art.12 delle Norme tecniche di attuazione del P.A.I. :

- a) *Gli interventi di demolizione senza ricostruzione da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;*
- b) *Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici (con esclusione pertanto della loro totale demolizione e ricostruzione) così come previsto dall'art.20, comma 1, lettere a,)b,)c,)d) della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71;*
- c) *Gli interventi volti a migliorare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superfici e volume, anche con cambiamenti di destinazione d'uso;*
- d) *Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento delle opere infrastrutturali e delle opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
- e) *Interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche;*
- f) *Gli interventi di difesa idraulica per la mitigazione o riduzione del rischio idraulico.*

Inoltre, secondo quanto disposto dall'art. 6, comma 5, delle norme tecniche di attuazione del P.A.I. *i provvedimenti di autorizzazione e concessione in sanatoria non ancora emanati, per opere ricadenti all'interno delle aree perimetrate a rischio P.A.I. ,possono essere perfezionati positivamente, anche con opere di completamento e di adeguamento statico, solo a condizione che siano correlati da parere tecnico dei competenti uffici comunali, dal quale risulti che, in relazione alla natura, destinazione dei lavori eseguiti e alla rilevanza delle alterazioni prodotte, gli interventi abusivamente realizzati siano compatibili con le determinazioni sull'assetto idrogeologico del Piano.*

Tale disposizione è di notevole importanza tenuto conto che l'immobile pignorato è stato costruito senza licenza edilizia, che successivamente alla sua realizzazione è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85 e che la pratica è ancora in fase di istruttoria nel paragrafo 6.2 sono specificati i costi necessari per l'espletamento della pratica che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8.1.3 Le particelle in cui ricade l'immobile, corrispondente ad una superficie di circa 97,50 mq, occupano il suolo della Regia Trazzera n. 265 denominata " Bolognetta- Belmonte- Palermo".

Al fine di affrancare la suddetta porzione dal vincolo demaniale è necessario presentare un "Istanza di cessione " all'Ufficio Tecnico per le trazzere e pagare i relativi oneri di riscatto. Nel quesito n. 9 alla



pagina 21 sono specificati i costi necessari che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8.1.4 Per la difformità catastale si rimanda a quanto descritto nei paragrafi 3.3 – 6.2, per quanto riguarda i costi si possono quantificare in € 500,00 comprensivi di spese tecniche che sono state detratte nella determinazione del prezzo a base d'asta

## **8.2 - Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico della procedura**

Dall'esame della certificazione ipotecaria, agli atti della procedura risulta:

8.2.1. Iscrizione del 24/03/2001 ai nn 12112/1369:

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 23/03/2001 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 23/03/2001 numero di repertorio 24519 Notaio sede Palermo a favore di Deutsche Bank Mutui S.P.A. sede di Milano Codice Fiscale 08226630153 [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale £ 65.000.000 Totale £ 100.000.000 durata 20 anni gravata sull'unità oggetto di esecuzione;

8.2.2 Iscrizione nn.57352/12534 del 25/10/2010

Ipoteca legale nascente da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 del 09/09/2010 n. repertorio 2861/2010 emesso da SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE della Riscossione sede di Palermo

A favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE della Riscossione sede di Palermo Codice Fiscale 00833920150 (Domicilio ipotecario eletto Via orsini,9 s1), contro [REDACTED] a Palermo Codice Fiscale [REDACTED]

Capitale € 12.765,60 totale € 25.531,20

Grava sull'unità oggetto di esecuzione

8.2.3 Trascrizione del 14/09/2020 ai nn. 36802/25942

Verbale di pignoramento immobili del 24/07/2020 n. rep. 2857 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Palermo sede Palermo a favore di Deutsche Bank Mutui s.p.a. sede Milano codice fiscale 08226630153 contro [REDACTED]

Grava sull'unità oggetto di esecuzione.

### **Oneri per la redazione del certificato (A.P.E.)**

Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) i costi possono quantificarsi in € 300,00 compreso iva e cassa di previdenza che saranno detratti al valore di stima.

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



**QUESITO N. 9:  
VERIFICARE SE I BENI RICADONO SUL SUOLO DEMANIALE**

Da verifiche effettuate, come riportato nell'Attestazione di demanialità rilasciata il 15/03/2022 prot. n. 21626 le particelle n.355 e 806 del foglio 85 in cui ricade il fabbricato risultano interessate dalla larghezza legale della Regia Trazzera n. 265 denominata "Bolognetta – Belmonte – Palermo", la cui demanialità è stata riconosciuta con Decreto Assessoriale n.112/265 del 16/06/1953 (All.12) e che pertanto per la vendita dell'immobile si dovrà chiedere la legittimazione dell'area all'Ufficio Trazzerale.(All.12)

Il calcolo dei costi necessari viene effettuato sulla base dei valori agricoli medi della provincia di Palermo:

$V$  (Valore del suolo) = superficie interessata x valore agricolo medio migliore coltura

Pertanto si ha:  $V = 97,50 \times 7,13 = € 695,00$

Inoltre si deve corrispondere una ulteriore somma all'ente a titolo di risarcimento danni per avere occupato il suolo. La quota è pari ad un ventesimo del valore del suolo, moltiplicato x 5 anni

$R d$  (risarcimento danni):  $€ 695 : 20 \times 5 = € 174,00$  minimo € 500,00

Totale  $€ 695,00 + € 500,00 = € 1195,00$

Al suddetto importo devono essere sommate le spese di registrazione ammontanti in € 1100,00.

Il costo complessivo per la cessione del suolo trazzerale ammonta a circa **€ 2295,00**.

**QUESITO N. 10:  
VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Sul fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, non grava censo, livello ed uso civico..

**QUESITO N. 11:  
FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE  
E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Non ci sono spese di gestione non essendo l'unità immobiliare facente parte di un complesso costituito in condominio.

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



**QUESITO N. 12:  
PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE**

Per la descrizione dell'immobile si rimanda a quanto riportato nei paragrafi precedenti si procede alla valutazione riferita al periodo attuale:

Dati metrici:

**Superficie Commerciale mq 93,00**

**12.1 Criterio di Stima:**

Ai fini della valutazione del bene, si adopererà il criterio di stima “**Market Comparison Approach (MCA)**” che consiste in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

L'immobile oggetto della valutazione viene definito “**Subject**”, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti “Comparabili” (**Comparabile A, Comparabile B, Comparabile C**). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

La procedura si articola in diverse fasi che sono: analisi di mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, rivelazione dei dati immobiliari, scelta delle caratteristiche immobiliari, compilazione della tabella dati, analisi dei prezzi marginali e sintesi valutativa.

Il criterio di stima “Market Comparison Approach (MCA) sopra descritto si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA – Market Comparison Approach).

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo **COMPARABILI**, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Di seguito si specificano i termini che verranno utilizzati:

- **prezzo marginale** si indica il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si calcola a seconda del caso con formule matematiche appropriate”



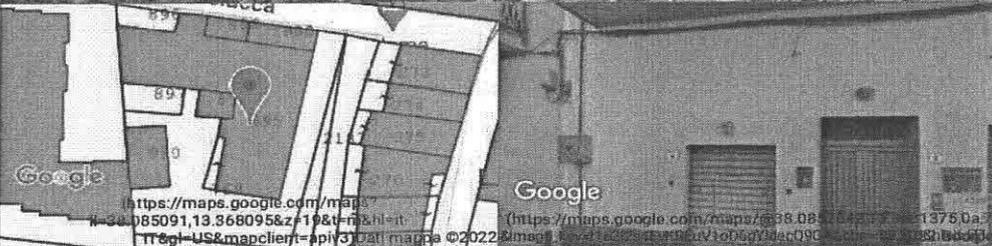
- **superficie esterna lorda (SEL)** viene indicata l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento;
- **rapporto mercantile** indica il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale;
- **segmento di mercato** si indica una precisa e distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile, ed è definito sulla base dei seguenti parametri:  
*localizzazione; - economico; - caratteristiche del sito - destinazione; - tipologia immobiliare; - tipologia edilizia; - dimensione; - caratteri della domanda e dell'offerta; - forma di mercato; - filtering; - fase del mercato immobiliare.*

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni, la sottoscritta ha individuato tre comparabili che appartengono allo stesso segmento di mercato, simili per tipologia e di cui due è noto il prezzo, per l'altro comparabile è stato preso in considerazione un immobile offerto in vendita (askingprice) il cui prezzo è stato opportunamente decurtato di una quota percentuale che tiene conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, percentuale che si considera attorno al 6% 10% circa. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili. (All. 14)



Dott.ssa Antonella Bertuglia  
 GEOMETRA  
 studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
 Tel 0917726087 - 3208421449  
 Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
 pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)

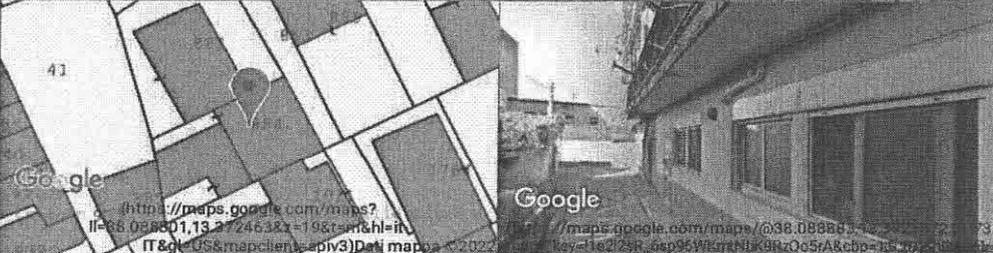


SCHEDA DATI COMPRAVENDITA		
[020096/2021]		
		
		
Latitudine: 38.085090600 N		Longitudine: 13.368094800 E
Indirizzo: VICOLO SCIACCA 8/A		Anno: 2021
		Mese: 6
Comune: Palermo	Foglio: 84	Mappale: 895
Numero di registro particolare: 020096/2021		
Superficie Commerciale <sup>*</sup> : 114,00 m <sup>2</sup>		Prezzo: 90.000 €
Prezzo medio: 789 €/m <sup>2</sup>		
Consistenza: 114 mq		Categoria: A03
Settore: RES	Zona OM: E22	Quota: 100.00%
Superficie stimata: 114,00 m <sup>2</sup>		

**COMPARABILE "A"**

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
 GEOMETRA  
 studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
 Tel 0917726087 - 3208421449  
 Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
 pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)

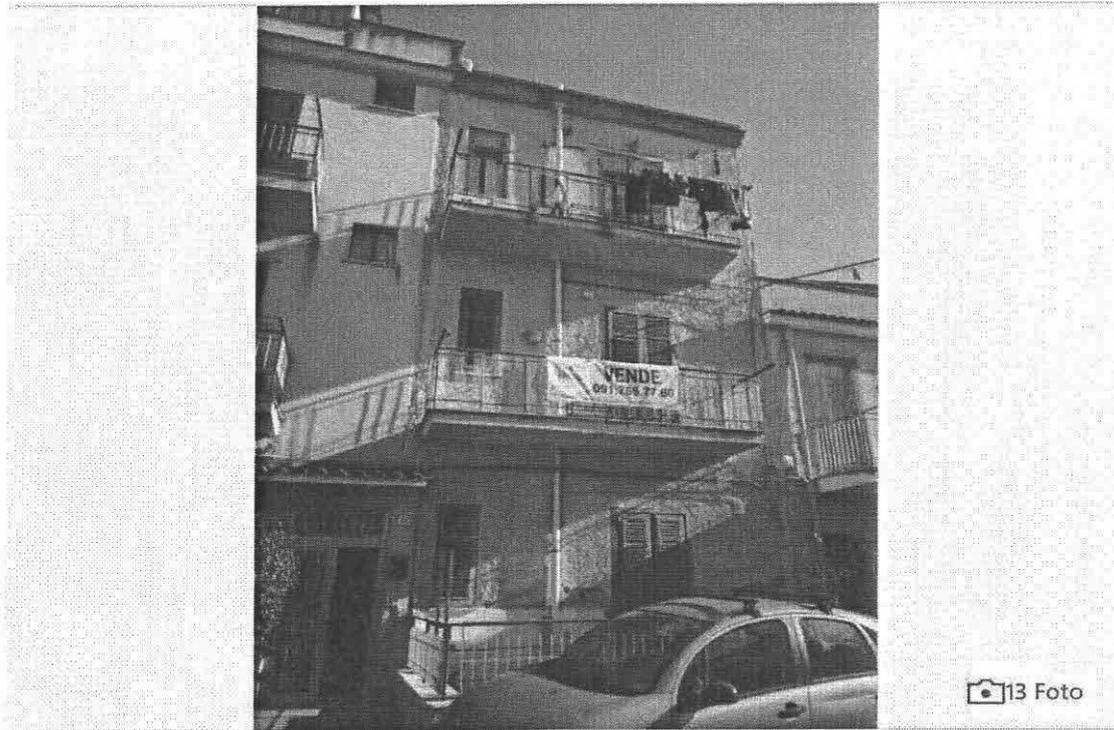


SCHEDA DATI COMPRAVENDITA		
[040520/2021]		
		
		
Latitudine: 38.088800600 N		Longitudine: 13.372462700 E
Indirizzo: VIA. SALVATORE SPINELLI 3		Anno: 2021
Comune: Palermo		Mese: 11
Foglio: 85		Mappale: 884
Numero di registro particolare: 040520/2021		
Superficie Commerciale*: 109,00 m <sup>2</sup>		Prezzo: 86.000 €
Prezzo medio: 789 €/m <sup>2</sup>		
Consistenza: 109 mq		Categoria: A03
Settore: RES	Zona OMI: E22	Quota: 100.00%
Superficie stimata: 109,00 m <sup>2</sup>		

**COMPARABILE "B"**

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
 GEOMETRA  
 studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
 Tel 0917726087 - 3208421449  
 Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
 pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it





Bilocale via Falsomiele, Belmonte Chiavelli, Palermo

€ 49.000

2 locali | 62 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 1 piano

Troviamo il mutuo ideale per te

Ricevi una stima immediata >

### Descrizione

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

COMPARABILE "C"

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



## Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)

Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	90.000,00	86.000,00	49.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	6	11		-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato			6,00%	-----	%
Prezzo adottato	90.000,00	86.000,00	46.060,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	114,00	109,00	62,00	93,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	1	1	0	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	3	3	3	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	2	1	1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	1	1	0	n.

Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	
terrazze	
logge	
cantina	
soffitta	
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	
Giardino (€/mq.)	
Posto auto (€/cad.)	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€) 7.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni) 15
	vita utile di un servizio igienico (anni) 15
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€)
	quota millesimale (‰)
	impianto ristrutturato da anni (anni)
	vita utile impianto ascensore (anni)
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€) 20.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	114,00	Prezzo marginale	€ 789,47	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	109,00	Prezzo marginale	€ 788,99	Prezzo marginale assunto : € 742,90
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	62,00	Prezzo marginale	€ 742,90	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	93,00			

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
 GEOMETRA  
 studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
 Tel 0917726087 - 3208421449  
 Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
 pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	75,00	71,67	38,38
Superficie principale/ragguagliata (*)	742,90	742,90	742,90
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	891,09	851,49	456,04
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	900,00	860,00	460,60
Qualità	900,00	860,00	460,60

### Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	90.000,00	86.000,00	46.060,00
Data	-450,00	-788,33	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-15.600,97	-11.886,45	23.030,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-891,09	-851,49	-456,04
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-1.800,00	-860,00	-460,60
Qualità	-900,00	-860,00	-460,60
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>70.357,94</b>	<b>70.753,73</b>	<b>67.712,76</b>

**Prezzo corretto medio (€.)** **69.608,00**

errore medio % sui prezzi corretti  
(divergenza % assoluta) **4,49%**

errore < 6% : accettabile

Stima da monoparametrica (€.) **72.058,00**

**Valore stimato (€.)** **70.000,00**

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



## VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO ALLA DATA DI SETTEMBRE 2022

### Valore di mercato attribuito:

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato degli impianti tecnologici, della potenzialità commerciale dell'immobile, conteggiando le superfici lorde desunte dalle planimetrie catastali, si ritiene ragionevole stimare il bene in ragione di :

**€ 70.000,00 (per 93,00 mq commerciali)**

pari ad un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di, circa:

**€ 752,69/mq**

Considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- che il termine "vendita forzata" secondo gli standard internazionali IVS ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue " *la vendita forzata è usata 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* "
- le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata si applicano le seguenti riduzioni:

### 2.3 - Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore di stima vanno decurtati i costi necessari per la regolarizzazione, i costi professionali relativi sia all'aggiornamento catastale che alla regolarizzazione dell'immobile, gli oneri dovuti di seguito così distinte:

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pcc: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



### Prezzo a base d'asta

Descrizione	Valore
Valore Atteso Subjet	€ 70.000,00
Costi ( presentazione CILA spese tecniche) in c.t.	€ 1.800,00
Docfa e spese tecniche	€ 400,00
Redazione Ape	€ 300,000
Spese per cessione trazzerale	€ 2.295,00
Presentazione Istanza di sanatoria	€ 3.500,00
Valore di mercato in c.t	€ <b>62.000,00</b>
Riduzione valore a base d'asta 15% - Valore A Base D'asta	€ 52.700,00
<b>VALORE A BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>	<b>€ 53.000,00</b>

**QUESITO N. 13:  
PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI  
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

13.1 La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima.

#### **CONCLUSIONI VALUTATIVE:**

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare il valore, si ritiene che il più probabile valore da porre a base d'asta per l'immobile oggetto di stima, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato immobiliare, tenuto conto delle rifiniture, dell'ubicazione, degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari a:

**€ 53.000,00 (diconsi cinquantatremila/00)**

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, e ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami si rassegna la presente relazione restando a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti o integrazioni che si ritengono necessari.

La presente relazione composta da n. 28 pagine e 14 allegati viene depositata in via telematica unitamente alle attestazioni di avvenuto invio alle parti.

Palermo 07/09/2022

Il perito estimatore

Dott.ssa Geom. Antonella Bertuglia

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)



## ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Ortofoto (sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare)
3. Documentazione fotografica
4. Planimetria stato dei luoghi
5. Visure catastali, estratto di mappa
6. Planimetria catastale
7. Stralcio carta tecnica Omira
8. Successione
9. Istanza e corrispondenza con gli enti per reperimento titoli autorizzativi
10. Istanza di sanatoria
11. Certificato di destinazione urbanistica
12. Attestazione Demanio Trazzerale
13. Schede Comparabili ed annuncio immobiliare e atti comparabili
14. Avvisi alle parti

---

Dott.ssa Antonella Bertuglia  
GEOMETRA  
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo  
Tel 0917726087 - 3208421449  
Email: [stbertuglia@libero.it](mailto:stbertuglia@libero.it)  
pec: [antonella.daniela.bertuglia@geopec.it](mailto:antonella.daniela.bertuglia@geopec.it)

