

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 101/2016
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ING. PIETRO BARRESI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 101/2016

CREDITORE PROCEDENTE: DEUTSCHE BANK S.P.A.

contro

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ANTONINA ALERIO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, in via Santi Sirena n. 42, piano terra, censita al C.F. di Palermo al foglio 73, mappale 210, sub 3



Esperto stimatore: Ing. Pietro Barresi

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 20a146db175eed0fe4e27086651931d371

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 05/11/2024 il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Valentina Imperiale, disponeva il richiamo del sottoscritto esperto stimatore, ing. Pietro Barresi, al fine di aggiornare la relazione di stima per l'esecuzione citata in epigrafe, depositata il 25/02/2018.

Dopo un primo tentativo di accesso non andato a buon fine perché nessuno era presente per consentire lo svolgimento delle operazioni, in data 21/01/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode giudiziario e alla presenza dell'esecutato.

In data 03/02/2025 si è eseguito un secondo sopralluogo alla presenza dell'esecutato.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile identificato come LOTTO UNICO che è così individuato nell'atto di pignoramento:

- appartamento sito in Palermo, in via Santi Sirena n. 42 di piano terra, composto da sette vani e mezzo catastali, annotato al C.F. del comune di Palermo al foglio 73, part.lla 210, sub 3, (via Santi Sirena 42 piano T. cat. A/3).

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità allo stesso in forza di:

- atto di compravendita del 27/07/2009 in notaio Dario Fogazza Rep. 205628 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 31/07/2009 ai nn. 60359/42128 (All. 1).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli

riscontrati alla data dello stesso e del deposito della precedente perizia di stima, la cui presente relazione costituisce aggiornamento. L'immobile infatti risultava censito al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 73, partlla 210, sub 3, via Santi Sirena 42 piano T. cat A/3. Alla data odierna, dalla visura catastale del foglio 73, partlla 210, sub 3 (All. 2) si riscontra che il sub 3 è stato soppresso generando i sub 4, 5, 6 con variazione del 14/12/2023 (data successiva a quella del pignoramento), pratica n. PA0179866 in atti dal 18/12/2023, divisione con cambio di destinazione (n. 179866.1/2023). Nell'allegato n. 3 si riporta la planimetria catastale del sub 3 indicato nell'atto di pignoramento.

Pertanto, allo stato attuale, l'immobile risulta identificato al C.F. al foglio 73, partlla 210, con i seguenti subalterni:

- sub 4 cat C/2 (All. 4 e 5 visura e planimetria catastale);
- sub 5 cat A/3 (All. 6 e 7 visura e planimetria catastale);
- sub 6 cat A/3 (All. 8 e 9 visura e planimetria catastale);

Nell'allegato 10 si riporta l'estratto di mappa catastale.

Individuazione e ubicazione dell'immobile

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 11), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi. E' da rilevare che in prossimità del fabbricato non si riscontrano indicazioni stradali che identificano la via Santi Sirena né altra denominazione ma, sulla mappa satellitare, risulta via Giuseppe Sergi piuttosto che via Santi Sirena.





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 in oggetto è costituito da una unità immobiliare che, allo stato attuale, è suddivisa in tre distinte unità, due abitative ed un locale magazzino.

L'immobile, ubicato al piano terra, è parte di un edificio costituito da complessive tre elevazioni fuori terra che si presenta esternamente privo di rifinitura (Foto. 1), in via Santi Sirena n. 42, ricadente in zona periferica, di tipo popolare densamente edificata, in prossimità di stazioni metropolitane e nei pressi delle vie di esodo della città.

L'immobile confina a nord con la via Santi Sirena, a est con la via Guercio, a sud con stradella, ad ovest con altra proprietà e con la via G. Amato Pojero.

Come già detto sono state rilevate delle differenze dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale della partlla 210 sub 3 del fg 73, consistenti, come già detto, nel frazionamento dell'immobile in tre unità distinte, due con destinazione abitativa ed un locale magazzino. Al fine di rendere indipendenti le due unità abitative identificate con i sub 5 e 6, è stato chiuso un vano porta interno e aperto un vano che consente l'accesso dalla via G. Amato Pojero, all'interno del locale magazzino, oggi identificato con il sub 4, è stato realizzato un locale wc e delimitato il locale sottoscala.

A seguito di questo frazionamento, eseguito solo presso l'Agenzia del Territorio ma non regolarizzato urbanisticamente, l'attuale stato dei luoghi, costituito da tre unità immobiliari indipendenti, non corrisponde con quanto indicato nel pignoramento nel quale si identificava l'intero immobile come unica unità immobiliare. Si procederà alla descrizione dell'immobile nello stato in cui si trova, evidenziando però che è costituito da un unico lotto di vendita e che l'acquirente dovrà procedere alla sua fusione catastale.

L'unità immobiliare nella sua interezza si compone di 5 camere, una cucina, due servizi igienici ed una veranda coperta con struttura in pannelli coibentati (All. 12).

Nell'allegato 13 si riporta il rilievo grafico dell'immobile con indicazione della attuale suddivisione catastale, indicando con il n. 1) l'unità abitativa evidenziata con retino di colore verde identificata attualmente con il sub 6, con accesso dalla via Pojero; con il n. 2) l'unità abitativa evidenziata con retino di colore rosso, identificata attualmente con il sub 5, con accesso dalla via Santi Sirena n. 42; con il n. 3) il locale magazzino evidenziato con retino di



colore blu, identificato attualmente con il sub 4, con accesso dalla via Santi Sirena n. 40.

Nella stessa planimetria vengono indicate le difformità catastali riscontrate e che meglio si descriveranno nel paragrafo in risposta al quesito n. 3 "Identificazione catastale del bene pignorato". Se ne riporta di seguito stralcio.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto con indicazione della divisione delle unità immobiliari

L'immobile, che si trova complessivamente in mediocre stato di conservazione, presenta le seguenti finiture.

1) Porzione di immobile con accesso dalla via Pojero n. 2/1:

La distribuzione planimetrica presenta ingresso su zona pranzo, servizio igienico, due camere, cucina collocata nella veranda chiusa con infissi in alluminio e copertura con pannelli coibentati. Si evidenzia che il piano di calpestio dell'immobile si trova ad una quota inferiore a quella della strada di 20 cm. circa.

La pavimentazione degli ambienti è in graniglia di marmo nella zona pranzo ed in piastrelle di ceramica negli altri ambienti (Foto 2). La cucina è collocata nella veranda esterna.

Il servizio igienico presenta pavimentazione con piastrelle di ceramica come il rivestimento parietale che si estende per un'altezza di 1,40 ml.; sono presenti le seguenti apparecchiature: doccia, lavabo e vaso igienico; nel vano servizio è collocato scaldacqua elettrico (Foto 3 e 4).

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati, in cattivo stato di conservazione;+ in particolare, nel servizio igienico sono presenti segni di umidità (Foto 4 e 5).

Gli infissi interni sono in legno ed in cattivo stato di conservazione e manutenzione (Foto 5). La porta di ingresso è in legno verniciato (Foto 6). Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e la veranda è protetta da struttura in ferro di protezione (Foto 7 e 8).

Gli impianti idrico ed elettrico sono parzialmente fuori traccia non rispettando la normativa vigente.

2) Porzione di immobile con accesso dalla via Santi Sirena n. 42

La distribuzione planimetrica presenta ingresso dalla veranda chiusa con protezione a rete in ferro e copertura con pannelli coibentati e pavimentazione con piastrelle in ceramica (Foto 9 e 10).

La pavimentazione degli ambienti è in piastrelle di ceramica (Foto 11). La cucina è realizzata in muratura e presenta pavimento e rivestimento in ceramica (Foto 12 e 13). Il servizio igienico presenta pavimentazione con piastrelle di ceramica come il rivestimento parietale che si estende per un'altezza di 1,80 ml.; sono presenti le seguenti apparecchiature: doccia, lavabo e vaso igienico; nel vano servizio è collocato scaldacqua elettrico (Foto 14 e 15). I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi interni sono in legno (Foto 11). Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato (Foto 13 e 16).

Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia ed è presente l'interruttore differenziale (Foto 17).



3) Porzione di immobile con accesso dalla via Santi Sirena n. 40

L'immobile si presenta come unico ambiente, in parte soppalcato, con ripostiglio ricavato sotto scala e servizio igienico. La pavimentazione dell'intero locale è realizzata in piastrelle di ceramica (Foto 18). Il servizio igienico presenta il rivestimento con piastrelle di ceramica che si estende per un'altezza di 1,60 ml.; sono presenti le seguenti apparecchiature: lavabo e vaso igienico, la porta è in materiale plastico; nel vano servizio è collocato scaldacqua elettrico (Foto 19). I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati e l'impianto elettrico è fuori traccia in cattive condizioni di manutenzione (Foto 20).

La porta di accesso è in alluminio verniciato e vetro a battente, protetto esternamente da serranda metallica (Foto 18 e 21).





Foto 1 - Vista prospetto



Foto 2 - Pavimentazione



Foto 3 - Servizio igienico



Foto 4 - Servizio igienico



Foto 5 - Pareti e porte interne



Foto 6 - Ingresso da via Pojero



Foto 7 - Infissi esterni



Foto 8 - Veranda coperta



Foto 9 - Via Santi Sirena 42



Foto 10 - Veranda

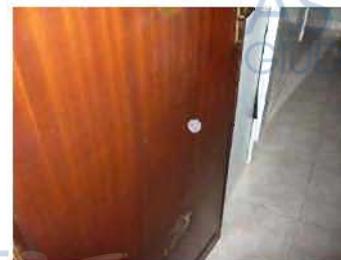


Foto 11 - Pavimento e porte



Foto 12 - Cucina



Foto 13 - Cucina



Foto 14 - Servizio igienico



Foto 15 - Servizio igienico





Foto 16 – Infissi esterni



Foto 17 – Quadro elettrico



Foto 18 – Infisso di accesso magazzino



Foto 19 – Servizio igienico



Foto 20 – Locale magazzino



Foto 21 – Accesso via Santi Sirena 40

Superficie commerciale:

La superficie lorda commerciale dell'immobile è pari a 181,50 mq.

Altezza utile interna :

L'altezza utile interna è pari a 3,00 ml.; nella veranda è pari a 2,50 ml.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di pignoramento, alla data dello stesso, era identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 73, particella 210, sub. 3, via Santi Sirena n. 42, piano T. cat A/3. Alla data odierna, dalla visura catastale del foglio 73, part.lla 210, sub 3 (All. 2) si riscontra che il sub 3 è stato soppresso generando i sub 4, 5, 6 con variazione del 14/12/2023 (data successiva a quella del pignoramento), pratica n. PA0179866 in atti dal 18/12/2023 divisione con cambio di destinazione (n. 179866.1/2023). Nell'allegato n. 3 si riporta la planimetria catastale del sub 3 indicato nell'atto di pignoramento.

Allo stato attuale l'immobile risulta identificato al C.F. al foglio 73, part.lla 210, con i seguenti subalterni:

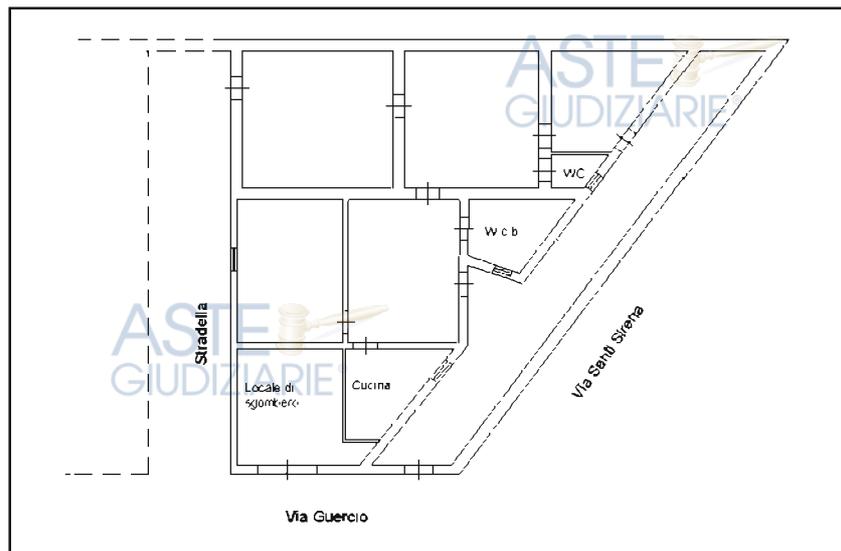
- sub 4 cat. C/2 (All. 4 e 5 visura e planimetria catastale);
- sub 5 cat. A/3 (All. 6 e 7 visura e planimetria catastale);
- sub 6 cat. A/3 (All. 8 e 9 visura e planimetria catastale).

Il frazionamento dell'immobile riportato soltanto in catasto, non ha determinato differenze planimetriche considerevoli; è stato chiuso un vano porta interno e aperto un vano che consente l'accesso dalla via G. Amato Pojero al fine di rendere indipendenti le due unità abitative identificate con i sub 5 e 6 e, all'interno del locale magazzino, oggi identificato con il sub 4, è stato realizzato un wc e delimitato il locale sottoscala.

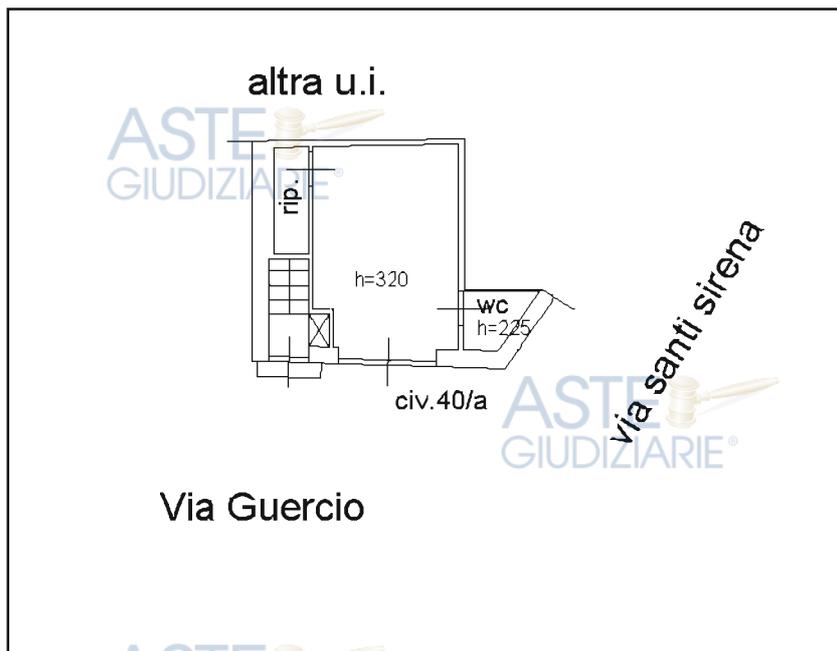
L'immobile, anche nell'attuale situazione catastale, risulta intestato a [REDACTED] per l'intera quota (All. 4, 6 e 8).

L'immobile deve essere riportato alla originaria situazione catastale riaprendo il vano di comunicazione interno e chiudendo l'accesso su via Pojero mediante la presentazione di una pratica DOCFA per la quale si prevede un costo pari ad € 700,00.

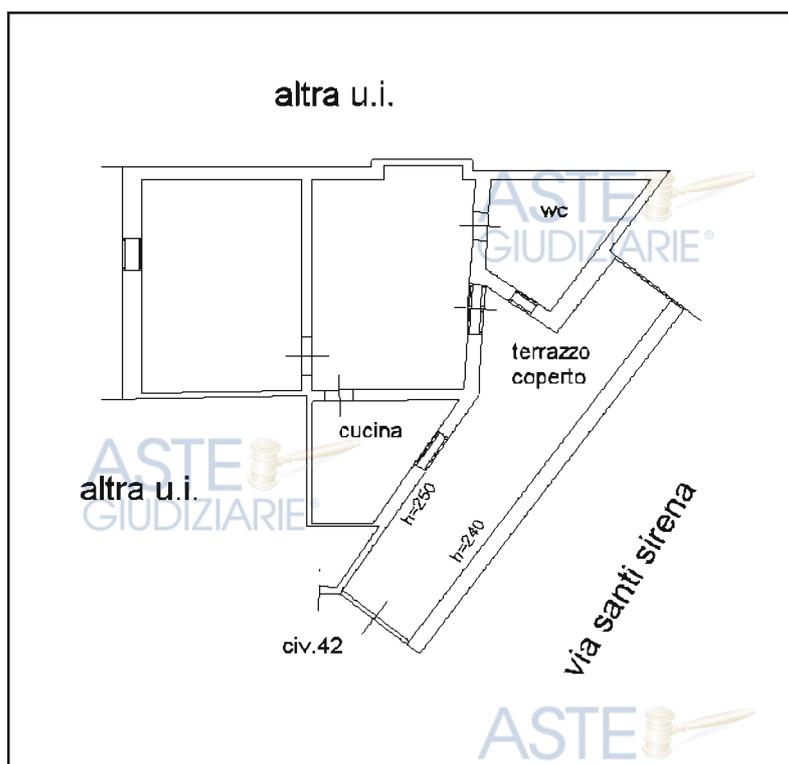
Di seguito si riportano sia la planimetria catastale dell'immobile al momento dell'atto di pignoramento che le planimetrie dell'attuale stato catastale.



Planimetria catastale Fig. 73 part. 210 sub 3 (All. 3) come da originario impianto

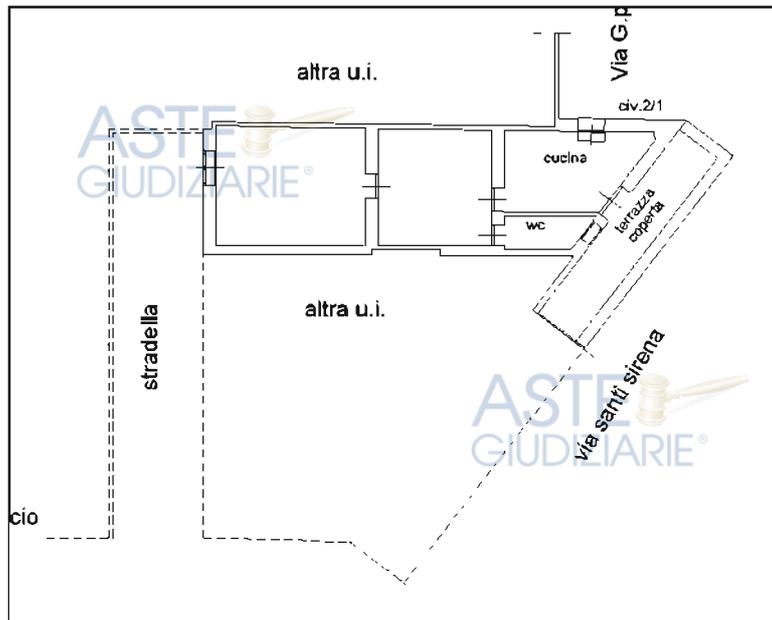


Planimetria catastale Fig. 73 part. 210 sub 4 (All. 5)



Planimetria catastale Fig. 73 part. 210 sub 5 (All. 7)





Planimetria catastale Fig. 73 part. 210 sub 6 (All. 9)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: il lotto in oggetto è costituito da una unità immobiliare che, allo stato attuale, è suddivisa in tre distinte unità, due abitative ed un locale magazzino, identificate al C.F. al foglio 73, p.lla 210, sub. 4, 5 e 6. Tale frazionamento è stato registrato solo presso l'Agenzia delle Entrate ma non è stato regolarizzato urbanisticamente.

L'immobile viene trasferito come unico LOTTO e sarà onere dell'acquirente di operare la fusione catastale delle tre unità immobiliari per ricostituirne una unica, previa realizzazione delle opere edilizie necessarie al ripristino dei luoghi.

L'immobile, ubicato al piano terra, in mediocre stato di conservazione, è parte di un edificio costituito da complessive tre elevazioni fuori terra che si presenta esternamente privo di rifinitura, in via Santi Sirena n. 42.

L'unità immobiliare nella sua interezza si compone di 5 camere, una cucina, due servizi igienici ed una veranda coperta con struttura in pannelli coibentati e locale magazzino con annesso wc.

L'immobile confina a nord con la via Santi Sirena, a est con la via Guercio, a sud con stradella, ad ovest con altra proprietà e con la via G. Amato Pojero.

Per l'immobile è stata presentata domanda di concessione in sanatoria n. prot. 8428

del 01/04/1986, il cui iter istruttorio è ancora in corso.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

€ 117.900,00 (centodiciassettenovecento/00 Euro)

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

Il bene è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del 27/07/2009 in notaio Dario Fogazza Rep. 205628 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 31/07/2009 ai nn. 60359/42128 da [REDACTED] e [REDACTED] (All. 1).

L'immobile era pervenuto ai signori [REDACTED] con atto di compravendita del 31/03/2003, registrato il 07/04/2023

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

Dallo studio degli atti acquisiti dal Comune di Palermo, ho rilevato che, per l'appartamento oggetto di causa, è stata presentata (da [REDACTED], nata a Palermo il 18/09/14, e [REDACTED], nata a Palermo il 15/05/15), in data 01/04/1986, n. prot. 8428, istanza di concessione in sanatoria, il cui iter istruttorio è ancora in corso. In essa è dichiarato che l'anno di ultimazione è il 1940, che è stata pagata l'oblazione di L. 224.000 il 10/06/86 (2.000 L./mq); che il volume totale dichiarato è pari a 366 mc. e la superficie utile coperta risulta indicata in 121,05 mq.

Nell'allegato 14 sono riportati i seguenti documenti: istanza di sanatoria, atto notorio, relazione tecnica, ricevuta oblazione. Nell'atto notorio e nella relazione tecnica si legge che è stato realizzato abusivamente l'ampliamento di una vecchia costruzione preesistente a p.t., nel 1940 circa.

Risulta che per l'appartamento oggetto di esecuzione, in base alla data di realizzazione dichiarata, per il rilascio della concessione in sanatoria, non è previsto il pagamento degli oneri di urbanizzazione e di costruzione; la superficie utile dichiarata nell'istanza di sanatoria

risulta inferiore a quella rilevata, per tale motivo sarà necessario ricalcolare l'importo dell'oblazione.

I costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile, che consistono nella definizione della sanatoria previo ripristino dello stato dei luoghi, con la riapertura del vano interno di collegamento tra le due attuali unità abitative e la chiusura dell'accesso su via Pojero, la rimozione del locale wc ricavato nel magazzino e con l'adeguamento degli impianti, sono di seguito riportati:

Descrizione	Costo €
Lavori di ripristino dell'unità immobiliare	2.000,00
Lavori di adeguamento degli impianti e rilascio dell'attestato di conformità	2.500,00
Spese tecniche per la definizione della sanatoria	3.000,00
Costi amministrativi e tecnici per la presentazione della pratica di aggiornamento catastale mediante la presentazione del DOCFA € 700,00.	700,00
Costi per la redazione della certificazione Ape	150,00
TOTALE in c.t.	8.350,00

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

Come già detto durante il corso del sopralluogo si è rilevato che l'immobile è suddiviso in due unità abitative e un locale magazzino. Una delle due unità, in particolare quella indicata attualmente con il sub n. 5, ed il locale magazzino sono in uso del debitore esecutato. L'altra unità abitativa, individuata con il sub n. 6, è concessa in locazione a terzi con contratto del 22/12/2023.

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 precedentemente stimati:

Descrizione	Costo €
Lavori di ripristino dell'unità immobiliare	2.000,00
Lavori di adeguamento degli impianti e rilascio dell'attestato di conformità	2.500,00
Spese tecniche per la definizione della sanatoria	3.000,00

Costi amministrativi e tecnici per la presentazione della pratica di aggiornamento catastale mediante la presentazione del DOCFA € 700,00.	700,00
Costi per la redazione della certificazione Ape	150,00
TOTALE in c.t.	8.350,00

I suddetti costi pari a complessivi € 8.350,00 vengono 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 11/02/2025 (All. 15) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2009 - Registro Particolare 12942 Registro Generale 60310, Pubblico ufficiale Fogazza Dario Repertorio 205629/4236 del 27/07/2009 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Immobili siti in PALERMO (PA)

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2016 - Registro Particolare 5110 Registro Generale 6789 Pubblico ufficiale Tribunale Di Palermo Repertorio 627 del 12/02/2016 nascente da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili

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

Non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

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

Non risulta che l'immobile sia gravato da pesi ed oneri.

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

Non risulta costituito un condominio.

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

Criterio di stima

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

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili similari per destinazione d'uso e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

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

Ho eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia. Ho ancora tenuto conto della destinazione d'uso, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, della superficie e dell'appetibilità dell'immobile nell'attuale mercato immobiliare.

Per tale ricerca mi sono basato sulle quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio, che ho confrontato con le pubblicazioni di alcuni operatori del settore e della piattaforma dedicata *Borsinoimmobiliare.it*.



Si riportano di seguito i dati rilevati.

Dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre del 2024 (All. 16), risulta quanto di seguito:

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona D3:

Periferica/Falsomiele-Oreto-Guadagna-Brancaccio-Fondo Bagnasco

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		Min	Medio (calcolata)	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	815	920	L (lorda)

Dai dati pubblicati da Operatori del settore (All. 17) risulta quanto riportato:

Tipologia	Operatore	Richiesta dell'operatore (€/mq)
Appartamento via Buonriposo n. 188, piano 2, esteso 70 mq Richiesta € 49.000,00	Casa.it	700,00
Appartamento via Guercio n. 4, piano primo, esteso 105 mq Richiesta € 70.000,00	Casa.it	667,00
Appartamento via Lugaro n. 25, piano terra, esteso 62 mq Richiesta € 36.000,00	Casa.it	581,00
Appartamento via Buonriposo n. 150, piano quinto e sesto senza ascensore, esteso 117 mq Richiesta € 64.000,00	Immobiliare.it	547,00
Media valori di mercato (€/mq)		623,00

Dai dati pubblicati dal Borsino immobiliare (All. 18), per immobili ricadenti nella zona risulta:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Min	Medio	Max
Abitazioni 2° fascia	654	766	877

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale dell'immobile è pari a **181,50 mq**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da quelle degli operatori del settore e dalla piattaforma dedicata del *Borsinoimmobiliare.it*, il valore unitario di mercato, che risulta dalla media dei valori precedentemente riportati, può essere stimato in **730,00 €/mq** [(€ 815,00+623,00+766,00):3].

Il più probabile valore dell'immobile, non considerando gli oneri a carico degli acquirenti, risulta pari a in c.t.: € 132.500,00 (181,50 mq. x 730,00 €/mq.)

Dal valore di stima dell'immobile si deve detrarre l'importo di € 8.350,00 come determinato nel precedente paragrafo 6, $V = € 132.500,00 - € 8.350,00 = € 124.150,00$.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 124.150,00 (centoventiquattrocentocinquanta/00 euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto il **valore a base d'asta** risulta pari a: € 124.150,00 - 5% di € 124.150,00 = € **117.942,00 (che si arrotondano in € 117.900,00)**.

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 DEGLI ALLEGATI

- ALLEGATO 1** – Atto di compravendita del 27/07/2009;
- ALLEGATO 2** – Visura catastale storica dell'immobile sito in Palermo, piano terra, via Santi Sirena n. 42, iscritto al C.F. al foglio 73, particella 210, sub 3;
- ALLEGATO 3** – Planimetria catastale dell'immobile sito in Palermo, piano terra, via Santi Sirena n. 42, iscritto al C.F. al foglio 73, particella 210, sub 3;
- ALLEGATO 4** – Visura catastale storica dell'immobile sito in Palermo, piano terra, via Santi Sirena n. 42, iscritto al C.F. al foglio 73, particella 210, sub 4;
- ALLEGATO 5** – Planimetria catastale storica dell'immobile sito in Palermo, piano terra, via Santi Sirena n. 42, iscritto al C.F. al foglio 73, particella 210, sub 4;
- ALLEGATO 6** – Visura catastale storica dell'immobile sito in Palermo, piano terra, via Santi Sirena n. 42, iscritto al C.F. al foglio 73, particella 210, sub 5;
- ALLEGATO 7** – Planimetria catastale storica dell'immobile sito in Palermo, piano terra, via Santi Sirena n. 42, iscritto al C.F. al foglio 73, particella 210, sub 5;
- ALLEGATO 8** – Visura catastale storica dell'immobile sito in Palermo, piano terra, via Santi Sirena n. 42, iscritto al C.F. al foglio 73, particella 210, sub 6;
- ALLEGATO 9** – Planimetria catastale storica dell'immobile sito in Palermo, piano terra, via Santi Sirena n. 42, iscritto al C.F. al foglio 73, particella 210, sub 6;
- ALLEGATO 10** – Estratto di mappa catastale foglio 73, particella 210;
- ALLEGATO 11** – Mappa estratta da Stimatrix forMaps;
- ALLEGATO 12** – Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'immobile;
- ALLEGATO 13** – Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'immobile con indicazione dell'attuale distinzione catastale e delle difformità rispetto alla planimetria catastale;
- ALLEGATO 14** – Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 15** – Ispezione ipotecaria;
- ALLEGATO 16** – OMI valori di mercato;
- ALLEGATO 17** – Valori di mercato operatori del settore;
- ALLEGATO 18** – Borsino Immobiliare valori di mercato;
- ALLEGATO 19** – Documentazione fotografica





Palermo, 11/02/2025

L'Esperto stimatore
Ing. Pietro Barresi

