

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. 7979/2023
LOTTO N.1
Esperto stimatore: ING. CINZIA DESI

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 7979/2023 R.G.
CREDITORE PROCEDENTE CASTELLO FINANCE S.R.L.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO (*OMISSIS*)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CALOGERO PISCIOTTA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N.2

Intera piena proprietà del locale box sito in Palermo, via Emilia n. 47/D piano secondo interrato interno
n.5, al catasto fabbricati di Palermo al foglio 31 particella 941 subalterno 59



Esperto stimatore: dott. ing. Cinzia Desi

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

PREMESSA

Con provvedimento del 27-28.09.2023 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale ha onerato lo scrivente dott. ing. Cinzia Desi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 4979, sezione A – settori civile/ambientale, industriale ed informazione, già esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare n. 972/1997 con riunita la n.361/2009, di aggiornare la relazione di stima dei beni pignorati già redatta.

In ossequio all'incarico conferito, preliminarmente lo scrivente ha verificato unitamente al custode giudiziario avv. Calogero Pisciotta la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: in data 27.12.2023 lo scrivente ha depositato il modulo di controllo, comunicando che la documentazione prodotta era incompleta e, conseguentemente, l'esito del controllo era stato negativo. A seguito delle integrazioni depositate dal creditore procedente in ossequio alle disposizioni del Giudice, all'esito degli accertamenti espletati lo scrivente unitamente al custode giudiziario ha depositato cinque relazioni in date 16.05.2024, 01.10.2024, 19.11.2024, 04.02.2025 e 25.03.2025.

Con provvedimento del 08.05.2025 il Giudice dell'esecuzione ha disposto la prosecuzione delle attività di stima per il bene costituente il presente lotto.

All'esito dei sopralluoghi effettuati e degli ulteriori accertamenti eseguiti, lo scrivente rassegna, quindi, la presente relazione di stima.

QUESITO N.1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile è così descritto nell'atto di pignoramento del 09.08.1997 rep. 3165, trascritto il 08.09.1997 ai nn. 28547/21566, di cui alla procedura esecutiva 872/1997: *“garage sito in Palermo nel viale Emilia n.47/D catastato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 31 part. 941 sub 59”*.

Il bene costituisce il **lotto n.2**, oggetto della presente relazione di stima.

Diritti reali:

L'immobile pignorato appartiene nella piena proprietà ai signori ai signori (*omissis*) giusto atto di compravendita del 03.03.1986 in notaio Ermanno Virga, trascritto il 20.03.1986, trascritto il 23.08.1986 ai nn. 10771/8329.

Dati catastali:

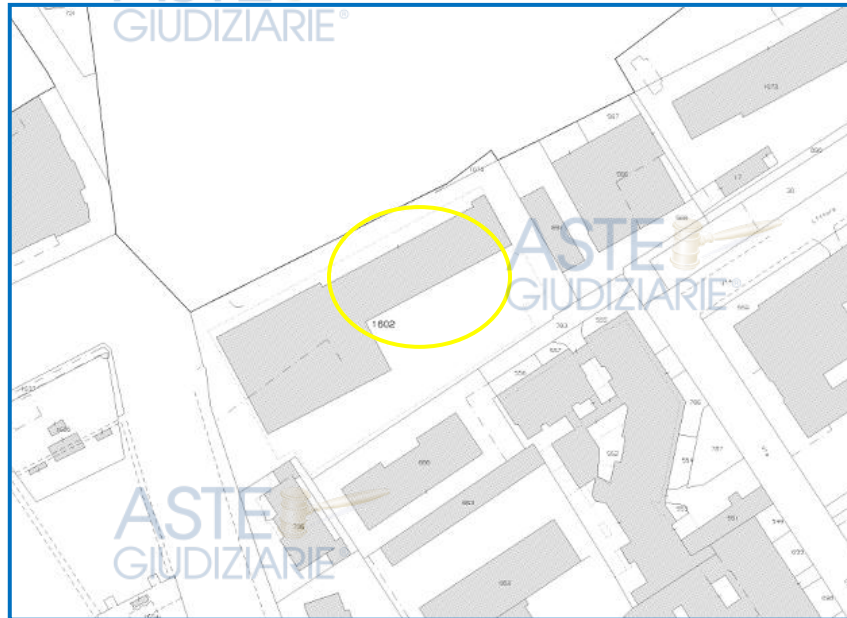
I dati catastali dell'appartamento riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 08.09.1997 ai nn. 28547/21566 coincidono con quelli risultanti dalle visure catastali.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

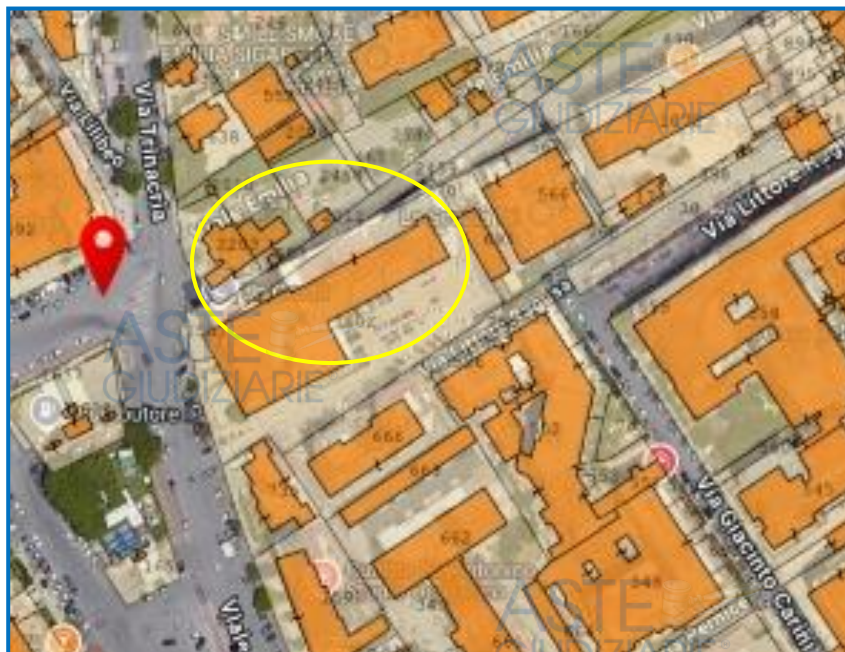
Per l'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata utilizzata la sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare attuale e l'estratto del foglio di mappa catastale estratta dal portale Stimatrix forMaps (in allegato n.7). Dagli accertamenti eseguiti è risultato che il fabbricato in cui insiste l'appartamento è inserito nella cartografia catastale con i dati del catasto terreni, ossia la particella 1602, come indicato nella visura catastale.



ORTOFOTO ATTUALE ESTRATTA DA GOOGLE EARTH



ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE TRA ORTOFOTO ATTUALE ED ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA CATASTALE

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

Il lotto oggetto della presente relazione è costituito da un locale box, censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 31 particella 941 sub 59, indirizzo viale Emilia n. 47/D interno 5 piano S1, categoria catastale C/6 classe 12, classe 10, consistenza 27 m², superficie catastale lorda 31,00 m².

L'immobile insiste in un elegante edificio condominiale per civile abitazione realizzato nella prima metà degli anni ottanta in una zona semicentrale, caratterizzata dalla presenza di edifici con caratteristiche medio – signorili, fornita di tutti i servizi primari e secondari, nonché ben servita da mezzi pubblici. L'edificio, in particolare, dotato di servizio di portierato, è composto da negozi a piano terra, locali box ai piani interrati, uffici al piano ammezzato e appartamenti ai piani superiori, oltre ad un'area esterna retrostante destinata a parcheggio.

Tipologia: appartamento in un edificio plurifamiliare a destinazione residenziale

Ubicazione e accessi: via Emilia n. 47/D piano secondo seminterrato (meno 6,30 m)

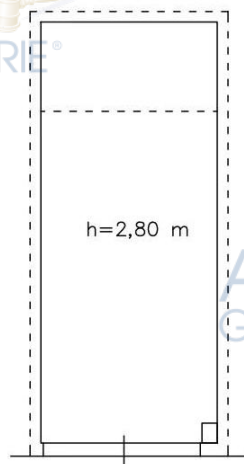
Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in cemento armato con quindici elevazioni fuori terra e due interrate, copertura piana non praticabile e balconi a sbalzo

Confini: a sud est con corsia di accesso, a nord est con proprietà ... e sud ovest con proprietà ...

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: consta di un unico vano parzialmente soppalcato.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: consta di un locale box ubicato al secondo piano interrato, definito con pavimentazione in battuto cementizio, pareti intonacate e tinteggiate. E' corredato di saracinesca metallica basculante e dotato di impianto di illuminazione, funzionanti ma l'impianto elettrico è sfornito del certificato di conformità previsto dalla normativa vigente. E' presente un piccolo soppalco in muratura di 3,00 m² circa. Lo stato di manutenzione ed uso dell'immobile è complessivamente discreto, fatta eccezione per alcuni fenomeni umidi con scrostamento dell'intonaco di finitura delle pareti.

Di seguito si riportano le fotografie rappresentative della consistenza e stato di manutenzione ed uso dell'immobile:



Foto n. 1 Prospetto principale



Foto n. 2 Discenderia di accesso



Foto n. 3 Corsia di accesso



Foto n. 4 Locale box

Attestato di prestazione energetica: la tipologia di immobile non è soggetta ad obbligo di redazione di attestato di prestazione energetica

Superfici ed altezze utili: la superficie utile interna dell'immobile è pari a 26,00 m² circa e l'altezza 2,80 metri.

Superficie commerciale: a seguito del rilievo effettuato, la superficie commerciale dell'immobile è pari a 28,00 m², come determinato nel successivo quesito n. 12.

QUESITO N.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 31 particella 941 sub 59, indirizzo viale Emilia n. 47/D interno 5 piano S1 (anziché S2), categoria catastale C/6 classe 12, classe 10, consistenza 27 m², superficie catastale lorda 31,00 m².

I dati catastali dell'immobile, dalla data della sua dichiarazione in catasto, non hanno subito variazioni.

Si evidenzia che erroneamente nella visura è indicato nella ubicazione che è ubicato a primo piano sottostrada, mentre è a secondo piano sottostrada (o secondo piano cantinato), come correttamente indicato nella planimetria catastale.

Secondo quanto risulta dalla visura catastale, l'edificio in cui si trova l'appartamento insiste sul lotto urbano individuato dalla particella 1602 del foglio 32, giusto tipo mappale del 09.03.1985 protocollo n. 593085.

La particella 1602 deriva dalle originarie particelle 1549 del foglio 30 e 12, 421 e 450 del foglio 31 del catasto terreni di Palermo, giusto tipo mappale del 09.03.1984 n. 593085 (in allegato n. 4.4).

Intestataro catastale dell'immobile: (*omissis*)

Conformità ai dati catastali ed alla planimetria catastale: l'immobile nella consistenza attuale è conforme ai dati catastali, ma non alla planimetria catastale presentata il 15.05.1984 dove non è rappresentato il soppalco.

Si rileva, inoltre, che vi è un errore nell'indicazione del piano, oltre ad essere l'immobile intestato al precedente proprietario (*omissis*).

Occorre presentare istanza per la correzione e la voltura, i cui costi si stimano complessivamente pari a 150,00 euro circa.

QUESITO N.4 SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N.1: intera proprietà del locale box sito a Palermo, via Emilia n. 47/D al secondo piano interrato, individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 31 particella 941 sub 59. Composto da un unico vano di superficie utile pari a 26,00 m² circa e superficie commerciale pari a 28,00 m² circa.

Confinante a sud est con corsia di accesso, a nord est con proprietà e sud ovest con proprietà .

Insiste in un edificio realizzato in forza della concessione edilizia n. 261 del 12.01.1979 e successive concessioni di variante n. 299 del 27.04.1981 e n. 515 del 10.08.1983 ed è stato dichiarato agibile ed abitabile in data 07.03.1984, protocollo n. 762.

L'immobile non è conforme al progetto autorizzato per la presenza del soppalco.

Si tratta di una difformità, che alla luce della normativa attualmente vigente può essere regolarizzata avvalendosi dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001. Invece non può essere regolarizzato avvalendosi dell'articolo 40 comma

6 della Legge Nazionale n. 47/85 in quanto, seppure le ragioni del credito siano anteriori alla entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio, la legge 326/2003, non è possibile accertare se la data di realizzazione dell'abuso è anteriore al 31.03.2003.

I costi per la regolarizzazione del soppalco mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001 si stimano pari a 4.000,00 euro circa: ai fini esclusivamente della stima, se ne prevede la demolizione essendo i costi della regolarizzazione del soppalco di gran lunga superiori rispetto al maggior valore attribuibile all'immobile per la presenza del soppalco. I costi della riduzione in pristino si stimano pari a 600,00 euro circa: tali costi sono stati detratti dal valore di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA: 44.500,00 euro (quarantaquattromilacinquecento euro)

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

L'immobile è di proprietà dei signori (*omissis*) in virtù dell'atto di compravendita del 03.03.1986 in notaio Ermanno Virga, trascritto il 20.03.1986, trascritto il 23.08.1986 ai nn. 10771/8329.

Al sig. (*omissis*) il bene era pervenuto per edificazione diretta sui terreni, area di sedime del fabbricato in cui insiste l'edificio e degli altri due edifici realizzati in aderenza, allora individuati al catasto terreni di Palermo al foglio 31 particelle 427, 12, 285, 421 ed al foglio 30, particella 38 in quota parte e foglio 30 particella 218 in quota parte, acquistati con i seguenti atti:

1. con atto del 27.06.1980 in notaio Gaetano Gianni, trascritto il 28.06.1980 ai nn. 23514/19362, ha acquistato i terreni allora individuati al foglio 31 particelle 12, 285, 427 e 421 e foglio 30 particella 38 (1549) in potere dalla signora (*omissis*). A quest'ultima, a propria volta i beni erano pervenuti per successione ex lege dal signor (*omissis*) e deceduto il 20.07.1975, denuncia n. 33 volume 2505 dell'Ufficio del Registro di Palermo, trascritta il 24.05.1976 ai nn. 17492/14683 e successiva nota in rettifica trascritta il 16.06.1981 ai nn. 23226/18798, la cui accettazione d'eredità è stata trascritta il 26.04.1980 ai nn. 15780/12915;
2. con atto del 10.08.1979 in notaio Ermanno Virga, trascritto il 21.08.1979 ai nn. 30847/25252, ha acquistato il terreno censito al foglio 30 particella 218 in potere

dai signori (*omissis*). A questi ultimi, a loro volta, il terreno era pervenuto per successione in morte del padre (*omissis*), deceduto il 06.06.1964, denuncia numero 4 volume 1870 del 14.09.1964 dell'Ufficio del Registro di Palermo, la cui accettazione tacita eredità è stata trascritta in data il 29.04.1980 ai numeri 16184 / 13278.

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

Titoli edilizi

L'edificio nel quale insiste l'immobile è stato realizzato con concessione edile n. 261 del 12.01.1979 e successive concessioni in variante n. 299 del 27.04.1981 e n. 515 del 10.08.1983 (in allegato n. 8.1) ed è stato dichiarato agibile ed abitabile in data 07.03.1984, protocollo n. 762 (in allegato n. 8.2).

Destinazione urbanistica

Secondo il vigente strumento urbanistico di Palermo, adottato con Delibera Dirigenziale n. 558 del 29.07.2002, pubblicato in G.U.R.S. n. 41 del 30.08.2002, di rettifica del D.Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, pubblicato in G.U.R.S. n. 13 del 22.03.2002 e secondo gli elaborati adeguati ai sopracitati D. Dir. nn. 124 e 558/DRU/2002, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con delibera n. 7 del 21.01.2004, il lotto di terreno sul quale insiste l'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B3 – Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 m³/m²". Inoltre l'area ricade in zona sottoposta a vincolo di "Aree cave storiche" e nei siti di attenzione di cui al vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico. L'intero territorio comunale, infine, è sottoposto a vincolo sismico ai sensi del Decreto Ministeriale del 10.03.1968, successivamente classificata zona sismica 2 giusto Decreto del Dirigente generale del D.R.P.C. Sicilia 11 marzo 2022 n. 64.

Conformità edilizio - urbanistica dell'immobile ed eventuale regolarizzazione amministrativa delle difformità riscontrate

L'immobile nella consistenza attuale è difforme dal progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 11.06.1983 per la presenza di modiche nella distribuzione interna, in

quanto è stato realizzato un piccolo soppalco. L'immobile, di conseguenza, non è conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Si tratta di una difformità che, alla luce della normativa attualmente vigente, può essere regolarizzata avvalendosi dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001. Invece, non può essere regolarizzato avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della Legge Nazionale n. 47/85 in quanto, seppure le ragioni del credito siano anteriori alla entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio, la legge 326/2003, non è possibile accertare se la data di realizzazione dell'abuso è anteriore al 31.03.2003, termine imposto dalla legge di condono citata.

I costi per la regolarizzazione del soppalco mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001 si stimano pari a 4.000,00 euro circa: ai fini esclusivamente della stima, se ne prevede la demolizione essendo i costi della regolarizzazione del soppalco sensibilmente superiori rispetto al maggior valore che potrebbe avere l'immobile per la presenza del soppalco. I costi della riduzione in pristino si stimano pari a 600,00 euro circa: tali costi saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente nella disponibilità dei proprietari.

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:

- la regolarizzazione delle difformità edilizio – urbanistica dell'immobile, il cui costo è stato stimato complessivamente pari a circa 600,00 euro nella risposta al quesito n. 6;
- i costi per la correzione catastale, stimati pari a circa 150,00 euro circa nella risposta al quesito n.3.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Dalle certificazioni notarili sostitutive agli atti e dal successivo aggiornamento delle visure ipotecarie alla data del 10.07.2025 eseguito dallo scrivente (in allegato n.9), risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a far data dal ventennio anteriore all'08.09.1997, data di trascrizione del pignoramento:

- iscrizione di ipoteca giudiziale del 14.06.1994 ai nn. 23086/3307 nascente da decreto ingiuntivo del 11.06.1994 emesso dal Tribunale di Palermo repertorio 2738 in favore della Banca Commerciale Italiana contro i signori (*omissis*). A margine sono state trascritte:

- o annotazione ad iscrizione del 17.11.1994 n. 4926 derivante da cessione dell'ipoteca;
- o ipoteca in rinnovazione del 04.06.2014 ai nn. 24347/2055 derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 11.06.1994 emesso dal Tribunale di Palermo repertorio 2738;
- o annotazione ad iscrizione del 21.01.2015 ai nn. 2538/431 derivante da restrizione di beni del 05.5.2014 ai nn. 24347/2055 emesso dal Tribunale di Palermo repertorio 116 (avente ad oggetto beni diversi da quello oggetto della presente relazione);

- trascrizione del 08.09.1997 ai nn. 28547/21566 dipendente da pignoramento del 09.08.1997 emesso dal Tribunale di Palermo repertorio 3165 in favore della Comit Factoring S.P.A. e contro il signor (*omissis*), gravante tra gli altri sul bene oggetto della presente relazione di stima. A margine sono state trascritte:

- o annotazione a trascrizione del 10.10.2000 n. 4472 derivante da restrizione dei beni (avente ad oggetto beni diversi da quello oggetto della presente relazione);
- o annotazione a trascrizione del 21.01.2015 n. 434 derivante da restrizione dei beni (avente ad oggetto beni diversi da quello oggetto della presente relazione);
- o atto esecutivo/cautelare in rinnovazione del 28.08.2017 ai nn. 33157/25410 derivante da verbale di pignoramento di immobili del 09.08.1997 emesso dal Tribunale di Palermo repertorio n. 3165;
- o annotazione a trascrizione del 30.09.2020 n. 39350/7729 derivante da restrizione dei beni del 26.05.2020 emesso dal Tribunale di Palermo

repertorio n. 949 (avente ad oggetto beni diversi da quello oggetto della presente relazione);

- iscrizione di ipoteca in rinnovazione del 04.06.2014 ai nn. 24347/2055 dipendente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 11.06.1994 repertorio 2738 in favore della Banca Commerciale Italiana S.p.A. contro il signor (omissis). A margine è stata trascritta annotazione ad iscrizione n. 7728 del 30.09.2020 derivante da restrizione di beni (avente ad oggetto beni diversi da quello oggetto della presente relazione);
- trascrizione del 28.08.2017 ai nn. 33157/25410 dipendente da atto esecutivo o cautelare in rinnovazione nascente da verbale di pignoramento del 09.08.1997 in favore di Castello Finance s.r.l. e contro il signor (omissis), gravante tra gli altri sul bene oggetto della presente relazione di stima. A margine è stata trascritta annotazione ad iscrizione n. 7730 del 30.09.2020 derivante da restrizione di beni (avente ad oggetto beni diversi da quello oggetto della presente relazione);
- trascrizione del 03.07.2023 ai nn. 33318/25906 di domanda giudiziale nascente da divisione giudiziale del 14.06.2023 repertorio 872 emesso dal Tribunale di Palermo in favore e contro i signori (omissis).

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

Non risulta dal titolo di proprietà, né dalle certificazioni notarili agli atti e dal successivo aggiornamento, né dalla certificazione urbanistica, né dalla certificazione catastale, la presenza di pesi o oneri gravanti sul bene, quali censo, livello o usi civici.

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

Secondo quanto comunicato ed inviato dall'amministratore pro tempore del condominio di via Emilia 47- Palermo in data 04.07.2025 e 09.07.2025 (in allegato n.10):

- l'importo delle spese ordinarie è pari a 88,88 euro;
- il debito condominiale relativo agli ultimi due anni è pari a 2.376,21 euro (non è stato chiarito se tale somma è dovuta complessivamente anche per un'altra unità immobiliare).

Si evidenzia che l'aggiudicatario è obbligato in solido con gli attuali comproprietari al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente ai sensi dell'articolo 63 disp. att. cod. civ..

Non risulta dalla ispezioni ipotecarie la presenza di procedimenti giudiziari in corso a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12 VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Nell'effettuare la stima dell'immobile pignorato il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che presumibilmente assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso venisse immesso sul mercato. Tale valore, si sottolinea, è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per una contrattazione già avvenuta, che dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti. Vista la tipologia di bene da stimare e la sua destinazione residenziale, si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione ricorrendo al criterio di stima sintetico.

Per determinare il più probabile valore di mercato unitario del bene si è fatto riferimento al valore di mercato unitario di beni aventi caratteristiche simili per ubicazione e tipologia al bene oggetto di stima, individuato attraverso indagini di mercato su siti immobiliari e

pubblicazioni specifiche, opportunamente corretto: sono stati applicati dei correttivi per rapportare il valore medio individuato alle peculiarità del bene, quali l'età del fabbricato, l'ubicazione, e le caratteristiche delle finiture e lo stato di manutenzione ed uso dell'immobile e del fabbricato in cui insiste.

Quindi al valore di mercato del bene oggetto di stima sono stati detratti i costi per la regolarizzazione urbanistico ed edilizia e catastale. Infine, è stato applicato un ulteriore deprezzamento perché si tratta di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto: la percentuale di deprezzamento applicata è pari al 5%, in ossequio a quanto disposto espressamente nel provvedimento di nomina.

Stima del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile

Nel computare la superficie commerciale dell'immobile, si è fatto ricorso ai criteri individuati nelle *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*, in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 *“Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari”*.

Trattandosi di un immobile in un edificio condominiale, la superficie del vano è stata computata al 100% della superficie calpestabile comprensiva dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali.

All'esito del rilievo e degli accertamenti espletati sulla regolarità urbanistico - edilizia dell'immobile, di cui si è detto in dettaglio in risposta al quesito n.6, la superficie commerciale dell'immobile è stata determinata al netto della superficie del soppalco. E' stata così determinata una superficie commerciale complessiva dell'immobile, arrotondata al metro quadro, pari a 28,00 m², come riportato in dettaglio nella tabella seguente:

Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e stima del valore di mercato

Per effettuare la stima sintetica sono state utilizzate le seguenti fonti (in allegato n.11):

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2024 (ultimo pubblicato), che riporta in zona OMI C1 Microzona 11 Semicentrale/Sciuti – Notarbartolo – Villabianca - De Gasperi – Giotto – Nebrodi - Galilei valori unitari minimi e massimi per box pari a 1.350,00 euro/m² – 1.800,00 euro/m²;
- consultazione dei valori di compravendita dichiarati negli atti pubblici relativi al periodo marzo 2024 - marzo 2025, estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate – OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, dal quale si individua un valore unitario medio delle compravendite pari a 1.650,00 euro/m² circa, come sinteticamente riportato nella tabella seguente:

N.	Data compravendita	Valore compravendita	Superficie dichiarata	Prezzo dichiarato per unità di superficie
1	giu-24	€ 26.750,00	28,00	€ 955,36
2	giu-24	€ 63.000,00	33,00	€ 1.909,09
3	ott-24	€ 40.000,00	27,00	€ 1.481,48
4	nov-24	€ 42.000,00	15,00	€ 2.800,00
5	feb-25	€ 36.000,00	15,00	€ 2.400,00
6	lug-24	€ 20.000,00	18,00	€ 1.111,11
7	set-24	€ 38.000,00	33,00	€ 1.151,52
8	set-24	€ 32.000,00	19,00	€ 1.684,21
9	ott-24	€ 40.000,00	27,00	€ 1.481,48
10	feb-25	€ 44.000,00	29,00	€ 1.517,24

- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, in base ai quali si individua un valore unitario medio delle richieste relative ad immobili analoghi per sito all'immobile oggetto della presente stima pari a 1.680,00 euro/m² circa, come sinteticamente riportato nella tabella seguente:

N.	Ubicazione	Richiesta	Superficie commerciale dichiarata	Richiesta per unità di superficie	Stato di manutenzione dichiarato
----	------------	-----------	-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

1	box via Piedilegno 35, piano seminterrato con soppalco e punto acqua	€ 75.000,00	26,00	€ 2.884,62	Ottimo
2	box via Valdemone 14 piano terra	€ 65.000,00	33,00	€ 1.969,70	buono/abitabile
3	box via Emilia, piano seminterrato	€ 23.000,00	16,00	€ 1.437,50	Normale
4	box via Emilia, piano seminterrato	€ 50.000,00	27,00	€ 1.851,85	Normale
5	box via Giacinto Carini n.14, piano seminterrato	€ 38.000,00	46,00	€ 826,09	Normale
6	box via del Fante n.70/C, piano seminterrato	€ 45.000,00	40,00	€ 1.125,00	buono/abitabile

Alla luce dei valori sopra individuati, considerata l'ubicazione dell'edificio e dell'immobile a secondo piano cantinato ed il suo stato di manutenzione ed uso, si è individuato un più probabile valore venale unitario pari a 1.700,00 euro/m².

Sulla scorta di detto valore unitario e della superficie commerciale già determinata, il più probabile valore di mercato dell'immobile nell'intera piena proprietà dell'immobile si stima pari a:

$$1.700,00 \text{ euro/m}^2 \times 28,00 \text{ m}^2 = 47.600,00 \text{ euro}$$

Adeguamenti e deprezzamenti apportati al valore di mercato

Al più probabile valore di mercato dell'intera proprietà superficiaria dell'immobile come sopra determinato, si detraggono i seguenti costi, che rimangono a carico dell'aggiudicatario:

- i costi per regolarizzazione edilizia urbanistica, già stimati complessivamente pari a 600,00 euro circa;
 - i costi per regolarizzazione catastale, già stimati pari a 150,00 euro circa;
- per un importo complessivo pari a 750,00 euro.

Quindi, decurtando i costi sopra individuati, il più probabile valore di mercato del lotto diviene pari a 46.850,00 euro (quarantaseimilaottocentocinquanta euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

L'immobile viene trasferito in una procedura esecutiva, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali

l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per cui, come espressamente indicato nel mandato conferito, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura pari al 5%.

Pertanto il prezzo a base d'asta dell'immobile è pari a:

46.850,00 euro – (0,05 x 46.850,00) euro = 44.507,50 euro

che si arrotonda in **44.500,00 euro (quarantaquattromilacinquecento euro)**.

ELENCO ALLEGATI:

1. comunicazioni di inizio operazioni peritali;
2. verbale dei sopralluoghi;
3. titolo di proprietà;
4. documentazione catastale:
 - 4.1 le visure catastali attuali e storiche dell'immobile pignorato;
 - 4.2 la planimetria catastale dell'immobile;
 - 4.3 lo stralcio del foglio di mappa catastale;
 - 4.4 le visure catastali del lotto di terreno;
5. planimetria rappresentante lo stato di fatto;
6. fotografia satellitare con l'ubicazione dell'immobile;
7. sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale;
8. documentazione urbanistica:
 - 8.1 la concessione edilizia n. 261 del 12.01.1979 e le concessioni di variante n. 299 del 27.04.1981 e n. 515 del 10.08.1983;
 - 8.2 certificato di agibilità ed abitabilità protocollo n. 762 del 07.03.1984; ;
 - 8.3 il certificato di destinazione urbanistica protocollo n. AREG/755922/2023 del 22.06.2023;
 - 8.4 lo stralcio del progetto autorizzato in data 11.06.1983;
9. aggiornamento delle visure ipotecarie sull'immobile;
10. documentazione inviata dall'amministratore pro tempore del condominio:
 - 10.1 comunicazione relativa alle spese ordinarie e quote non pagate;
 - 10.2 regolamento condominio;
 - 10.3 relazione con tabelle millesimali;



- 10.4 bilanci consuntivi relativi all'anno 2023 e previsione relativi all'anno 2024;
11. fonti utilizzate per la stima:
- 11.1 le quotazioni del mercato immobiliare pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2024 (ultimo pubblicato), zona OMI C1 Microzona 11 di Palermo;
 - 11.2 dieci schede relative a compravendite concluse nel periodo marzo 2024 - marzo 2025, estratte da "*consultazione valori dichiarati di compravendita*" nel sito dell'Agenzia delle Entrate;
 - 11.3 sei annunci immobiliari;
12. documentazione fotografica: quattro fotografie del lotto.

Palermo, 11.07.2025



L'esperto stimatore
Dott. ing. Cinzia Desi

