

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 201/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giacomo Collura



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 201/2023
CREDITORE PROCEDENTE PRISMA SPV S.R.L.

contro

DEBITORI SIG. XXXXXXXXXXXXX

SIG.RA XXXXXXXXXXXXXXXX



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCELLA LA MANNA



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento in Villabate (PA), via Generale Di Gregorio n. 10, piano terzo

Foglio 3, particella 1430, sub 5



Esperto stimatore:

Arch. Giacomo Collura



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 04/10/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Arch. Giacomo Collura, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 1429, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe. In data 15/10/2024 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto, con la collaborazione del nominato Custode, Avv. Marcella La Manna, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art. 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 13/11/2024 si provvedeva pertanto a depositare la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento all'immobile indicato nell'Atto di Pignoramento, da cui è risultato che la documentazione depositata risulta completa, per cui non è stato necessario richiedere alcuna integrazione.

In data 17/12/2024 alle ore 16:00, come comunicato da parte del Custode Giudiziario ai debitori con lettera raccomandata A/R, si procedeva ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Villabate (PA), Via Generale Di Gregorio n. 10, in compagnia del Custode Giudiziario, Avv. Marcella La Manna e della, sig.ra XXXXXX locataria, che consentiva l'accesso all'immobile.

Si eseguiva quindi una visita dell'immobile, effettuando un rilievo metrico e fotografico accurato, prendendo appunti su foglio separato e constatando importanti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, costituite da un ampliamento di superficie e volume su prospetto.

I debitori, in seguito al sopralluogo, fornivano altresì una copia del titolo di proprietà e dei titoli edilizi relativi all'immobile.



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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'unico immobile pignorato. La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende l'appartamento sito nel Comune di Villabate (PA), via Generale Di Gregorio n. 10, piano terzo.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Immobile sito in Villabate (PA), via Generale Di Gregorio n. 10, piano 3; iscritto al Catasto al foglio 3, part. 1430 sub 5, categ. A/4, classe 6, vani 3,5, R.C. Euro 180,76.

Diritti reali:

Il diritto reale, pari alla piena proprietà per la quota di 1/1, degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli stessi in forza di:

- Atto di Compravendita del 12/03/2007 in notaio XXXXXXXXXX registrato a Palermo il 19/03/2007 al n. 1626 serie 1T, trascritto a Palermo il 20/03/2007 ai n.ri 21609/14213 (**All. n. 4**) .

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. n. 1**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. n. 1**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi anche se le particelle al catasto terreni non risultano allineate alle particelle al catasto fabbricati, in quanto la superficie occupata dal fabbricato alla particella 1430 del catasto fabbricati coincide con le particelle 1524 e 1527 del catasto terreni.

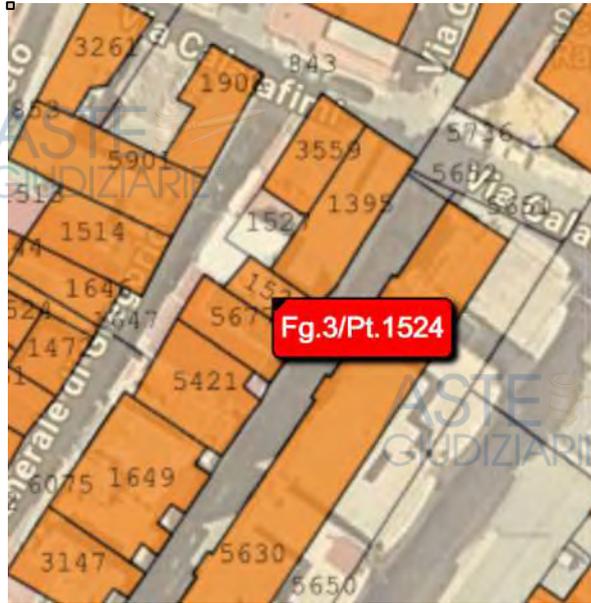


Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale





Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un'abitazione di tipo popolare, censito al C.F. del Comune di Villabate (PA), al fg. 3, p.lla 1430, sub 5, cat. catastale A/4, superficie catastale mq 70 totali.

Tipologia: Appartamento all'interno di una palazzina a schiera di tipo popolare con quattro livelli fuori terra e un appartamento per piano.

Ubicazione: L'immobile si trova nel Comune di Villabate in un'area di espansione del centro storico. L'area è caratterizzata da edilizia a schiera di tipo popolare con palazzina e tre o quattro livelli fuori terra. Non vi sono attività commerciali nelle immediate vicinanze, ma le più vicine si concentrano in viale Europa e Corso Vittorio Emanuele, raggiungibili comunque a piedi in una decina di minuti.

Caratteristiche strutturali: L'edificio in cui ricade l'immobile è stato costruito intorno al 1965 e poi sopraelevato negli anni '80 con struttura mista in muratura e cemento armato e solai verosimilmente in laterocemento. La copertura è piana non praticabile.

Accessi: L'immobile ha un unico accesso da portoncino metallico al civico 10 della via Di Gregorio, da cui si accede al corpo scala con un appartamento per piano.



Confini: L'edificio in cui ricade l'immobile è confinante ad Ovest con la via Di Gregorio, a Nord con fabbricati alle particelle 3559 e 1395, ad Est con area libera di proprietà aliena, a Sud con fabbricato alla particella 5677.

Pertinenze: L'appartamento in oggetto non è dotato di alcuna pertinenza.

Dotazioni condominiali: Immobile in palazzina con sole 4 unità immobiliari, non costituita in Condominio. Fatta eccezione per ingresso e corpo scala non vi sono altre dotazioni comuni.

Composizione interna: L'appartamento è composto da piccolo ingresso, un ampio vano cucina/soggiorno (realizzato come ampliamento non autorizzato su terrazzo), un'ampia camera da letto, una cameretta, un ripostiglio e un wc doccia senza finestra.

E' inoltre dotato di un balcone sul prospetto principale sulla via Di Gregorio.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile è in condizioni generali discrete sia nei prospetti sia negli interni, necessitando di alcune opere di manutenzione ordinaria. La pavimentazione e lo zocchetto sono in ceramica; le porte interne sono in legno o legno e vetro; gli infissi esterni sono alcuni in legno e dotati di persiane anch'esse in legno e altri in alluminio con persiane in alluminio; la porta d'ingresso è in legno; la cucina ha un rivestimento in ceramica soltanto nella parete dedicata al piano cottura e lavello; l'appartamento è dotato di un unico servizio igienico con doccia, privo di finestra verso l'esterno ma dotato di areazione forzata, con pavimento e rivestimento, a tutt'altezza, in ceramica. Le pareti dell'appartamento sono tinteggiate con idropittura. Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico presumibilmente a norma, ma da verificare, privo della relativa dichiarazione di conformità; di impianto idrico sottotraccia, collegato alla rete idrica comunale; di impianto fognario, anch'esso collegato alla rete fognaria comunale. Non vi è impianto di climatizzazione o di riscaldamento ma soltanto un climatizzatore nel soggiorno.

Attestato di prestazione energetica: Secondo quanto riportato nel contratto di locazione, l'immobile è dotato di A.P.E. e classificato in classe D.

Fotografie dei luoghi: Vedi Allegato n. 2.





Foto n. 1 – Prospetto sulla via Di Gregorio



Foto n. 2 – Vano Cucina/soggiorno



Foto n. 3 – Cameretta

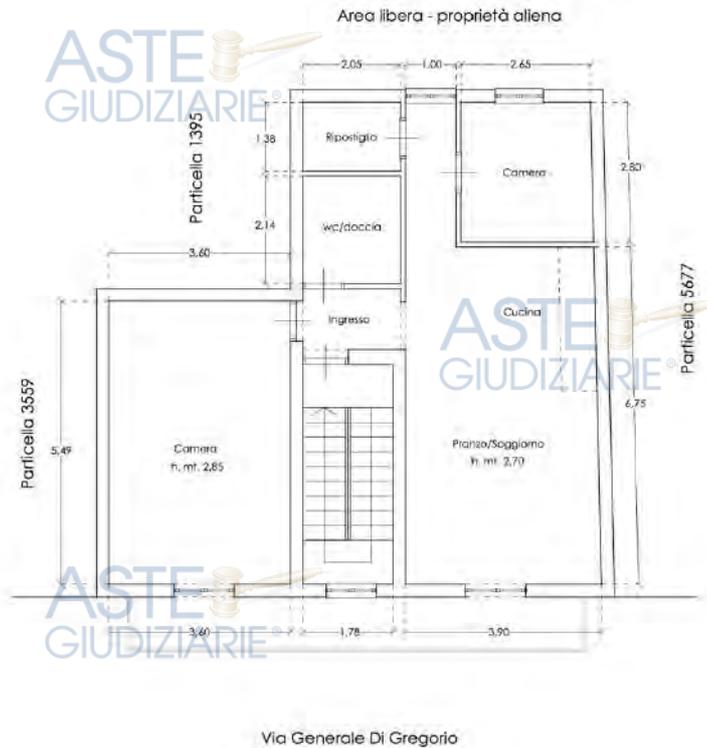


Foto n. 4 – Camera da letto matrimoniale



Foto n. 5 – W.c. con doccia





Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (fuori scala):

Superficie utile attuale: 66,55 mq

Superficie Lorda attuale: 75,85 mq

Superficie Lorda regolarizzata: 58,20 mq

Superficie Balcone: 9,95 mq

Superficie ex terrazzo: 17,65 mq

Superficie commerciale: 66,48 mq

Altezza utile: 2,70 m - 2,85 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Villabate (PA), al foglio 3 particella 1430, sub 5, via Generale Di Gregorio n. 10, piano 3, cat. A/4, classe 6, 3,5 vani, superficie catastale totale 70 mq, rendita euro 180,76.

La visura catastale storica (**All. n. 1**) mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento. L'immobile al sub 5 deriva catastalmente dalla soppressione del sub 3 per frazionamento tra piano secondo e piano terzo (prima costituenti un'unica unità abitativa) e diversa distribuzione interna (variazione del 21/04/2004).

Il fabbricato è stato edificato nella corrispondente particella 1524 del catasto terreni, oggi identificata come "Ente Urbano"; in realtà, come già indicato in risposta al quesito n. 1, la superficie occupata dalla sagoma di tutto il fabbricato occupa non solo la superficie della particella 1524 (mq 52 circa) ma anche la superficie della particella 1527 (mq 30 circa).

In realtà, all'epoca di costruzione dell'edificio (1965 circa) non era obbligatorio il deposito del tipo mappale, in quanto l'immobile è stato edificato *ante* Legge n. 679 del 01/10/1969, che ha introdotto l'obbligo del deposito del tipo mappale relativo alla costruzione al catasto fabbricati a partire dal 04/11/1969: non era quindi inconsueto il mancato allineamento tra particella all'urbano e particella ai terreni. Questa discrepanza non è comunque ostativa alla vendita dell'immobile in quanto al catasto fabbricati l'appartamento risulta correttamente e unicamente identificato.

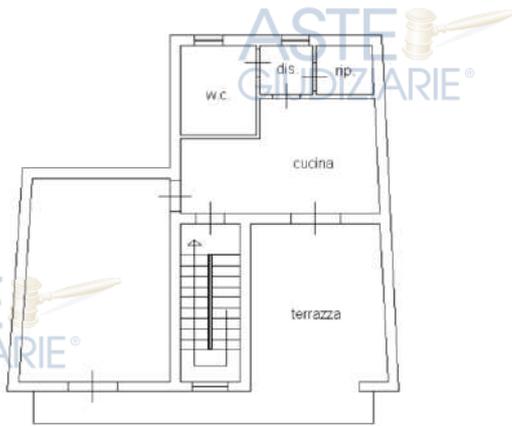
Intestatari catastali dell'immobile: L'immobile è intestato ai sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni.

In precedenza l'immobile era intestato ai sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nell'intestazione catastale manca il passaggio intermedio tra i sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX e gli attuali proprietari che acquistano il bene da potere della sig.ra XXXXXXXXXXXX figlia dei sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile (particella 1524) è intestato ai sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nella qualità di Livellari, e ai sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, per il Diritto del Concedente. Tra i titoli rinvenuti non si è riscontrata traccia del Livello esistente su tale terreno da parte dei sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX probabilmente risalente ad antica epoca, comunque abbondantemente antecedente vent'anni dalla data di pignoramento. Riguardo la particella 1527, su cui sembra ricadere porzione del fabbricato, è catastalmente intestata al sig. XXXXXXXXXXXX; anche in questo caso, non si è in grado di dire se l'intestazione catastale sia corretta o meno in base ai titoli esistenti.



Planimetria catastale: La planimetria catastale attuale, risalente al 21/04/2004, è difforme dallo stato attuale dei luoghi per modifiche alla distribuzione interna dei locali, per modifiche al retrospetto nonché per un ampliamento di volume sul terrazzo. Nel prosieguo saranno descritte tali difformità a livello edilizio e le eventuali modalità di sanatoria. Per la regolarizzazione catastale, essendoci variazioni nella distribuzione interna, è necessaria comunque la presentazione di una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale. I costi per la regolarizzazione catastale, da detrarre al valore di stima, si possono computare in € 500,00 (eventuale IVA esclusa) per spese tecniche oltre € 70,00 per diritti catastali. Complessivamente quindi si può considerare la somma di **€ 570,00 (eventuale IVA esclusa)**.



Via Generale Di Gregorio

Estratto planimetria catastale (All. n. 1)



Via Generale Di Gregorio

Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. n.3)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un'abitazione di tipo popolare, ubicata in Villabate (PA), via Generale Di Gregorio n.10, piano terzo.

Composta da: ingresso, Soggiorno/cucina, Camera da letto, cameretta, wc doccia, ripostiglio e un balcone. Confinante con la via Di Gregorio, con aerea libera retrostante di proprietà aliena, con fabbricati alle particelle 3559, 1395 e 5677.

Censito al C.F. del Comune di Villabate al **foglio 3, p.lla 1430, sub 5.**

L'immobile è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia del 08/10/1964, successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8 del 26/03/2004 e ultima Concessione Edilizia n. 6 del 18/02/2005. Esso risulta difforme all'ultimo titolo edilizio per ampliamento di volume sul terrazzo di prospetto, modifiche al retrospetto e alla distribuzione dei locali; è privo di dichiarazione di agibilità o S.C.A. Le difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi sono in parte non sanabili, per cui si calcolano i costi di ripristino, e in parte sanabili tramite C.I.L.A. tardiva, con un costo di circa € 9.570,00, inclusi i costi per i ripristini, per la regolarizzazione catastale e per la presentazione della S.C.A. L'immobile è dotato di A.P.E.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 44.365,00
(quarantaquattromilatrecentosessantacinque/00)

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

L'immobile, di cui al Lotto Unico, è di proprietà dei sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, giusto Atto di Compravendita del 12/03/2007 in Notaio XXXXXXXXXX registrato a Palermo il 19/03/2007 al n. 1626 serie 1T, trascritto a Palermo il 20/03/2007 ai n.ri 21609/14213 (**All. n. 4**) da potere della sig.ra XXXXXXXXXX.

Alla sig.ra XXXXXXXXXX il bene era pervenuto (con l'identificazione catastale precedente sub 3):

- quanto alla quota pari ad $\frac{1}{2}$ per successione testamentaria del padre sig. XXXXXXXXXX, deceduto a Villabate il giorno XXXXXXXXXX, giusta testamento pubblico ricevuto dal Notaio XXXXXXXXXX in data 19/07/1985, pubblicato

dall'Archivio Notarile distrettuale di Palermo con verbale del giorno 25/06/2003, registrato a Palermo il 03/07/2003 al n. 2873 (denuncia di successione n. 20 vol. 217, registrata a Palermo il 09/03/2004) e successiva riunione di usufrutto in morte della madre XXXXXXXXXXXX deceduta il giorno XXXXXXXX. Risulta trascritta in data 20/03/2007 ai n.ri 21607/14211 accettazione tacita di eredità in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX da parte di XXXXXXXXXXXXXXXX.

- quanto alla restante quota pari ad $\frac{1}{2}$ per successione *ex lege* della madre XXXX XXXXXXXX, deceduta in Germania il giorno XXXXXXXX (denuncia di successione n. 21 vol. 217, registrata a Palermo il 09/03/2004, trascritta il 03/11/2009 ai n.ri 84243/62019). Risulta trascritta in data 20/03/2007 ai n.ri 21608/14212 accettazione tacita di eredità in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX da parte di XXXXXXXXXXXXXXXX

Ai sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato è pervenuto giusto Atto di Compravendita del 17/06/1963 in Notaio XXXXXXXXXXXX trascritto il 02/08/1963 ai n.ri 24496/20951 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX

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

L'edificio in cui ricade l'immobile è stato edificato giusta Licenza Edilizia rilasciata in data 08.10.1964 per la realizzazione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra. Successivamente è stata realizzata la sopraelevazione del secondo e del terzo piano (costituenti un unico appartamento), per la quale è stata presentata istanza di condono edilizio prot. n. 4246 del 29.03.1995, conclusasi con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 8 del 26.03.2004. In seguito è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 6 del 18.02.2005 per il frazionamento del secondo e terzo piano in due appartamenti indipendenti, di cui quello di terzo piano di nostro interesse viene così descritto: *appartamento di civile abitazione composto da cucina, un vano, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e restante terrazzo*. Rispetto a quanto riscontrato negli elaborati grafici allegati all'ultima concessione edilizia, gli attuali proprietari hanno eseguito alcune modifiche consistenti in:

- Modifiche alla distribuzione interna dei locali;

- Modifiche al prospetto sul retro prospettante su area libera di proprietà aliena;
- Ampliamento di volume tramite la chiusura in muratura del terrazzo per aumentare la superficie del soggiorno/cucina.

L'immobile ricade in zona B1 di P.R.G. in cui sono ammessi gli ampliamenti; tuttavia, calcolando la cubatura già assentita, rispetto alle previsioni del P.R.G., non è possibile sanare l'ampliamento di volume e pertanto sarà necessario ripristinare il terrazzo.

Per quanto riguarda invece le modifiche alla distribuzione interna e le modifiche su prospetto su aree private, esse sono sanabili tramite la presentazione di una C.I.L.A. tardiva, previo il saldo della sanzione prevista.

Dopo la presentazione della C.I.L.A., non essendo mai stata presentata, dopo il Condono Edilizio, la richiesta di abitabilità, sarà necessario presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità, previa la verifica degli impianti presenti.



Planimetria di rilievo attuali con indicazione delle
difficoltà riscontrate rispetto all'ultimo titolo edilizio

Pertanto i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile, sono così computabili:

- | | |
|--|------------|
| - Costi per la rimozione delle opere abusive e i ripristini | € 5.000,00 |
| - Costi per C.I.L.A. tardiva (Sanzione, spese tecniche e diritti) | € 2.000,00 |
| - Costi per Segnalazione Certificata di Agibilità (Certificazioni impianti presenti con eventuali adeguamenti, Spese Tecniche e Diritti) | € 2.000,00 |

per un totale di **€ 9.000,00** cui si terrà conto in sede di valutazione del bene. Si fa presente che, nonostante si sia cercato di dare indicazioni più precise possibili, tali costi sono da considerarsi indicativi e potenzialmente soggetti a variazione, soprattutto per quanto riguarda le spese tecniche ed eventuali diritti di istruttoria che potrebbero variare.

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

L'immobile è attualmente locato alla signora XXXXXXXXXX con contratto di locazione ad uso abitativo a valere dalla data del 19/02/2018, data antecedente la trascrizione del pignoramento, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 09/02/2018 al n. 345 serie 3T e pertanto opponibile alla procedura. Il contratto del tipo 4+4 ha scadenza in data 18/02/2026. L'appartamento è locato con canone mensile pari ad € 350,00.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 9.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 570,00** come determinato in risposta al quesito n.3;

I suddetti costi, computati quindi in circa **€ 9.570,00** sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **24/01/2025 (All. 1)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 20/03/2007 n.ri 5141/21610 presso il Notaio XXXXXXXXXX del 12/03/2007, rep. 42388/10318 a favore di Banca per la Casa S.p.A., a carico di XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX
- TRASCRIZIONE di Pignoramento Immobiliare n. 1653 del 07/04/2023 trascritto in data 31/05/2023 ai n.ri 21239/26949 a favore di Prisma SPV S.rl. e contro sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX

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

Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate, il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale.

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

Come già indicato, nella visura catastale storica al catasto terreni della particella 1524, oggi corrispondente a porzione della particella 1430 del catasto fabbricati, risulta un diritto di livellario da parte dei danti causa della precedente proprietaria nei confronti di un altro soggetto privato. Tuttavia non si è riscontrata traccia di tale circostanza nei titoli di proprietà acquisiti; considerando che rispetto al titolo di acquisto dei danti causa della precedente proprietaria sono abbondantemente trascorsi venti anni dalla data del pignoramento (atto del 1963), in ogni caso sussistono i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà del terreno su cui è stato edificato l'immobile per *usucapione*, anche se manca il relativo titolo.



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

L'immobile pignorato fa parte di una palazzina con quattro unità immobiliari non costituita in Condominio. Le spese relative a pulizia e luce corpo scala sono divise in parti uguali tra gli occupanti del primo, secondo e terzo piano.

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

Criterio di stima

Nel caso in esame, per la stima dell'immobile, si è scelto di avvalersi del metodo "sintetico-comparativo" che si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di costruzione o dello stesso stato manutentivo.

La stima del valore di mercato dell'immobile secondo il metodo sintetico-comparativo si ottiene moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.):

- coefficiente vetustà edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e di manutenzione complessivo, dell'età dello stesso;
- coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli ambienti, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari;
- coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell'immobile e dell'esposizione;
- coefficiente qualità materiali: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;
- coefficiente stato d'uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;
- coefficiente dotazione impiantistica dei singoli appartamenti e locali;
- coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore di 1,00 per superfici commerciali inferiori a 100,00 mq, minore di 1,00 per superfici commerciali maggiori di



120,00 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra 100,00 e 120,00 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto/posti auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona. Tale coefficiente tiene conto anche della difficoltà di vendita nel caso di immobile all'asta.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, per quanto riguarda il calcolo delle superfici di eventuali pertinenze, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **66,48 mq**, data dalla somma:

- delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%;
- delle superfici scoperte quali terrazzi e balconi, computate al 25%;
- delle superfici di terrazzi coperti, tipo patii e porticati, computate al 35%;
- delle superfici coperte di verande, computate al 60%;
- delle superfici di giardini e di spazi esterni di pertinenza, computate al 10% fino ai primi 25,00 mq e al 2% per i mq ulteriori;
- delle superfici di locali accessori, quali magazzini, cantine, soppalchi ecc. computate al 25%;

Come riportato nella sottostante tabella:

SUPERFICIE LORDA ASSENTITA=	58,20 mq
SUPERFICIE NETTA ATTUALE=	66,55 mq
SUPERFICIE NETTA ASSENTITA=	48,25 mq
SUPERFICIE ASSENTITA TERRAZZO=	17,65 mq
SUPERFICIE ASSENTITA BALCONE=	9,95 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE=	$58,20 + (9,95 \times 0,30) + (17,65 \times 0,30) = 66,48$ mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

I valori al mq per la stima dell'immobile sono stati desunti inizialmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, che, seppur non esaustiva, fornisce utili informazioni basate sul prezzo di vendita degli immobili in una determinata zona della città, ricavati dalla trascrizione degli atti di compravendita presso l'Agenzia delle Entrate. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionali ed industriali. I valori



si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici ed industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana e degradata). È intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso, seppur non definitivo, e per questo è ritenuta ampiamente attendibile dalla sottoscritta, che la utilizzerà come base per la propria stima con le opportune correzioni. Infatti, basandosi sui valori rinvenuti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è ristretto il campo di ricerca alla zona specifica in cui ricade l'immobile. A tal proposito si allegano alla presente tre esempi di immobili attualmente in vendita nella stessa zona, aventi il più possibile le stesse caratteristiche dell'immobile preso in esame. Le informazioni relative a tali immobili in vendita sono state fornite rispettivamente dall'Agenzia XXXXXXXXXXXX per quanto riguarda un appartamento di 110 mq in vendita a Villabate in via Nicolò Garzilli al prezzo di € 98.000,00; dall'Agenzia XXXXXXXXXXXX, per quanto riguarda un appartamento di 100 mq in vendita in via Cristoforo Colombo al prezzo di € 80.000,00; dall'Agenzia XXXXXXXXXXXX per quanto riguarda un appartamento di 70 mq, in vendita in via Cristoforo Colombo al prezzo di € 73.000,00. Gli esempi suddetti mostrano, come proposta di vendita in una normale trattativa di mercato, un prezzo medio al mq per immobili di tipologia simile a quella presa in esame in discreto stato di manutenzione, pari a 910,00 €/mq.

Considerando gli ultimi valori disponibili dell'O.M.I., risalenti al primo semestre dell'anno 2024, per il Comune di Villabate, zona D2/Periferica/ZONA DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO compresi tra 550 e 780 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo popolare in stato conservativo Normale e il prezzo medio nel mercato immobiliare per gli immobili dello stesso tipo, si ritiene di poter partire da un prezzo al mq di € 900,00.



Questo valore verrà ulteriormente e opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità dello specifico immobile.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Considerata la superficie commerciale dell'immobile pari a **66,48 mq** e i coefficienti specifici dell'immobile pari a:

- coefficiente vetustà edificio = 0,90 (stabile in discrete condizioni generali)
- coefficiente funzionalità = 1,00 (ambienti di dimensione e luminosità nella media);
- coefficiente posizionale = 0,80 (terzo piano senza ascensore);
- coefficiente qualità materiali = 0,95 (materiali di discreta fattura);
- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 1,00 (condizioni nella media);
- coefficiente dotazione impiantistica = 0,98 (impianto elettrico da verificare; assenza di impianto di riscaldamento);
- coefficiente di commerciabilità = 0,95 (le possibilità di commerciabilità sono discrete);

si stima un coefficiente correttivo specifico dell'immobile pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia 0,94.

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$900 \text{ €/mq} \times 66,48 \text{ mq} \times 0,94$$

Pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 56.242,08.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 9.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 570,00 circa

Dunque, arrotondando, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 9.570,00**

$$V = € 56.242,08 - € 9.570,00 = € 46.672,08$$

Pertanto, approssimando tale cifra, **il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 46.700,00 (quarantaseimilasettecento/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:

€ 46.700,00 – 5% di € 46.700,00 = **€ 44.365,00**

(**quarantaquattromilatrecentosessantacinque/00**)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|------------|------------------------------|
| ALLEGATO 1 | Documentazione Ipo-catastale |
| ALLEGATO 2 | Documentazione Fotografica |
| ALLEGATO 3 | Documentazione grafica |
| ALLEGATO 4 | Atto di compravendita |
| ALLEGATO 5 | Documentazione Edilizia |
| ALLEGATO 6 | Quotazioni ed esempi |
| ALLEGATO 7 | Contratto di locazione |

Palermo, data 28/01/2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. GIACOMO COLLURA

