

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 139/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 139/2023

CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA LA BARBERA MARIA CRISTINA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SILVIA CANNIZZARO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Palermo, via Tommaso Aversa n. 70,
piano primo, C.F. Foglio 49, particella 1704, sub. 13.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO**PREMESSA**

Con provvedimento del 22.10.2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, nominava la sottoscritta arch. Antonella Armetta, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo n. 5392 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 23.10.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del Verbale di Accettazione Incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode avv. Silvia Cannizzaro, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 08.11.2024.

In data 04.12.2024 si effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario (ALL. 1).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un lotto unico. L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, via Tommaso Aversa n. 70, piano 1°, censito al C.F. del Comune di Palermo, foglio 49, p.lla 1704, sub. 13, cat. A/4, cl.4, consistenza vani 5,5, mq 88, r.c. Euro 139,19.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 18 settembre 2018 ai rogiti del notaio Giulia Messina Vitrano, rep. 2375/1822 trascritto il 24/09/2018 ai nn. 35552/26954 da Gugliuzza Maria nata a Cefalù il 03.11.1967 (ALL. 2).

Dati catastali:

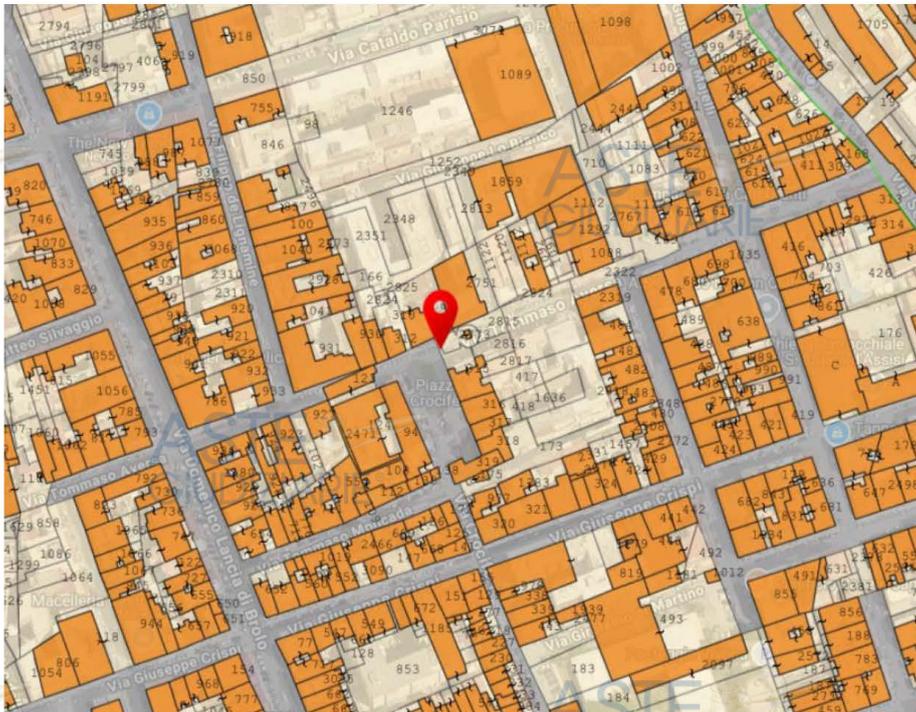
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (ALL. 3-4).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto fra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (ALL. 5), riscontrando che la particella 1704 del foglio di mappa 49 del Comune di Palermo non è stata inserita in mappa. Il mancato inserimento in mappa del fabbricato ossia della particella 1704 è dovuto al fatto che l'edificio fu costruito prima dell'entrata in vigore della Legge n. 679 del 01.10.1969, con la quale fu introdotto l'obbligo di deposito al catasto fabbricati del tipo mappale relativo alla costruzione di nuovi immobili a partire dal 04.11.1969. Dal momento che all'epoca di costruzione dell'edificio non era obbligatorio il deposito del tipo mappale, l'assenza del fabbricato in mappa non costituisce motivo ostativo per la vendita. Nonostante vi sia corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi e nonostante il bene risulti correttamente identificato, manca l'inserimento in mappa dell'intera particella 1704 che pertanto andrà effettuato a cura del Condominio nell'interesse di tutti i proprietari degli immobili ricadenti in quella particella.



Ortofoto attuale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale mediante portale Stimatrix forMaps (ALL. 5)

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

Il lotto è costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, via Tommaso Aversa n. 70, piano 1°, censito al C.F. del Comune di Palermo, foglio 49, p.lla 1704, sub. 13, cat. A/4, cl.4, consistenza vani 5,5, mq 88, r.c. Euro 139,19. La via Tommaso Aversa si trova in zona Noce, zona densamente popolata non lontana da via Dante.

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano primo dell'edificio ed è raggiungibile solo dalle scale. Dopo aver raggiunto il pianerottolo del piano 1°, salendo un'altra rampa si arriva ad un pianerottolo intermedio, dove si trova una porta in ferro e vetro che immette in una scaletta in ferro che riporta alla quota del piano 1°, dove, percorrendo un terrazzo scoperto, parzialmente delimitato da pannelli in metallo, si giunge al piccolo appartamento, con proprio terrazzo di pertinenza, che fu autorizzato nel progetto originario, come casa del portiere. Confina a nord con scala condominiale e intercapedine, ad est con corte interna, a sud con terrazzo condominiale.

L'appartamento ha l'ingresso direttamente sul soggiorno cucina e da qui si può accedere a un ampio terrazzo esterno, parzialmente coperto con una tettoia removibile in legno. Un corridoio distribuisce ai vari ambienti: cameretta, wc, camera da letto e ripostiglio. Le aperture delle camere sono tutte prospicienti il terrazzo pertinenziale. L'appartamento quindi non ha affacci su strada, bensì solo sulla corte interna dell'edificio ovvero nel retro-prospetto. Sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico senza certificazioni. Non è presente impianto di riscaldamento. I muri interni ed esterni sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono rivestiti in ceramica commerciale. L'altezza interna dei vani è di quasi tre metri. Gli infissi esterni sono in legno e vetro in pessimo stato di conservazione. Le porte interne sono in tamburato di legno. Il terrazzo è

rivestito con piastrelle di ceramica ma si trova in pessimo stato di conservazione. Le **fotografie** sottostanti mostrano la situazione attuale dei luoghi (ALL. 6).

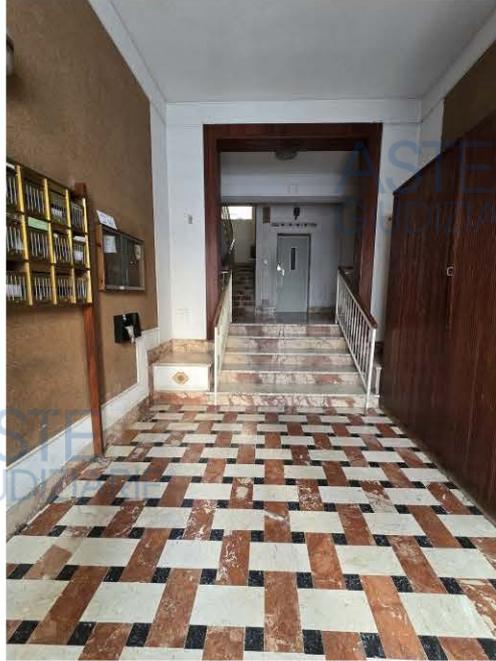


Foto n. 1-2-3 Vista dell'androne, della rampa di scale e della scaletta in ferro che conducono al terrazzo scoperto che conduce all'appartamento

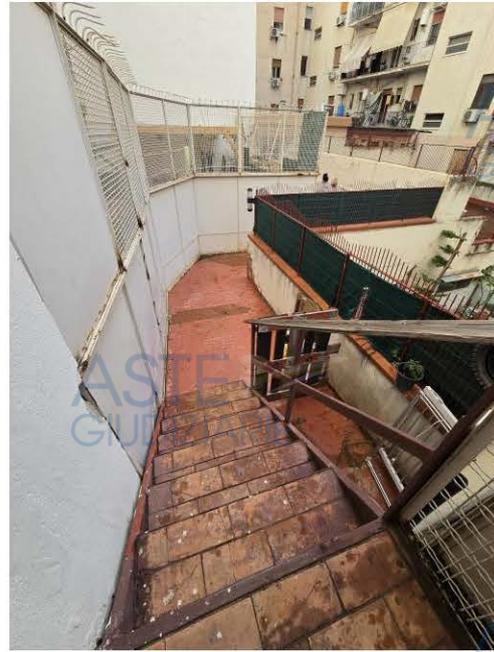
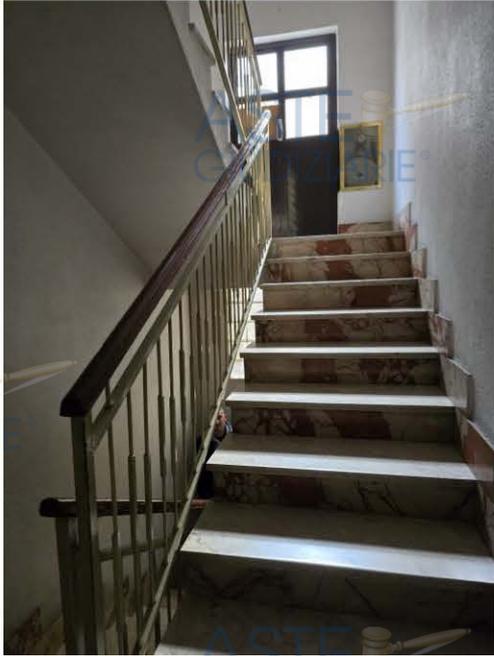


Foto n. 4-5 percorso che conduce all'appartamento pignorato



Foto n. 6-7 Interno dell'appartamento. Cucina e zona living



Foto n. 8-9 Bagno e cameretta



Foto n. 10-11 Camera da letto e corridoio di disimpegno

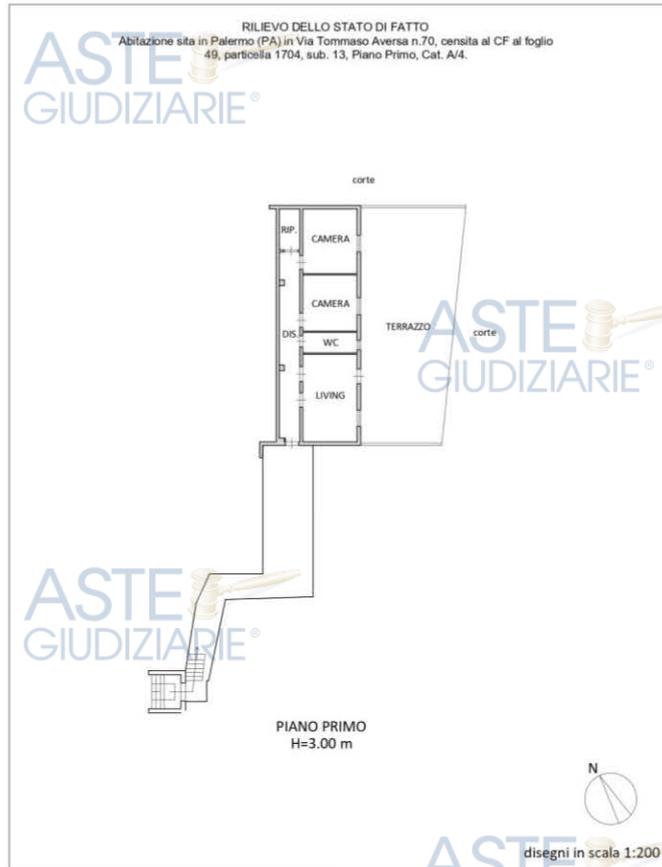


Foto n. 12-13 Terrazzo di pertinenza dell'appartamento



Di seguito si illustra lo stato dei luoghi, mediante la planimetria di rilievo attuale dell'immobile (ALL. 7).





Planimetria di rilievo attuale (ALL. 7)

La superficie utile interna è di mq 77.

La superficie commerciale è di **88 mq**.

L'altezza utile interna è di metri 3,00.

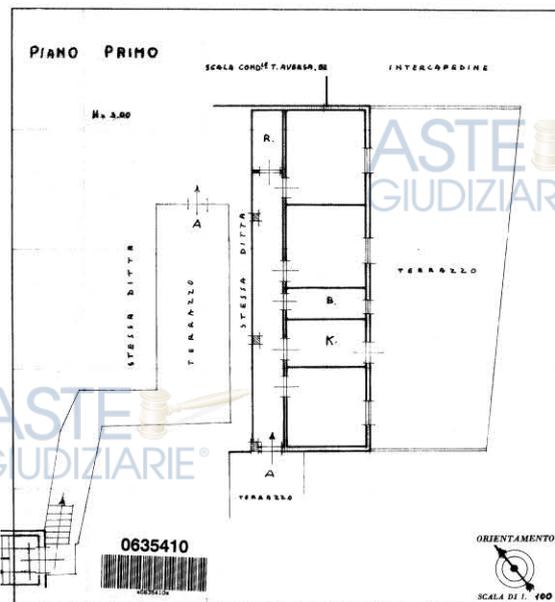
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, via Tommaso Aversa n. 70, piano 1°, censito al C.F. del Comune di Palermo, foglio 49, p.lla 1704, sub. 13, cat. A/4, cl.4, consistenza vani 5,5, mq 88, r.c. Euro 139,19.

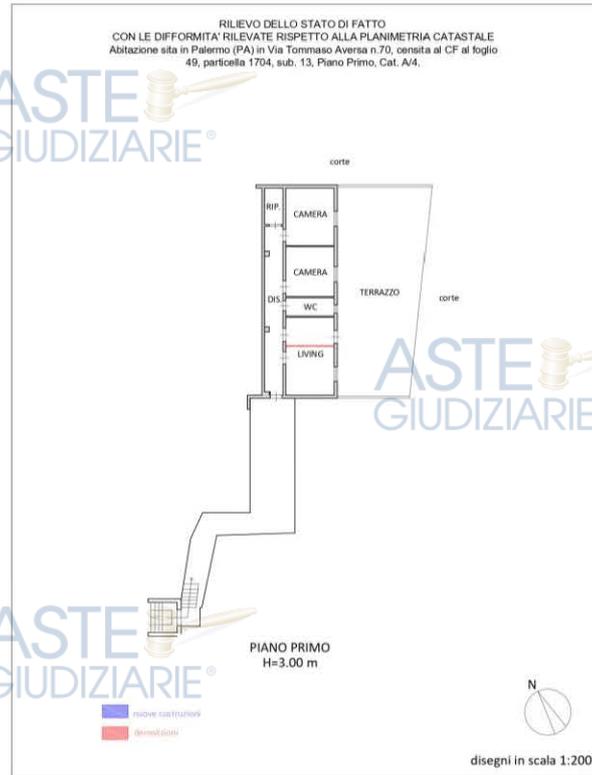
Le visure catastali attuale (ALL. 3) e storica (ALL. 4), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatario catastale dell'immobile è: il sig. [REDACTED]

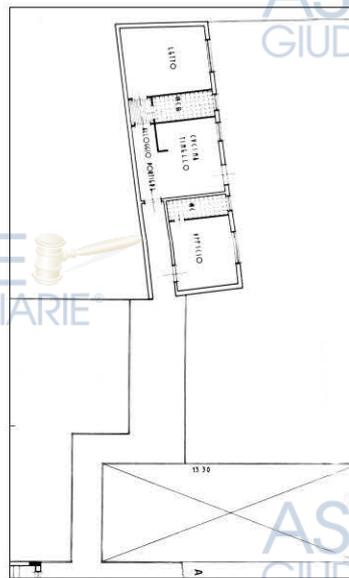
[REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà. La planimetria catastale attuale (ALL. 8) mostra uno stato dei luoghi corrispondente allo stato di fatto attuale a meno della diversa distribuzione interna ottenuta mediante demolizione di un paio di tramezzi, facilmente regolarizzabile mediante una Cila Tardiva. Le difformità tra planimetria catastale e stato attuale dei luoghi sono riportate nel rilievo allegato (ALL. 9). Il rilievo attuale è stato altresì confrontato con i grafici di progetto della Licenza Edilizia N. 389 del 19.05.1967 (ALL. 10), rilevando così anche la corrispondenza tra quanto rilevato e i grafici autorizzati (ALL. 11).



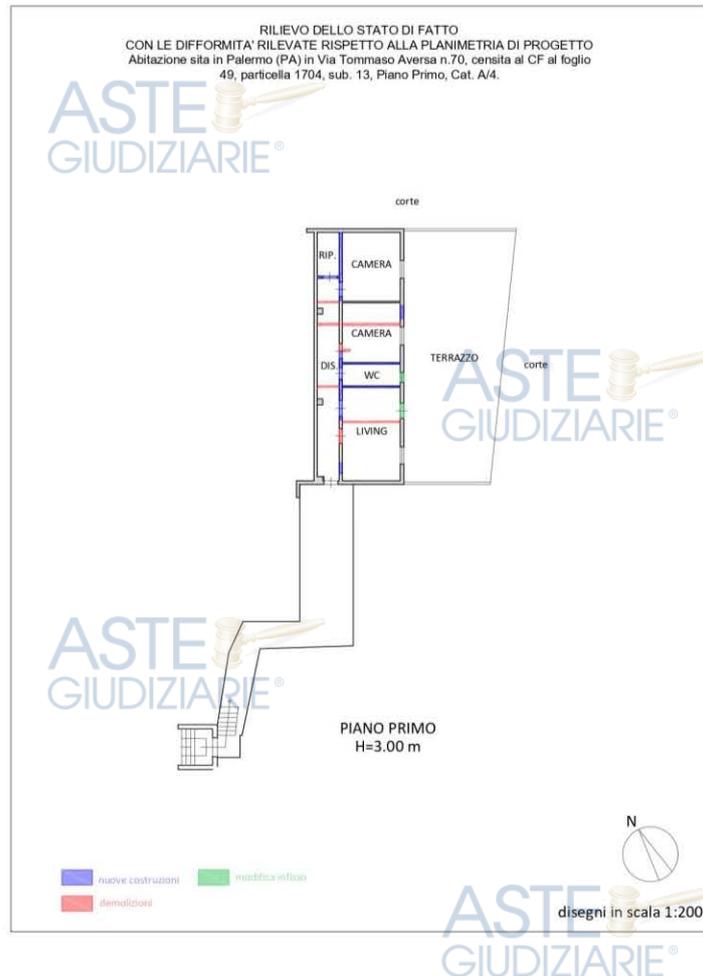
Planimetria catastale (ALL. 8)



Difformità tra lo stato attuale e le risultanze catastali (ALL. 9)



Planimetria di progetto autorizzata con la Licenza edilizia (All. 10)



**Planimetria dello stato di fatto attuale con evidenza delle
difformità rispetto alla licenza (All. 11)**

4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Il lotto è costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, via Tommaso Aversa n. 70, piano 1°, censito al C.F. del Comune di Palermo, foglio 49, p.lla 1704, sub. 13, cat. A/4, cl.4, consistenza vani 5,5, mq 88, r.c. Euro 139,19.

L'appartamento ha l'ingresso direttamente sul soggiorno cucina e da qui si può accedere a un ampio terrazzo esterno, parzialmente coperto con una tettoia

removibile in legno. Un corridoio distribuisce ai vari ambienti: cameretta, wc, camera da letto e ripostiglio. Le aperture delle camere sono tutte prospicienti il terrazzo pertinenziale. L'appartamento quindi non ha affacci su strada, bensì solo sulla corte interna dell'edificio ovvero nel retro-prospetto. Sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico senza certificazioni. Non è presente impianto di riscaldamento. I muri interni ed esterni sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono rivestiti in ceramica commerciale. L'altezza interna dei vani è di quasi tre metri. Gli infissi esterni sono in legno e vetro in pessimo stato di conservazione. Le porte interne sono in tamburato di legno. Il terrazzo è rivestito con piastrelle di ceramica ma si trova in pessimo stato di conservazione. La costruzione dell'edificio in cui si trova l'appartamento risale agli anni Sessanta del Novecento, a seguito della Licenza Edilizia N. 389 del 19.05.1967 e Certificato di agibilità prot. n. 20404 del dicembre 1968. Rispetto al progetto e alle risultanze catastali sono presenti delle lievi difformità nella distribuzione interna, che potranno essere regolarizzate mediante una C.I.L.A. Tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), i cui costi si aggirano intorno ai 2.500,00 euro (di cui 1.100,00 circa per sanzione amministrativa e diritti d'istruttoria e la restante quota quale onorario di un professionista abilitato). L'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA ha un costo di circa 500,00 euro. Tali costi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile, insieme ai costi di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, di circa 100,00 euro.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 77.600,00 (settantasettemilaseicentoeuro)

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

All'esecutato, sig. [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/1 della piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 18 settembre 2018 ai rogiti del notaio Giulia Messina Vitrano, rep. 2375/1822 trascritto il 24/09/2018 ai nn. 35552/26954 da [REDACTED] (ALL. 2). Alla data di acquisto del bene l'esecutato era celibe.

[REDACTED] la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 03.05.1999 rep. 22554 in not. Siciliano Anna Maria trascritto il 04.05.1999 ai nn. 1597 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento non ha soluzioni di continuità.

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

La costruzione dell'edificio in cui si trova l'appartamento risale agli anni Sessanta del Novecento, a seguito della Licenza Edilizia N. 389 del 19.05.1967 (ALL. 13) e Certificato di agibilità prot. n. 20404 del dicembre 1968 (ALL. 14) Rispetto al progetto (ALL. 15) e alle risultanze catastali sono presenti delle lievi difformità nella distribuzione interna, che potranno essere regolarizzate mediante una C.I.L.A. Tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), i cui costi si aggirano intorno ai 2.500,00 euro (di cui 1.100,00 circa per sanzione amministrativa e diritti d'istruttoria e la restante quota quale onorario di un professionista abilitato). L'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA ha un costo di circa 500,00 euro. Tali costi saranno detratti dal

valore di stima dell'immobile, insieme ai costi di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, di circa 100,00 euro.

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dalla ex moglie e dai figli del debitore esecutato, attualmente *sine titulo*.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come risultante dall'Ispezione ipotecaria estratta dalla scrivente in data 02.04.2025 (All. 15) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici, che saranno cancellati in seno alla procedura a seguito dell'eventuale trasferimento del bene.

1. TRASCRIZIONE del 04/05/1999 - Registro Particolare 11497 Registro Generale 15971 - SICILIANO ANNA MARIA Repertorio 22554 del 03/05/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 04/05/1999 - Registro Particolare 2321 Registro Generale 15972 - SICILIANO ANNA MARIA Repertorio 22555 del 03/05/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 4965 del 06/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/07/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 06/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 24/09/2018 - Registro Particolare 26954 Registro Generale 35552 MESSINA VITRANO GIULIA Repertorio 2375/1822 del 18/09/2018 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 24/09/2018 - Registro Particolare 4865 Registro Generale 35553 Pubblico ufficiale MESSINA VITRANO GIULIA Repertorio 2376/1823 del 18/09/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. TRASCRIZIONE del 27/04/2023 - Registro Particolare 16344 Registro Generale 20399 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 1468 del 27/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, che sono stati già detratti dal valore di stima dell'immobile:

- I costi della regolarizzazione edilizia della diversa distribuzione interna mediante C.I.L.A. tardiva (€ 2.500,00 circa);
- I costi della regolarizzazione catastale: € 500,00 per procedura DOCFA;
- I costi dell'APE (Attestato di prestazione energetica): € 100,00.

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle indagini effettuate l'immobile non ricade su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono stati rilevati pesi ed oneri di alcun tipo.

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

È presente una amministrazione condominiale. Le spese di gestione ordinaria mensile ammontano a circa 50,00 euro mensili. Le morosità nei confronti del condominio negli ultimi due anni (2023-2025) ammontano forfettariamente a

euro 3.000,00 euro, anche se, come da prospetto allegato, il debitore esecutato ha morosità anche antecedenti al 2023 per un totale di euro 5.403,50 (ALL. 16).

12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici", quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione sia quello del "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che i beni assumono in un mercato ordinario, in quanto rispondenti ad un giudizio di equivalenza tra il loro valore intrinseco ed una certa quantità di denaro. La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

In conformità con quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile nel caso di compravendita, si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sia di eccezionale e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari venditori.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello **sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato.**

Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in

cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione. È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché

oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi. Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati

nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, si è

fatto riferimento al p.to 4.4.1 della ex Norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011), in base al quale i parametri oggetto di valutazione

sono i seguenti:

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona, in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

-assetto urbanistico, servizi e collegamenti [urbanizzato / medi]

-contesto ambientale ed economico-sociale [popolare]

- condizioni di mercato [in ripresa]

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:*

-anno di costruzione [anni Sessanta del Novecento]

- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione [muratura portante/mediocre]

- livello estetico e qualità architettonica [mediocrea]

- livello di piano, esposizione, luminosità [piano primo, interno, su terrazzo]

- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria [si vedano i dati di seguito]

- *razionalità distributiva degli spazi [mediocre]*
- *finiture [mediocri]*
- *pertinenze [nessuna]*
- *destinazione d'uso e capacità di reddito [mediocre]*

In tal modo, la stima diretta consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: $V1 = M \times S \times \alpha$, dove **V1= valore dell'immobile; M= valore unitario di zona; S= superficie commerciale; α = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all'unità.**

Determinazione del parametro M:

Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, nel sito dell'Agenzia del Territorio - OMI.

Determinazione del parametro S:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle *direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri"* e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2, secondo la quale la superficie commerciale deve essere così calcolata:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

- b) *Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) *Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze o vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.). Questi ultimi computati al 50% qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti.*

Al punto 4.4.2.1 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) *100% delle superfici utili calpestabili;*
- b) *100% delle superfici divisorie interne (non portanti);*
- c) *50% delle superfici portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%;

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b;

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) *25% dei balconi e delle terrazze scoperti (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*
- b) *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);*
- c) *35% di patii e porticati (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*
- d) *60% delle verande (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);*
- e) *15% dei giardini di appartamento (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);*
- f) *10 % dei giardini di ville e villini....",*

Il calcolo della superficie commerciale è pari a **88 mq.**

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il coefficiente di ponderazione α è stato ricavato mediante l'equazione:

$$\alpha = a+b+c+d$$

dove i coefficienti $a+b+c+d$ tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato.

In particolare:

- **il coefficiente "a"** misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali. Le prime riguardano la maggiore o minore presenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro. Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le "esternalità" che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggi pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio.

- **il coefficiente "b"** misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte come l'orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell'immobile;

- **il coefficiente "c"** misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;

- **il coefficiente "d"** misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale in base anche allo stato di possesso.

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate:

$$\alpha = a+b+c+d = 0,40+0,20+0,20+0,20 = 1$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti del DPR 138/1998 la superficie commerciale del box sito in Palermo, via Tommaso Aversa n. 70, piano primo, identificato al C.F. foglio 49, particella 1704, sub. 13, è pari **88,00** mq.

Determinazione della scala dei prezzi noti

La scala dei prezzi noti è ricavata da annunci di compravendita di appartamenti di piccole dimensioni siti in zona limitrofa alla via Tommaso Aversa e aventi caratteristiche simili all'immobile de quo.

Analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2024, nella zona "C12/Semicentrale/LANCIA DI BROLO-C.PARISIO-NOCE-STAZIONE LOLLI" i valori per gli appartamenti di tipo economico oscillano tra 750,00 €/mq e 1.100,00 €/mq per superfici lorde (ALL. 12), per un valore unitario medio di **925,00 €/mq**.

Dagli annunci di compravendita consultati presso agenzie immobiliari (campione di 3 prezzi relativi ad immobili simili nella zona limitrofa alla via Aversa in Palermo, **Tabella 1**) si evince che i prezzi medi unitari richiesti per la vendita appartamenti quello pignorato sono compresi fra 950,00 €/mq e 1.222,00 €/mq con un valore medio unitario di **1.086,00 €/mq**.

TABELLA 1

<u>AGENZIA IMMOBILIARE</u>	<u>DESCRIZIONE SINTETICA</u>	<u>SUPERFICIE (MQ)</u>	<u>RICHIESTA ECONOMICA (€)</u>	<u>IMPORTO UNITARIO (€/MQ.)</u>	<u>NOTE</u>
Tecnorete	<i>Appartamento via Serradifalco 152, piano 6°</i>	100	95.000,00	950,00	<i>Condizioni medie, 1 wc, ascensore e terrazzo</i>
Immobiliare.it	<i>Appartamento, via Tommaso Aversa n. 17 ultimo piano</i>	63	53.000,00	841,00	<i>da ristrutturare, 1 wc, no ascensore, si terrazzo</i>
Casafacile	<i>Appartamento via Lancia di Brolo, piano 1°</i>	90	110.000,00	1.222,00	<i>No ascensore, medie condizioni</i>

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca costruttiva, dello stato di conservazione e manutenzione, delle rifiniture presenti, della zona in cui esso è

ubicato, e tenuto conto dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, tenuto conto anche che i prezzi di richiesta sono suscettibili di un ribasso e che dunque il prezzo reale di acquisto è solitamente più basso di qualche punto percentuale il valore medio unitario che può essere assunto per l'appartamento de quo è quello medio fra i valori desunti dall'O.M.I. e i valori desunti dagli annunci delle agenzie immobiliari, pertanto un valore medio unitario pari a **964,00 €/mq**).

Per calcolare il più probabile valore di mercato del bene si procederà quindi come di seguito:

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa **mq 88**

Si ha quindi:

$$- V1 = M \times S \times \alpha$$

dove $M = \text{€/mq } 964,00$

$$S = \text{mq } 88$$

$$\alpha = 1$$

$$V1 = \text{€ } 964,00 \times 88 \text{ mq} \times 1 = \text{€ } 84.832,00 \text{ (che si arrotondano a € } 84.800,00)$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 84.800,00

Dal valore di mercato dell'immobile si deterranno i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizia (C.I.L.A. tardiva): € 2.500,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale (DOCFA): € 500,00 circa
- Costi Attestato di Prestazione Energetica (APE): € 100,00 circa

In totale il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di **3.100,00 euro circa**

$$V = \text{€ } 84.800,00 - \text{€ } 3.100,00 = \text{€ } 81.700,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile già decurtato dei costi sopra descritti è di € 81.700,00 (ottantunomilasettecentoeuro).

PREZZO A BASE D'ASTA:

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:

€ 81.700,00 - 5% = € 77.615,00 (che si arrotondano in € 77.600,00)

**13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI
PER LA SOLA QUOTA**

È stata pignorata piena proprietà dell'appartamento.

IL PREZZO A BASE D'ASTA è di Euro 77.600,00
(settantasettemilaseicentoeuro)

ALLEGATI:

- | | |
|------------|---|
| ALLEGATO 1 | Verbale del sopralluogo |
| ALLEGATO 2 | Atto di compravendita notaio Messina Vitrano 18.9.2018
rep. 2375 |
| ALLEGATO 3 | Visura catastale attuale |
| ALLEGATO 4 | Visura catastale storica |
| ALLEGATO 5 | Ortofoto attuale con sovrapposizione mappa catastale
Stimatrix ForMaps |
| ALLEGATO 6 | Fotografie |
| ALLEGATO 7 | Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale |
| ALLEGATO 8 | Planimetria catastale |



- ALLEGATO 9 Rilievo con difformità rispetto alla planimetria catastale
- ALLEGATO 10 Planimetria del progetto autorizzato con la Licenza edilizia
- ALLEGATO 11 Rilievo con difformità rispetto alla planimetria di progetto autorizzato con la Licenza
- ALLEGATO 12 Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare OMI
- ALLEGATO 13 Licenza edilizia n. 389/1967
- ALLEGATO 14 Certificato di agibilità n. 20404/1968
- ALLEGATO 15 Ispezione ipotecaria aggiornata al 02.04.2025
- ALLEGATO 16 Rendiconto condominio con morosità

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 03 aprile 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Antonella Armetta

