

D'ADDELFIO MARCO
INGEGNERE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

PROC N. 586-2015

(RIUNTO ALLE PROC. N. 81/2016 E 176/2016)

PROMOSSO DA

INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.P.A.

NEI CONFRONTI DI

"A, B, C, D, E, F, G"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

LOTTO 12

PIENA PROPRIETÀ DI

ABITAZIONE IN VILLA IN PALERMO, VIA PALMERINO S.N.C. IDENTIFICATA NEL FG 67 DEL NCEU DI PALERMO DALLA P.LLA 1486

MAGAZZINO IN PALERMO, VIA PALMERINO N. 70 IDENTIFICATO NEL FG 67 DEL NCEU DI PALERMO DALLA P.LLA 781

LOTTO DI TERRENO IDENTIFICATO NEL FG 67 DEL NCT DI PALERMO DALLE P.LLE 1485 E 458 (P.TI 3.5, 3.6, 3.7 E 3.8 DEL PIGNORAMENTO)

Il nominativo degli esecutati è indicato in un separato documento allegato alla presente



Via Don Orione n. 30 - 90142 Palermo
tel: 091 637 11 89 - cell. 349 6114786

C.F. DDD MRC 84T25 G273M
e-mail: marcodaddelfio@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

PROCEDIMENTO N. 586/2015 R. G. ES. (RIUNITO ALLE PROC. N. 81/2016 E N.
176/2016)

PROMOSSO DA INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.P.A.

NEI CONFRONTI DI "A, B, C, D, E, F, G"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA - LOTTO 12

PIENA PROPRIETÀ DI ABITAZIONE IN VILLA IN PALERMO, VIA PALMERINO S.N.C. IDENTIFICATA NEL FG 67

DEL NCEU DI PALERMO DALLA P.LLA 1486, MAGAZZINO IN PALERMO, VIA PALMERINO N. 70

IDENTIFICATO NEL FG 67 DEL NCEU DI PALERMO DALLA P.LLA 781 E LOTTO DI TERRENO IDENTIFICATO

NEL FG 67 DEL NCT DI PALERMO DALLE P.LLE 1485 E 458

1. PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione mi ha nominato Esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva n. 586/2015 R. G. Es., ponendo i quesiti riportati nel provvedimento di nomina, cui rinvio per una completa lettura.

In considerazione dell'intervenuta adozione da parte della Sezione VI, nell'ambito delle attività relative alle procedure esecutive, del modello di perizia immobiliare, ho provveduto ad adattare al richiamato modello i quesiti formulati, salvo le

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

eventuali integrazioni che il G.Es. riterrà di disporre.

La presente relazione riassume le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo da porre a base d'asta per l'immobile pignorato nell'ambito della procedura esecutiva n. 586-2015, riunito alle proc. es. n. 81/2016 e n. 176/2016 ed indicato come **Lotto 12**.

Quesito n. 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

L'immobile costituente il Lotto 12 individuato ai p.ti da 3.5 a 3.8 dell'atto di pignoramento da cui trae origine la procedura esecutiva in intestazione (già immobili 16, 17, 18 e 19 nei moduli di controllo) è così individuato nell'atto di pignoramento:

- *Abitazione in villini fg 67 part. 1486 cl 3 cat A/7 vani 4;*
- *Magazzini e locali di deposito fg 67 part. 781 cl 7 cat. C/2 mq 38;*
- *Terreno (limoneto) fg 67 part 1485 ca 20.52;*
- *Terreno (limoneto) fg 67 part 458 ca 12.05;*

Diritti reali:

Il diritto reale della esecutata "C" sugli immobili, secondo quanto si legge nella Certificazione notarile in atti, corrisponde a quello derivante dall'atto di donazione n. 55143 di rep., rogato dal Notaio Giorgio Zalapì il 13.11.1973 (cfr. all.to 1), registrato a Palermo il 03.12.1973 al n. 125138 e trascritto a Palermo il 12 dicembre 1973 ai nn.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

18922/40307, con il quale il debitore "C" ha ricevuto in donazione lo "... *spezzone di terreno esteso complessivamente are 34 e centiare zero sette [che] corrisponde nel tipo di frazionamento alle particelle 456 e 458 del foglio 67. Esso confina a nord con la via Palmerino, ... a sud con proprietà eredi Calabresi ...*".

Sul lotto di terreno, per come descritto nei successivi paragrafi, sono stati realizzati abusivamente alcuni manufatti

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (vedi all.ti da 2 a 9)

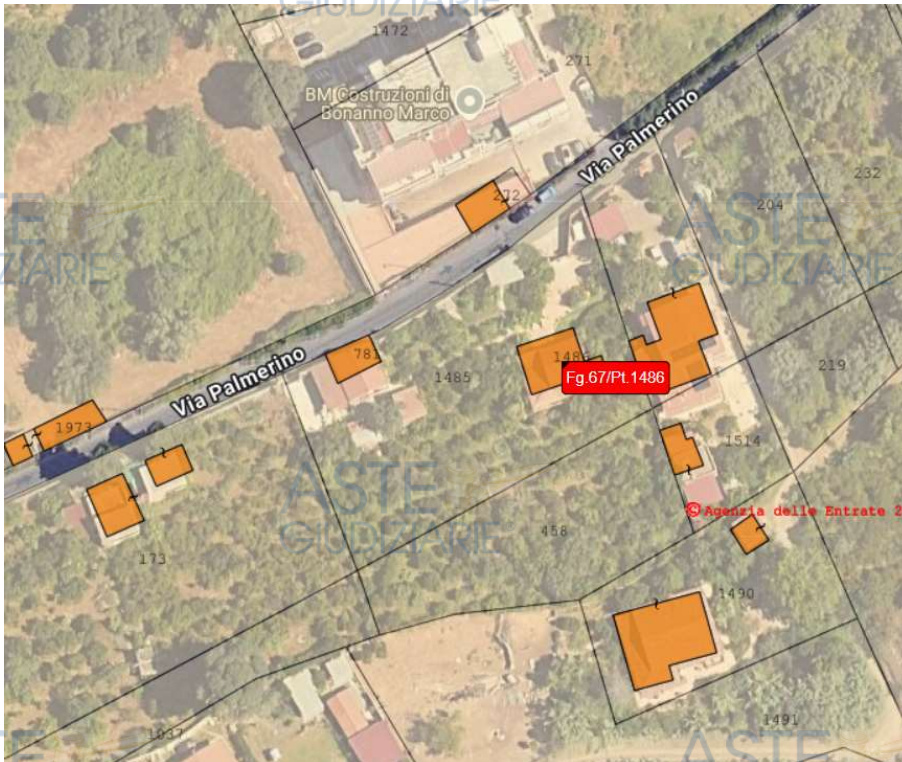
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

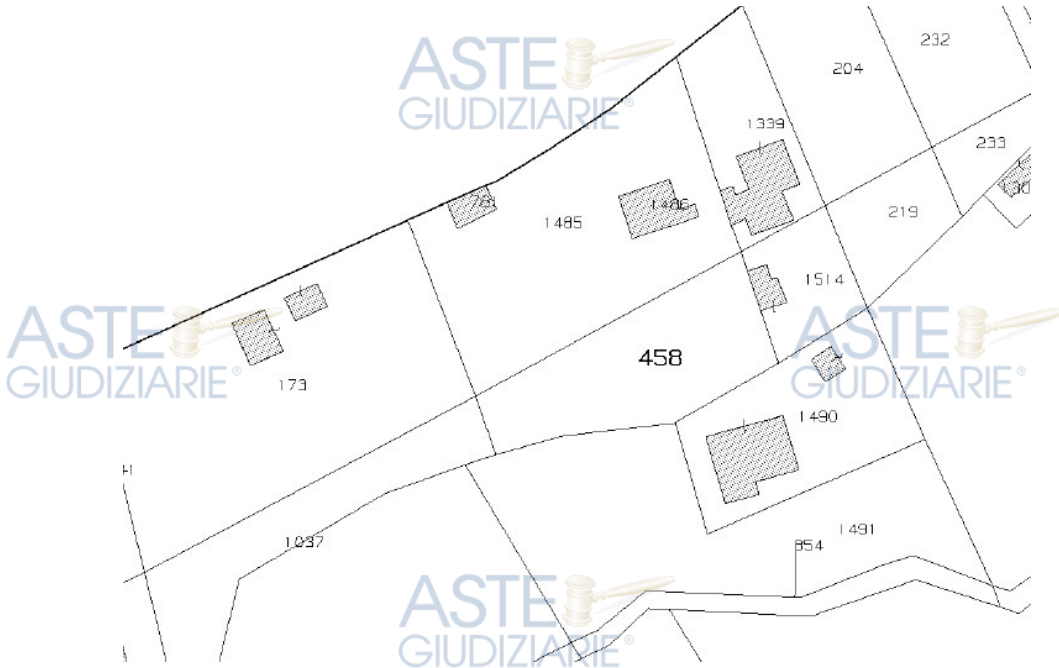
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale "*Stimatrix ForMaps*", riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi (vedi all.to 10 stralcio fg di mappa 67).

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio





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

Il **Lotto 12** è composto dagli immobili indicati di seguito.

Un immobile a destinazione residenziale, censito al C.F. del Comune di Palermo, al **fg. 67 p.lla 1486**, cat. catastale A/7 classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 80, rendita € 247,90;

Un immobile a destinazione magazzino, censito al C.F. del Comune di Palermo, al **fg. 67 p.lla 781**, cat. catastale C/2 classe 7, consistenza 38 mq, superficie catastale mq 41, rendita € 56,91;

Un terreno censito al C.T. del Comune di Palermo, al **fg. 67 p.lla 1485**, classato come limoneto di classe 3, consistenza 2.052 mq e **p.lla 458** classato come limoneto di classe 2, consistenza 1.205 mq.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

L'accesso all'intero lotto avviene da due cancelli metallici carrabili che si aprono sulla via Palmerino aventi indicazione toponomastica affissa con il n. 72 e 72/A.

Superato il cancello d'ingresso con il civico 72 si trova, sulla sinistra, un primo corpo ad una elevazione, con struttura in muratura e copertura a doppia falda, adibito ad abitazione; si tratta dell'ampliamento con cambio di destinazione d'uso (da magazzino ad abitazione) dell'immobile identificato catastalmente dalla p.lla 781.

Superata una ampia tettoia a copertura dell'ingresso si accede ad un ambiente soggiorno, dotato di camino, sul quale si aprono due porte che conducono alle due camere, ed una terza porta che conduce alla cucina; dalla cucina si accede ad una zona lavanderia e, tramite una porta-finestra, al patio d'ingresso.

Il sottotetto dell'immobile presenta un vano di accesso dall'esterno, visibile dal prospetto laterale.

Proseguendo all'interno del lotto di terreno si rileva un forno a legna con legnaia, realizzato in muratura, ed alcuni manufatti a servizio del giardino quali un capanno in metallo ed un magazzino in muratura delle dimensioni di circa (m 5,00 x 4,00) 20 mq.

Ancora proseguendo all'interno del giardino si raggiunge la costruzione identificata dalla p.lla 1486.

Si tratta di una costruzione di tipo prefabbricato a destinazione abitativa su due livelli, con una tettoia di copertura che si sviluppa su due lati.

Al di sotto della tettoia è stato realizzato un forno a legna in muratura ed una cucina da esterni, anch'essa in muratura.

Entrando dalla porta principale un disimpegno distribuisce una camera, un servizio w.c. ed una cucina.

Dalla cucina una scala in legno conduce al piano primo, ove è ricavato un ambiente servito da un balcone.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

L'altezza interna del piano terra è di circa 2,50 m, mentre al piano primo l'altezza è variabile da un minimo di 1,50 ad un massimo di 2,40.

Per nessuno dei manufatti rilevati sul lotto di terreno ho rinvenuto atti autorizzativi che ne legittimino la costruzione e, pertanto, sono da considerarsi abusivi; in assenza dei presupposti di condono e/o sanatoria, ho stimato i costi di demolizione che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

I dati sintetici sono riportati di seguito:

Tipologia: immobile a destinazione residenziale

Ubicazione: via Palmerino n. 72 (in catasto n. 70 ovvero s.n.c.)

Caratteristiche strutturali: struttura in muratura con tamponature in muratura e finiture civili per l'immobile identificato dalla p.lla 781, struttura prefabbricata in legno per l'immobile identificato dalla p.lla 1486, copertura a falde per entrambi gli immobili.

Accessi: Dalla viabilità pubblica si accede tramite cancello metallico scorrevole carrabile e portoncino metallico pedonale.

Confini: da un lato con la via Palmerino, dagli altri tre lati con immobili di terzi identificati dalle p.lle 1339, 1514, 1490, 1491 1037 e 173

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: non risulta costituito un condominio

Composizione interna: P.lla 781 composta da ambiente a pianta regolare, di circa mq 56, composto da soggiorno, due camere, cucina con annessa lavanderia oltre mq 25 circa di tettoia frontistante. **P.lla 1486** disposta su due livelli, a pianta regolare, composta da un ambiente cucina-soggiorno, una camera, un bagno e portico al p.t., un ambiente al piano primo

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: alla data del sopralluogo le costruzioni si presentavano in ordinario stato manutentivo quella identificata dalla p.lla 1486 ed in cattivo stato manutentivo quella identificata dalla p.lla 781. Non è

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

stata prodotta alcuna certificazione attestante la regolarità degli impianti; l'area esterna circostante i beni, identificata dalla p.lla 1485 e p.lla 458, era dotata di impianti arborei sia ornamentali sia colturali.

Attestato di prestazione energetica: in occasione del sopralluogo non è stata prodotta l'attestazione di prestazione energetica di nessuno dei manufatti per la cui redazione è stimabile un importo di (€ 200,00 x 2) € 400,00

Fotografie dei luoghi:



Foto 1: inquadratura, dalla via Palmerino, uno dei due cancelli d'ingresso agli immobili

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio



Foto 2: l'ingresso dell'immobile identificato dalla p.lla 781



Foto 3: il soggiorno dell'immobile 781

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio



Foto 4: una delle camere dell'immobile 781



Foto 5: due dei manufatti rilevati sul lotto di terreno 1485 non indicati in catasto

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio



Foto 6: il prospetto dell'abitazione identificata dalla p.lla 1486



Foto 7: l'ambiente soggiorno-cucina al piano terra dell'abitazione identificata dalla p.lla 1486

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio



Foto 8: la camera al piano terra al piano terra dell'abitazione identificata dalla p.lla 1486



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

Foto 9: il servizio w.c. al piano terra al piano terra dell'abitazione identificata dalla p.lla 1486



Foto 10: la camera al piano primo



Foto 11: stralcio del terreno circostante i manufatti

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio



Foto 12: inquadratura del terreno circostante i manufatti

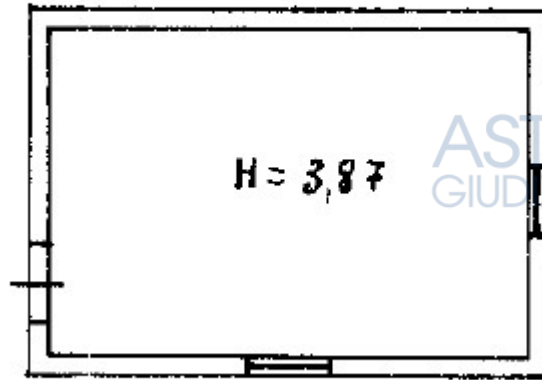
Lo stato reale dei luoghi: il magazzino identificato dalla p.lla 781 è risultato del tutto
difforme rispetto alla planimetria catastale (vedi all.to 11) riportata di seguito

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

ASTE
GIUDIZIARIE®
VIA PALMERINO
CIV. 70



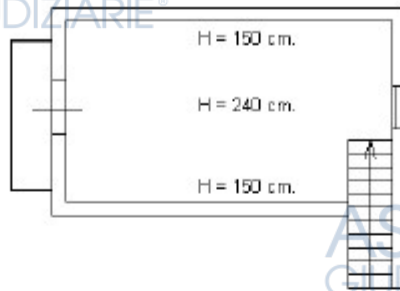
Ho pertanto effettuato il rilievo dell'immobile

L'immobile identificato dalla p.lla 1486, (vedi all.to 12) è risultato conforme con
la rappresentazione catastale

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio



Superficie utile: la superficie dell'immobile identificato dalla p.lla 781, come rilevato, è risultata di circa 56 mq di superficie coperta, oltre 25 mq di tettoia esterna. La superficie dell'immobile identificato dalla p.lla 1486 è risultata di mq 43 di

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

superficie coperta e mq 67 di portico al p.t., mq 20 al piano primo, oltre mq 3257 di area esterna circostante individuata dalle p.lle 1485 e 458.

Superficie commerciale: la superficie commerciale, calcolata sulla base delle indicazioni tratte dalla norma UNI 10750¹ e dal Dpr 138/98, è risultata pari a circa mq. 213.

Altezza utile interna: l'altezza utile interna è risultata di circa m. 3 al piano terra dell'immobile identificato dalla p.lla 781, di circa m 2,50 al piano terra dell'immobile identificato dalla p.lla 1486 e variabile da 1,50 e 2,40 al primo piano.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il **Lotto 12** è costituito:

- dalla piena proprietà dell'abitazione in villa identificata al C.F. del Comune di Palermo, al **foglio 67**, dalla **particella 1486**, via Palmerino snc piano T-1, cat. A/7 classe 3 consistenza 4 vani, superficie catastale totale 80 m² rendita € 247,90 in testa all'esecutato per la quota coerente con quanto pignorato;
- dalla piena proprietà del magazzino identificato al C.F. del Comune di Palermo, al **foglio 67**, dalla **particella 781** via Palmerino 70 piano T, cat. C/2 classe 7 consistenza 38 m², rendita € 56,91 in testa all'esecutato per la quota coerente con quanto pignorato;
- dalla piena proprietà del terreno censito al C.T. del Comune di Palermo, al **fg. 67 p.lla 1485**, classato come limoneto di classe 3, consistenza 2.052 mq e **p.lla 458** classato come limoneto di classe 2, consistenza 1.205 mq

Le visure catastali, attuale e storica, sono conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

¹ Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

Intestatari catastali dell'immobile: Debitore "X" per la quota di 1/1 della piena proprietà

Planimetria catastale: le planimetrie catastali sono già state riportate nella presente e vengono altresì allegate

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 12: piena proprietà di abitazione in villa sita in Palermo, via Palmerino snc (sui luoghi n. 72/a) disposta su due livelli, piano terra e piano primo;

Composto, al piano terra, da un ambiente cucina-soggiorno, una camera e servizio w.c. mentre al primo piano è composto da un unico ambiente.

C.F. del Comune di Palermo, al **foglio 67, dalla particella 1486** via Palmerino snc piano T-1, cat. A/7 classe 3 consistenza 4 vani, superficie catastale totale 80 m² rendita € 247,90.

Piena proprietà di immobile catastato come magazzino ma trasformato in abitazione sito in Palermo, via Palmerino 70 (sui luoghi n. 72) disposto su unico livello

Composto da un ambiente soggiorno, due camere, cucina con annesso ripostiglio e servizio w.c.

C.F. del Comune di Palermo, al **foglio 67, dalla particella 781** via Palmerino 70 piano T, cat. C/2 classe 7 consistenza 38 mq, superficie catastale totale 41 m² rendita € 56,91.

Piena proprietà di lotto di terreno esteso mq 3257 catastali, in parte piantumato con alberi da frutto ed in parte con piante ornamentali a servizio delle precedenti costruzioni.

C.T. del Comune di Palermo, al **fg. 67 p.lla 1485**, classato come limoneto di classe 3, consistenza 2.052 mq e **p.lla 458** classato come limoneto di classe 2, consistenza 1.205 mq

Il tutto con una superficie commerciale di circa mq 213;

Confinante da un lato con la via Palmerino, dagli altri tre lati con immobili di terzi identificati dalle p.lle 1339, 1514, 1490, 1491 1037 e 173;

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

Di nessuna delle costruzioni ho rinvenuto atti autorizzativi che ne legittimino la realizzazione e sono pertanto interamente abusive e non regolarizzabili.

Gli immobili non sono quindi sanabili e, pertanto, ho stimato gli oneri di demolizione del manufatto che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Nel corso del sopralluogo non è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO: € 93.000,00 (Euro novantatremila/00)

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

Secondo quanto si legge nella Certificazione notarile del 27.01.2016 a firma del Notaio Maria Carmela Ressa, gli immobili si appartengono, al debitore "C", per averli realizzati su terreno acquisito in forza dell'atto di donazione n. 55143 di rep., rogato dal Notaio Giorgio Zalapè il 13.11.1973, registrato a Palermo il 03.12.1973 al n. 125138 e trascritto a Palermo il 12 dicembre 1973 ai nn. 18922/40307

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

Come anticipato rispondendo al Quesito 4, tutti i beni che compongono il lotto 12 sono stati realizzati in assenza di titoli edilizi.

Il lotto di terreno identificato dalle p.lle 458 e 1485, secondo quanto desunto dal Certificato di Destinazione urbanistica cfr. all.to 13), ricade in zona E1 - verde agricolo, sottoposta a vincolo paesaggistico, ed è privo di suscettività edificatoria.

Ai fini della stima dei cespiti, alla luce di quanto emerso all'esito degli accertamenti, ho tenuto conto delle criticità esposte nel presente paragrafo e, secondo un recente indirizzo nell'ambito delle procedure giudiziarie, ho proceduto alla stima del "*valore d'uso*" dei beni.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

Ho quindi stimato, con un calcolo dedicato, il costo di demolizione del manufatto abusivo (non sanabile) che rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

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

Alla data del sopralluogo i beni erano nella disponibilità del debitore "C" e della sua famiglia

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Rimane a carico dell'aggiudicatario l'onere di demolizione dell'immobile, la cui regolarizzazione è preclusa per quanto esposto nel paragrafo dedicato, con oneri stimati di seguito;

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Gli oneri e vincoli gravanti sul bene che saranno cancellati nel contesto della procedura sono quelli indicati nella Certificazione notarile redatta dal Notaio Maria Carmela Ressa il 27.01.2016, ed in particolare:

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo del 14.01.2011 iscritta ai nn. 1859/227, atto Notaio Paolo Di Simone del 13.01.2011 rep. 30848;
- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo del 28.09.2015 iscritta ai nn. 36815/4156, atto Notaio Paolo Di Simone del 25.09.2015 rep. 33011;
- Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del 02.12.2015 iscritto ai nn. 50966/5442

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

I beni costituenti il lotto 12 non ricadono su suolo demaniale.

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

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico.

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

Non è risultato che esista un Condominio costituito.

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

Criterio di stima

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato del bene pignorato.

È noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del **più probabile valore di mercato**, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

Nel caso specifico, avendo accertato l'impossibilità di regolarizzare il bene, e quindi di poterne disporre nel futuro in termini di libera commercializzazione, ho proceduto alla stima del "*valore d'uso*" del cespite, assumendo che, pur essendo un immobile abusivo, non sanabile e destinato alla demolizione, per un determinato arco temporale tale bene può essere fruito (come tutt'ora viene fruito).

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato. Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi dal G. Es. è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile pignorato, alla determinazione del suo valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per esso.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, sia per quanto detto prima, sia in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è condizionato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati quindi alla sensibilità del tecnico stimatore, che rendono tale ultimo procedimento di fatto meno attendibile del primo.

Il procedimento sintetico si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015
Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

L'indagine, come è ovvio, deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità sconta ancora gli effetti di una crisi non risolta (gli operatori hanno segnalato modesti indicatori di ripresa) e che, peraltro, è ancora condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente il periodo di crisi che si è protratto per diversi anni e dalla riduzione del credito da parte delle banche.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco - 2ª ed. amp) "... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ...".

E poiché "... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...".

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente adeguate a poterle riferire allo specifico bene oggetto della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche degli immobili e la loro consistenza commerciale, ho fatto riferimento, rispettivamente, ai p.ti

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

4.41.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750², secondo i quali i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

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

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- anno di costruzione;
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;*
- *livello estetico e qualità architettonica;*
- *livello di piano, esposizione, luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*
- *razionalità distributiva degli spazi interni;*
- *servizi ed impianti tecnologici;*
- *finiture;*
- *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);*
- *servizi e comproprietà condominiali;*
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...”.*

p.to 4.4.2:

“... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:

a) *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

² Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);

c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare 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 terrazze scoperti;

b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

c) 35% dei patii e porticati;

d) 60% delle verande;

e) 15% dei giardini di appartamento;

f) 10% dei giardini di ville e villini...”.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri prima indicati, la superficie commerciale del locale è pari a circa 213

mq calcolati come di seguito

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

	Sup.	Coeff.	Sup. comm
p.lla 781 coperta	56	1	56
Tettoia	25	0,35	8,75
p.lla 1486 coperta	43	1	43
portico	67	0,35	23,45
p.l coperta	20	1	20
balcone	2	0,25	0,5
terreno	3.257		62 ³
	Totale in c.t.		213,70

Determinazione della scala dei prezzi noti

Nella determinazione del parametro di stima ho fatto riferimento, oltre ai dati tratti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare⁴, a quelli desunti dalle offerte per immobili residenziali ricadenti in prossimità di quelli pignorati.

Per la stima del valore d'uso, e quindi per l'applicazione della relativa formula di matematica finanziaria, ho analizzato le offerte relative alle proposte di locazione di immobili comparabili con quelli oggetto di valutazione.

Dalle ricerche sulle piattaforme le offerte di locazione per abitazioni in villa nella zona sono minimali; l'unica offerta riferita ad un immobile comparabile è risultata pari ad 6,30

³ Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato tenendo conto delle indicazioni del DPR 138/98

⁴ I canoni specifici di locazione per abitazioni ricadenti nella zona suburbana di Palermo (molarà – pagliarelli – villa nave), in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2024, compresi in un intervallo che va da un minimo di 3,50 €/mq. x mese ad un massimo di 5,00 €/mq. x mese (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare per ville e villini ricadenti nella zona, indicano un intervallo compreso tra circa 3,15 €/mq x mese e circa 4,80 €/mq x mese; il prezzo rilevato come offerta locativa di immobile comparabile da parte degli operatori immobiliari, sulla base di un campione non rilevante di un solo annuncio, è risultato di 6,30 €/mq x mese (si tratta di una richiesta che, nella fase conclusiva della trattativa, è soggetta a riduzioni che possono stimarsi in almeno il 20%)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

€/mq x mese; trattandosi di un mercato con una domanda limitata, l'offerta dovrà scontare una riduzione derivante dalle trattative, stimabile in almeno il 20%:

	ubicazione	piano	sup	stato	Richiesta locazione	mq x mese	agenzia
1	Salita del convento	T-1-2	198	buono	€ 1.250,00	€ 6,30	Casa Tua Imm.re

Le valutazioni, riferite ai parametri prima elencati, sono le seguenti:

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

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [zona suburbana/scadenti/ scadenti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [buono/residenziale periferico]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;* [1985-2012 ricavati dalla plan catastale]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [muratura-legno prefabbricato /buono]
- *livello estetico e qualità architettonica;* [ordinario]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [piano terra e primo /buona]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [commerciale mq 213]
- *razionalità distributiva degli spazi interni;* [buona]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [presenti ma di cui non è stata prodotta certificazione]
- *finiture;* [al civile]
- *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);* [balconi, portici ed area esterna scoperta]
- *servizi e comproprietà condominiali;* [nessuno]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ..."* [residenziale/discreta].

Sulla base di quanto sopra ho stimato il valore d'uso dell'immobile utilizzando la seguente formula adoperata per i beni destinati ad avere una fruibilità limitata nel tempo:

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

$$A_f = a(q^n - 1)/r$$

Dove

A_f = il valore finale del bene;

a = reddito netto annuo

q = montante unitario

n = numero di annualità

r = saggio di capitalizzazione.

Assumendo il valore locativo annuo netto " a " pari ad (mq 213,00 x 3,00 €/mq*mese x 12 x 70%) € 5.376,00, il numero di annualità " n " pari a 15 ed il saggio di capitalizzazione " r " del 2%⁵, il **valore d'uso del lotto 12** è stimabile pari ad **€ 93.000,00 (Euro novantetremila/00)** in c.t.

Assumendo un costo di demolizione vuoto per pieno di 100,00 €/mc (incluso in tale importo forfettario - oltre che la demolizione dei manufatti - anche la cernita dei materiali, il trasporto a discarica e gli oneri di conferimento, incluse le correlate spese tecniche), e considerando un volume da demolire pari a circa 550 mc v.p.p. per tutti i manufatti presenti sul lotto di terreno, **l'onere di demolizione** che rimarrà a carico dell'aggiudicatario è stimabile pari a (550 x €/mc 100,00) **€ 55.000,00**

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 11

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 come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto il prezzo a base d'asta dell'intero diritto di proprietà della abitazione in villa sita

⁵ Dato desunto dalle quotazioni disponibili



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 586/2015

Lotto 12

Esperto stimatore: Ing. Marco D'Addelfio

in Palermo, via Palmerino snc identificato al C.F. del Comune di Palermo, al **foglio 67, dalla particella 1486**, dell'immobile catastato come magazzino ma trasformato in abitazione sito in Palermo, via Palmerino 70 identificato al C.F. del Comune di Palermo, al **foglio 67, dalla particella 781** e del lotto di terreno esteso mq 3257 catastali, in parte piantumato con alberi da frutto ed in parte con piante ornamentali a servizio delle precedenti costruzioni, identificato al C.T. del Comune di Palermo, al **fg. 67 p.lla 1485**, consistenza 2.052 mq e **p.lla 458**, consistenza 1.205 mq il tutto con una superficie commerciale di circa mq 213 risulta pari a (€ 93.000,00 – 5%) **€ 88.000.00 in c.t.**

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 09 Luglio 2025

l'Esperto stimatore
(ing. Marco D'Addelfio)

