

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G. Es. 1/2021  
LOTTO N° 9  
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 1/2021**

**CREDITORE PROCEDENTE FINO 1 SECURITISATION S.R.L. + ALTRI**

*contro*

**DEBITORI ESECUTATI**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LORENZO LO VERSO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO N° 9**

Magazzino sito in Palermo, via Avicenna civ. 3

Foglio 77, particella 1509, subalterno 38, cat. C/6

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO N° 9

#### PREMESSA

Con provvedimento del 09/03/2022 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessia Lupo nominava il sottoscritto arch. Carlo Bellavista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 2855 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 09/03/2022 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 ccustode avv. Lorenzo Lo Verso, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30/05/2022.

In data 23/06/2022 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

Gli atti di pignoramento della presente procedura esecutiva riunita riguardano gli immobili dal n. 1 al n. 9.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 9 che comprende l'immobile n° 9.

L'immobile del **LOTTO N. 9** è così individuato alla lettera 2h. dell'atto di pignoramento sulla procedura riunita R.G. Es. 319/2021:

- piena proprietà di *"magazzino sito a Palermo in via Avicenna n. 3, posto al piano terra, indicato al catasto fabbricati al foglio 77, p.lla 1509, sub 38, cat C/6, z.c. 2, cl. 6, mq 17, R.C. € 36,00"*.

#### **Diritti reali:**

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato negli atti di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli stessi in forza di:

- compravendita del 26/09/1994 notaio ██████████ in Palermo, Rep. n° 21847, Racc. n° 7662 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 29/09/1994 ai nn. 35455/26078 da potere di ██████████ (All. 1).

#### Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 2).

#### Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale (All. 3) e la mappa catastale (All. 4) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 5), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa  
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un box/magazzino, censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 77, p.lla 1509, sub. 38, cat. catastale C/6, consistenza mq 17, superficie catastale mq 17, piano T.

**Tipologia:** box/magazzino;



**Ubicazione:** Palermo, via Avicenna civ. 3, piano terra. Posto in immediata vicinanza al Corso dei Mille, importante arteria stradale della città, l'immobile è ubicato all'interno di area carrabile recintata di pertinenza di maggiore fabbricato in linea per civile abitazione sito nel quartiere denominato "Settecannoli", zona semiperiferica a sud-est del centro città; a carattere prevalentemente residenziale, la zona è dotata di tutti i servizi principali e ben connesso alle reti di trasporto pubblico urbane.

**Caratteristiche strutturali** l'unità immobiliare è parte di maggiore corpo accessorio destinato e adibito ad autorimesse, a 1 elevazione fuori terra, realizzato con strutture portanti verticali in c.c.a, solai misti in ferro, cemento e laterizio, murature di tompagnamento in conci di tufo e/o cemento pomice, finiture esterne al civile di tipo civile.

**Accessi:** il box è dotato di n° 1 accesso carrabile protetto da saracinesca in ferro a maglie piene ad azionamento manuale, prospiciente area carrabile recintata interna di pertinenza di maggiore fabbricato in linea; l'accesso a detta maggiore area carrabile recintata è posto sul





lato cieco della citata via Avicenna ed è protetto da cancello in ferro ad azionamento automatico a scorrimento orizzontale radiocomandato a distanza.



**Confini:** l'immobile confina a sud e est con area carrabile condominiale part. 1509, a ovest con altro box foglio 77, p.lla 1509; a nord con altro box foglio 77, p.lla 1509.

**Pertinenze:** nessuna.

**Dotazioni condominiali:** nessuna in particolare oltre quelle rientranti all'art. 1117 C.c..

**Composizione interna:** l'immobile è risultato composto da un unico vano, con soppalco in travetti esteso per metà della superficie del box.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** l'unità immobiliare è pavimentata con piastrelle di cotto; le pareti interne sono rifinite con intonaco grezzo e tinteggiature al civile; Le condizioni di manutenzione delle finiture edilizie sono scadenti. Presenti degni da infiltrazioni umidifere sull'intradosso del solaio piano di copertura. Lo



stato di manutenzione delle opere di finitura esterne è mediocre. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico per uso civile privo di certificazione di conformità alle vigenti normative; presente un punto di fornitura acqua con piletta, dotato di contatore consumi. riscaldamento,



condizionamento, citofonico, telefonico. I costi per l'adeguamento dell'impianto elettrico alle normative vigenti è stimato in €=200,00= circa.

**Attestato di prestazione energetica:** L'immobile non risulta presente nel Catasto Energetico Fabbricati (All. 13) e pertanto è privo di Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in € 150,00.



**Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi**



**Superficie utile interna:** mq 20,00.

**Superficie commerciale:** mq 24,00.

**Altezza utile interna:** ml 4,00 (ml 2,06 sotto soppalco).

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

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 77, particella 1509, sub. 38, via Avicenna n. 3, piano T, cat. C/6, consistenza mq 17, superficie catastale mq 17.

Le visure catastali (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura riunita 319/2021.

**Intestatari catastali dell'immobile:** [REDACTED], nato a [REDACTED], per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione legali dei beni.

**Storia catastale del bene:** dalle visure storiche catastali e dagli atti di acquisto acquisiti dal sottoscritto, nonché da quanto già agli atti, si ricostruisce la seguente storia catastale del bene. La planimetria catastale è stata presentata il 16/12/1982.

L'immobile risulta essere stato edificato sulla p.lla di terreno identificata al C.T. al foglio 77, p.lla n° 1509.

- dal 25/02/1993: costituzione in atti e classamento dell'immobile con gli identificativi attuali, salvo indirizzo pregresso via S.T. 2 civ. 3, piano T;
- dal 27/01/2003: variazione toponomastica, l'indirizzo dell'immobile assume i dati attuali;
- dal 09/11/2015: pubblicazione superficie di impianto mq 17;

Vi è esatta rispondenza formale tra dati catastali (foglio, particella, subalterno) indicati in Atto di pignoramento, Nota di trascrizione, Negozi di acquisto e Visura storica all'attualità.

Dall'esame degli atti disponibili e di quelli acquisiti dal sottoscritto non si evidenziano variazioni catastali dei dati identificati essenziali intervenute in momenti successivi rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

**Planimetria catastale:** la planimetria catastale (**All. 7**) risulta sostanzialmente conforme allo stato attuale, fatto salvo quanto appresso elencato:

- planimetria catastale non rappresenta la presenza di finestra presente su parete lato est;
- planimetria catastale non rappresenta l'esistenza del soppalco;

Alla luce di quanto sopra esposto grava l'onere dell'aggiornamento planimetrico presso gli uffici catastali tramite pratica DOCFA, e che i costi per tale regolarizzazione, stimati in € 600,00 circa, sono da portare in detrazione nella determinazione del valore di stima.





Data presentazione: 16/12/1982 - Data: 15/06/2022 - n. T14340 - Richiedente: BLLCRL65D07G273B

MONITORIO P. n. 497

\*Scala originale non disponibile.\*

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1998, N. 61)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via ST. 2 N. 3

Ditta: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO

0921436

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:700

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

COMPILATO DAL Arch. Cristiano Alagna  
(Titolo, ruolo e ragione del servizio)

Isritto all'Albo de Arch. Carlo Bellavista  
della Provincia di Palermo

DATA 20-10-22

Firma: Carlo Bellavista

DATA PROF. N° 1650

1509  
38

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/12/1982 - Data: 15/06/2022 - n. T14340 - Richiedente: BLLCRL65D07G273B  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



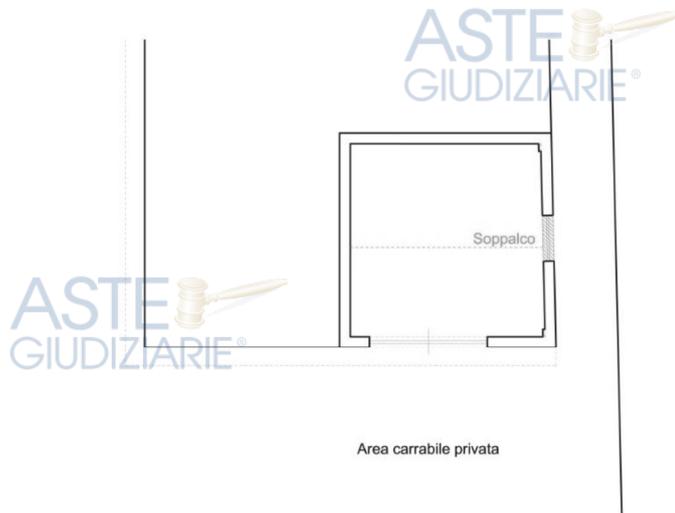
Estratto planimetria catastale (All.7)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2022 - Comune di PALERMO (0273) - < Foglio 77 - Particella 1509 - Subalterno 38 >  
VIA VINCENNA n. 3 Piano I



Foglio 77 - Particella 1509 - Sub. 3  
Difformità Planimetria Catastale - Stato di Fatto



0 1 2 3 4 5 m

LEGENDA



CORRISPONDENZA  
CATASTO-S. PROGETTO-SATTUALE



DIFFORMITA' CATASTO (BASE) -  
SATTUALE

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



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

**LOTTO N° 9: piena proprietà** di un box ubicato in Palermo, via Avicenna civ. 3, piano terra.

Composto da unico vano parzialmente soppalcato, privo di servizi.

Confinante a sud e a est con area carrabile condominiale part. 1509, a ovest con altro box foglio 77, p.lla 1509; a nord con altro box foglio 77, p.lla 1509.

Censito al C.F. al **foglio 77, p.lla 1509, sub. 38.**

L'immobile è dotato di Licenza/concessione edilizia n. 37 del 29/01/1983 e di Certificato di abitabilità/agibilità n. 6204 del 01/06/1983, titolo ai quali l'immobile non è più oggi conforme per opere di divisione e frazionamento del maggiore corpo accessorio "B" apportate in epoca successiva.

I costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica (CILA + SCA) sono stimati in complessivi Euro 3.600,00 circa.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per la sua redazione e deposito è stimato in Euro 150,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 15.000,00**  
**(Euro QUINDICIMILA/00)**

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

Il pignoramento del bene su R.G. Es. 319/2021 è stato trascritto in data 09/08/2021.

Di seguito sono elencati tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

- Atto di compravendita notaio ██████████ di Palermo del 26/09/1994, Rep. n° 21847, Racc. n° 7662, trascritto a Palermo il 29/09/1994 ai nn. 35455/26078, a favore di ██████████ coniugato in regime di comunione legale dei beni per il diritto di piena proprietà, da potere di ██████████.

L'incrocio tra dati catastali riportati in visure, dati riportati in certificazione notarile e atti di alienazione acquisiti, fornisce conferma che il bene pignorato corrisponde ai beni oggetto dei

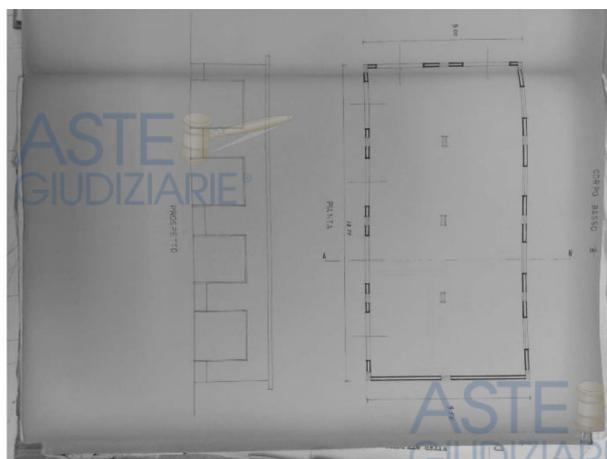
citati passaggi di proprietà. Visura storica catastale, vale tuttavia precisare, non volta correttamente gli aventi diritto il trasferimento di proprietà come indicato in detto atto di compravendita del 26/09/1994 riportando piuttosto, erroneamente, “Chispa Immobiliare S.r.l.” quale intestatario dal 25/02/1993 al 26/09/1994.

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

La costruzione del maggiore corpo di fabbrica accessorio in cui è ubicato il bene pignorato è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n° 529 del 18/06/1980 e successiva Concessione Edilizia per variante (che tuttavia non ha interessato il bene pignorato) n° 37 del 29/01/1983 (**Ail. 10**).

Sulle opere realizzate in forza dei sopra citati titoli è stato successivamente emesso Certificato di Abitabilità prot. n° 6204 del 01/06/1983 (**Ail. 10**) in cui, tuttavia, il bene oggi pignorato non costituiva U.I. autonoma in quanto ancora parte integrante dell'intero corpo accessorio denominato con la lettera “B”, quest'ultimo appunto dichiarato agibile come unico e intero corpo di fabbrica.





Estratto grafici del progetto autorizzato

Successivamente alla realizzazione della costruzione di cui al titolo concessorio citato, il corpo di fabbrica denominato con la lettera "B" è stato diviso e frazionato in più U.I. a destinazione box- autorimesse. Né l'ufficio amministrativo né l'ufficio condono e sanatorie della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo, a fronte di ns. richiesta di accesso e informazioni (All. 10 e 11), hanno rintracciato atti relativi a dette opere di divisione e frazionamento e, pertanto, il profilo edilizio del bene pignorato non può oggi considerarsi più regolare.



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato



Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate facendo ricorso a pratica di CILA tardiva da depositarsi presso gli uffici competenti; la sanzione per ritardata comunicazione è pari a Euro 1.000,00; le spese tecniche per prestazioni professionali sono stimate in Euro 1.400,00; i diritti di istruttoria e segreteria in Euro 200,00; la U.I. dovrà poi dotarsi di nuova agibilità tramite presentazione di SCA, le cui spese tecniche e i costi dei diritti sono stimati in Euro 1.000,00. I costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica sono quindi stimati in complessivi Euro 3.600,00 circa, e saranno detratti dal valore di stima.

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

Alla data di primo accesso l'immobile risultava occupato dagli esecutati.

**QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **Euro 3.600,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **Euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa Euro 600,00** 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 e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **06/11/2024 (All. 12)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 27/07/2011 - Registro Particolare 6137 Registro Generale 37864 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 87808/2011 del 26/07/2011 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73



- ISCRIZIONE del 10/03/2016 - Registro Particolare 1074 Registro Generale 8336 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO Repertorio 963/2016 del 02/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 09/11/2016 - Registro Particolare 5503 Registro Generale 42283 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 24474/2014 del 21/10/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- TRASCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 30121 Registro Generale 38832 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1177 del 20/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Sulla scorta degli atti acquisiti alla data della presente relazione, il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

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

Dall'esame degli atti in fascicolo della procedura, e dei documenti e atti acquisiti dal sottoscritto in sede di accertamenti, non emerge l'esistenza di censo, livello o uso civico sul bene pignorato.

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

Il bene pignorato rientra in condominio box gestito dall'amm.ne del maggiore condominio di via Avicenna civv. 8-10. Nonostante i tentativi esperiti non è stato tuttavia possibile contattare l'amm.re pro tempore in quanto privo di sede di studio e non raggiungibile al recapito telefonico.



Sulla scorta delle informazioni generali acquisite sui luoghi non vi sarebbero procedimenti giudiziari in corso. Le spese ordinarie si stimano in Euro 20,00 mensili circa. Nulla può riferirsi circa eventuali spese pregresse scadute.

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

### **Criterio di stima**

Nella presente perizia il sottoscritto Esperto si è avvalso del metodo di stima comparativa pluriparametrica per valore medio. Attraverso tale metodo si postula la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive), esplicitandone il singolo contributo nella formazione del valore per mezzo di aggiustamenti sistematici dei prezzi medi di mercato di immobili compravenduti (simili per caratteristiche a quello oggetto di stima) rilevati tramite apposita indagine su banche dati ufficiali, esiti vendite aste giudiziarie, atti notarili, informazioni assunte per il tramite di agenzie immobiliari, pubblicazioni periodiche di settore, etc.

Al valore medio (€/mq) degli immobili simili ottenuto dall'indagine di mercato è quindi applicato un coefficiente ( $K_i$ ), che sintetizza tutti i contributi (influenze ascendenti e discendenti) al prezzo medio apportati dalle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima. Si determinerà così il più probabile valore di mercato del bene ( $V_x$ ), ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene di cui all'esecuzione in oggetto ne determinerà il valore commerciale o di mercato complessivo ( $V_{dM}$ ). La formula iniziale è quindi la seguente:

$$V_x = V_{\text{medio}} \times K_i$$

$V_x$  = Valore €/mq del bene oggetto di stima

$V_{\text{medio}}$  = media dei valori €/mq rilevati dalle indagini di mercato

$K_i$  = coefficiente globale dato dal prodotto dei coefficienti assegnati

Al valore di mercato del bene così stimato ( $V_{dM} = V_x \times$  superficie commerciale) dovranno, quindi, detrarsi gli eventuali oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, gli ulteriori oneri e costi da imputarsi al futuro acquirente, nonché una aliquota in percentuale per eventuale assenza di garanzia per vizi.

### Stima del valore di mercato dell'immobile

#### **Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento ai criteri tratti dal DPR 138/1998 e ai dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia del Territorio: detto Codice definisce consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misurazione. Nel caso in argomento si è utilizzato il segmento immobiliare relativo ai fabbricati a uso e destinazione residenziale:

- la *superficie interna netta (SIN)*, o superficie utile, quale area all'interno di una unità immobiliare o di un edificio determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di ml 1,50 dal piano di pavimento.

- la *superficie commerciale*, o superficie convenzionale vendibile (SVC,) che rappresenta la somma di:

- a) superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino a uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino a uno spessore massimo di cm 25;
- b) superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, etc.).

Sulla scorta di tali premesse la misurazione delle consistenze relative all'unità immobiliare in argomento è la seguente:

- Superficie interna netta (SIN), o superficie utile: arrotondata all'intero: **mq 20,00;**
- Superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SVC): **mq 24,00;**

L'altezza interna utile è pari a ml 4,00, ridotta a ml 2,06 sotto soppalco.

#### Determinazione della scala dei prezzi noti

**Fonti di riferimento per la determinazione del Vmedio (All. 14)**

A Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali per zone territoriali omogenee.

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno della perimetrazione della fascia/zona "Periferica/S. Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli" codice di zona D4

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; fascia/zona "Periferica/Falsomiele-Oreto-Guadagna-Brancaccio-Fondo Bagnasco" codice di zona D3; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; destinazione: residenziale; tipologia: box; stato conservativo normale.

Valore minimo €/mq 800,00;

Valore massimo €/mq 1.200,00.

Valore medio zona D4 =  $(800,00 + 1.200,00) / 2 = \text{€/mq } 1.000,00$ .

B Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia delle Entrate – OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati.

Tra le schede presenti in consultazione nella zona D4 in prossimità dell'immobile oggetto di stima (n° 16 schede) sono state considerate le sole (n° 15 schede) con immobili censiti nella medesima categoria catastale (C/6 box/autorimesse) del bene oggetto di stima, contenenti le compravendite più recenti con datazione dal gennaio 2024 al luglio 2024. Il calcolo della media dei valori ivi dichiarati di compravendita, espressi in €/mq, fornisce:

Valore medio zona D4 = **€/mq 658,00**.

C Borsinoimmobiliare.it – Osservatorio quotazioni immobiliari.

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; zona semiperiferica: S. Erasmo Romagnolo Sperone Settecannoli; stato conservativo normale; quotazioni di box e posti auto.

Valore minimo = €/mq 725,00;

Valore massimo = €/mq 1.077,00;

Valore medio =  $(725,00 + 1.077,00) / 2 = \text{€/mq } 901,00$ .

D Immobiliare.it – Annunci di vendita per immobili comparabili a quello oggetto di stima per fascia/zona, destinazione, tipologia e altre caratteristiche generali:

- Box località Settecannoli €/mq 1.190,00;

- Box in via Luigi Galvani €/mq 921,43;

- Box in via F.lli Campo €/mq 909,09;

Valore medio annunci di vendita Immobiliare.it sopra riportati = €/mq 1.007,00.

Da tale valore medio degli annunci vendita dovrà detrarsi una percentuale relativa alle maggiorazioni ritualmente apportate sui prezzi esposti dai medesimi attori delle vendite quali margini utili alle contrattazioni di mercato. Tale percentuale può essere quantificata nel 10-20% circa del valore medio degli annunci di vendita. Pertanto il valore medio €/mq utile determinabile dall'analisi degli annunci di vendita sopra presi a riferimento sarà pari a:  
€/mq 1.007,0 – 15% = **€/mq 856,00.**

#### Calcolo del valore medio (Vmedio)

Il valore medio è calcolato come la media dei valori ricavati tramite le indagini di mercato esposte al paragrafo precedente, quindi:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/mq} (1.000,00 + 658,00 + 901,00 + 856,00) / 4 = \text{€/mq } 853,75.$$

#### Stima per punti di merito sul valore medio

#### Determinazione del coefficiente (Ki) di comparazione

Caratteristica	Variabile	Coefficiente tipo	Coefficiente applicato
POSIZIONE (rispetto al cuore della zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	1,00
	Periferica	0,98	
POSIZIONE (rispetto ai servizi presenti in zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	1,00
	Periferica	0,98	
STATO DI OCCUPAZIONE DELLA U.I.	Libera	1,00	
	Occupata dal debitore	0,99	0,99
	Occupata da terzi senza contratto	0,98	
DIMENSIONALI	Tra 20 e 30 mq	1,02	1,02
	Tra 31 e 50 mq	1,00	
	Oltre 51 mq	0,98	
LIVELLO DI PIANO	Quota strada	1,02	1,02
	1° Seminterrato	1,00	
	2° Seminterrato	0,98	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	



	Da 20 a 40 anni	0,97	0,97
	Più di 40 anni	0,95	
MANUTENZIONE	Ottima	1,03	
	Buona	1,02	
	Normale	1,00	
	Scadente	0,97	0,97
SERVIZI IGIENICI	Presente	1,02	
	Assente	1,00	1,00
AREAZIONE VENTILAZIONE	Ottima	1,02	
	Normale	1,00	1,00
	Assente o scadente	0,98	
ALTEZZA NETTA UTILE	Superiore a 4,00 ml	1,04	
	Da 3,50 a 4,00 ml	1,02	
	Da 2,90 a 3,50 ml	1,00	1,00
	Inferiore a 2,90	0,98	
SISTEMA DI APERTURA	Automatico a chiave e radiocomando	1,03	
	Automatico a chiave	1,00	
	Manuale	0,98	0,98
SPAZIO DI MANOVRA	Ampio	1,02	
	Normale	1,00	1,00
	Ridotto	0,98	0,98
SOPPALCO	Presente	1,02	1,02
	Assente	1,00	
CONDOTTE IDRICHE SANITARIE (SERVITU)	Assenti	1,02	1,02
	Presenti	0,98	
<b>Coefficiente globale Ki</b>			<b>0,97</b>

#### Stima del valore di mercato (VdM)

- $V_x = V_{\text{medio}} \times K_i = \text{€}/\text{mq } 853,75 \times 0,97 = \text{€}/\text{mq } 811,00$  in c.t.;
- $V_{dM} = V_x \times \text{superficie commerciale} = \text{€}/\text{mq } 811,00 \times \text{mq } 24,00 = \text{€ } 19.464,00$ ;
- **Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 20.000,00.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 3.600,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- Costi di eventuali affrancazioni: nessuno



Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà **deprezzato di Euro 4.350,00**

$V = € 20.000,00 - € 4.350,00 = € 15.650,00$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **Euro 16.000,00 (Euro SEDICIMILA/00)**.

#### **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:

$€ 16.000,00 - 5\% \text{ di } € 16.000,00 = € 15.200,00$  (che si arrotondano in € 15.000,00)

#### **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  | Titoli di provenienza                          |
| ALLEGATO 2  | Visure catastali                               |
| ALLEGATO 3  | Ortofoto Google Earth                          |
| ALLEGATO 4  | Estratto mappa catastale                       |
| ALLEGATO 5  | Estratto mappa Stimatrix forMaps               |
| ALLEGATO 6  | Estratto originale di impianto mappa catastale |
| ALLEGATO 7  | Planimetria di rilievo stato attuale           |
| ALLEGATO 8  | Planimetria catastale                          |
| ALLEGATO 9  | Planimetria difformità con catastale           |
| ALLEGATO 10 | Accesso atti amm.vi SACE Palermo               |



ALLEGATO 11	Atti amm.vi estratti al SACE Palermo
ALLEGATO 12	Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 13	Visura Catasto Energetico Fabbricati
ALLEGATO 14	Fonti di riferimento delle indagini di mercato
ALLEGATO 15	Rilievi fotografici
ALLEGATO 16	C.D.U.



Palermo, data 14 novembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Carlo Bellavista

