

**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 202/2024**

**CREDITORE PROCEDENTE ALTEA SPV S.R.L.**

*contro*

**ESECUTATO [OMISSIS]**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MANCIA MARCELLO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE  
LOTTO UNICO**

Appartamento ubicato in Palermo (PA), Via Madonia Vincenzo n. 21, piano terzo, annotato al C.F.

del Comune di Palermo al foglio 61, particella 1234, sub 39



**Esperto stimatore: Ing. Vella Giovanni**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE  
LOTTO UNICO**



## PREMESSA

Con provvedimento dell' 11/06/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava il sottoscritto Ing. Vella Giovanni, iscritto all'Albo degli Ingegneri al n. 6103 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 18/06/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, entro i termini previsti (40 gg. dalla comunicazione del decreto di nomina), provvedeva, congiuntamente al nominato ccustode Avv. Mancina Marcello, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 23/07/2024.

In data 23/07/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario, prendendo visione dello stesso ed effettuandone il rilievo metrico e fotografico, come meglio riportato nel relativo verbale di accesso riportato in allegato alla presente relazione (**All. 01**).

## **QUESITO N. 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 del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento, sito in Palermo (PA), via Madonia Vincenzo n. 21, ubicato al piano 3°, scala B, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 61, p.lla 1234, sub. 39, categoria catastale A/3, cl. 5, numero vani catastali 5,5, R.C.E. 267,01.

### **Diritti reali:**

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

- atto di compravendita del 19/02/2009 in notaio dottor Giovanni Luigi Lunetta Rep. 32546/10871 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 26/02/2009 ai nn. 17703/12671 da potere di Catalano Paola e Di Miceli Giovanni in comunione legale dei beni (**All. 06**).

### **Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuale (**All. 02.a**) e storica (**All. 02.b**).

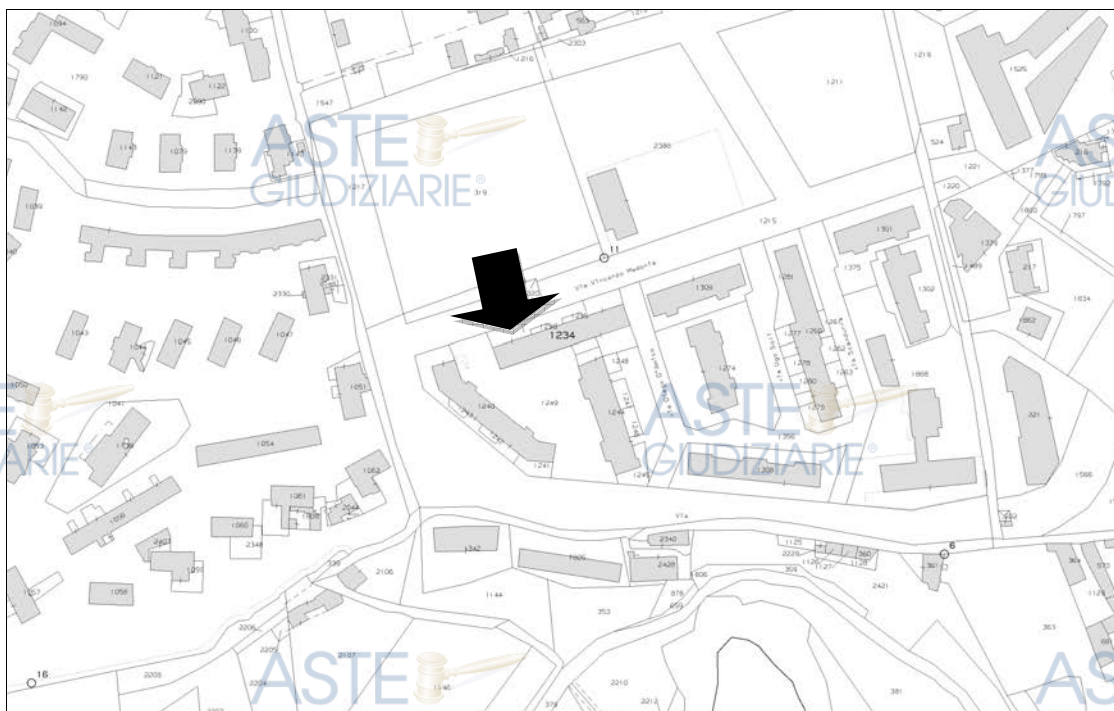
#### **Individuazione e ubicazione dell'immobile:**

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale ripresa da Google Earth, la mappa catastale (**All. 02.d**) e la successiva sovrapposizione delle precedenti, con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 03**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

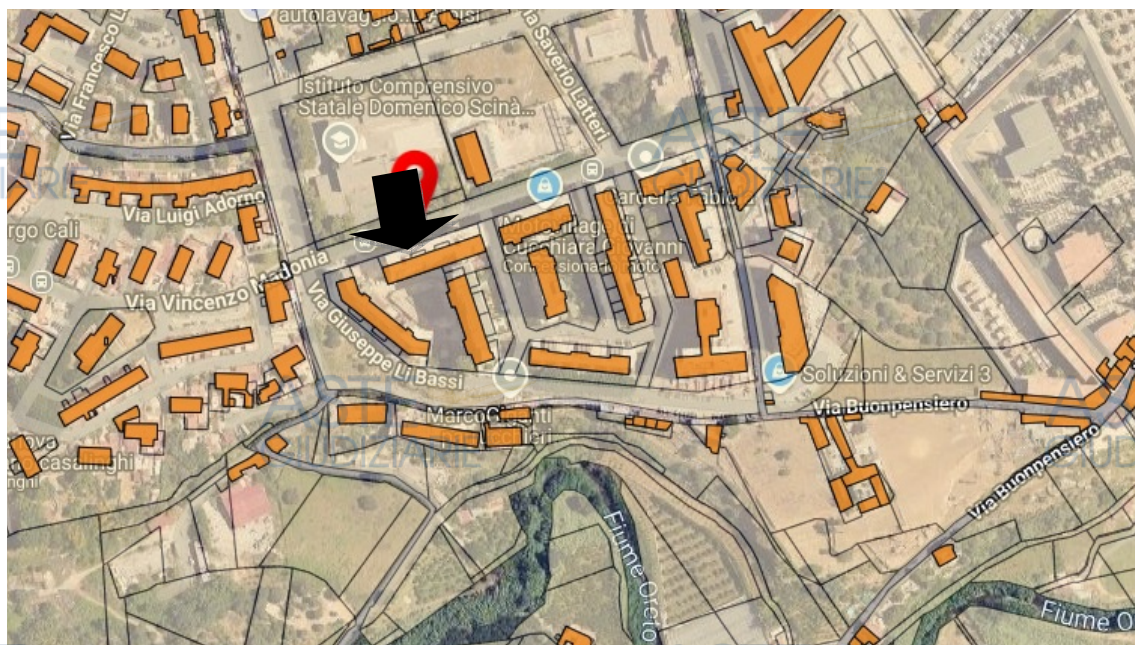


**Ortofoto attuale (da Google Earth)**





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps  
con individuazione del fabbricato di cui l'immobile è parte

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

Il lotto unico è costituito da un **immobile**, censito al C.F. del Comune di **Palermo (PA)**, al **fg. 61, p.lla 1234, sub. 39**, cat. catastale **A/3**, vani 5,5, superficie catastale mq **105 m²**.

**Tipologia:** appartamento, facente parte di un fabbricato a 10 elevazioni fuori terra;

**Ubicazione:** Palermo, via Madonia Vincenzo n. 21, piano 3°, scala B;

**Caratteristiche strutturali:** fabbricato realizzato con struttura portante in c.a.;

**Accessi:** dal civico n. 21 di via Vincenzo Madonia (**All. 07, foto 1**) si accede ad uno spazio esterno che disimpegna le due scale di accesso ai vari immobili. L'accesso all'immobile *de quo*, avviene dalla scala B (**All. 07, foto 3**), posta a destra, entrando dal cancello pedonale posto al civico 21, che permette l'ingresso all'androne condominiale in cui sono presenti sia l'ascensore che il corpo scala che permettono l'accesso ai vari immobili;

**Confini:** l'appartamento risulta confinante a Nord con la via Vincenzo Madonia, ad Est con appartamento limitrofo con accesso dalla Scala A, a SUD con corte interna e ad Ovest con corpo scala condominiale;

**Pertinenze:** dalla lettura dell'atto di compravendita e della visura catastale storica non si evince la presenza di pertinenze;

**Dotazioni condominiali:** non presenti

**Composizione interna:** l'immobile risulta composto da 5,5 vani ed in particolare da un ingresso (**All. 07, foto 6**) che disimpegna un piccolo vano (**All. 07, foto 8**) ed un corridoio (**All. 07, foto 7**) che a sua volta disimpegna i restanti vani costituiti da una camera (**All. 07, foto 9**), dalla cucina (**All. 07, foto 10**) con balcone (**All. 07, foto 11**), dal bagno (**All. 07, foto 12**), dalla camera da letto matrimoniale con piccolo spogliatoio (**All. 07, foto 13 e 14**) e da un piccolo salone (**All. 07, foto 16**) con balcone (**All. 07, foto 17**); tutti i vani, ad eccezione dell'ingresso e del corridoio prospettano rispettivamente o sul cortine interno o sulla via Vincenzo Madonia;

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** Lo stato di manutenzione interno all'appartamento è buono; quello dei prospetti dell'intero fabbricato



è discreto e in ogni caso compatibile con l'età del fabbricato e le sue caratteristiche costruttive; l'impianto idrico è sottotraccia, così come quello elettrico, che risulta essere adeguato alle normative vigenti (nel vano di ingresso è presente un quadro elettrico con salvavita);

**Attestato di prestazione energetica:** Dalle verifiche effettuate sul portale Siciliano dell'Energia (**All. 04**), l'immobile oggetto di esecuzione risulta in classe G con prestazione energetica pari a 126,21 kWh/m<sup>2</sup>, senza alcuna indicazione circa il nominativo del tecnico che ha redatto l'APE. Pertanto, ai fini della futura vendita dell'immobile, necessiterà acquisire il Certificato di Conformità Energetica, che dovrà essere redatto da Tecnico abilitato con un costo presunto per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima pari ad € 200,00.

**Fotografie dei luoghi:** Di seguito si riportano alcune fotografie dell'immobile degli ambienti interni. Per una visione più ampia delle fotografie eseguite durante il sopralluogo del 23/07/2024 si rimanda all'apposito allegato (**All. 07**).



Foto n. 1 – Cameretta





Foto n. 2 – Camera da letto matrimoniale con piccolo spogliatoio



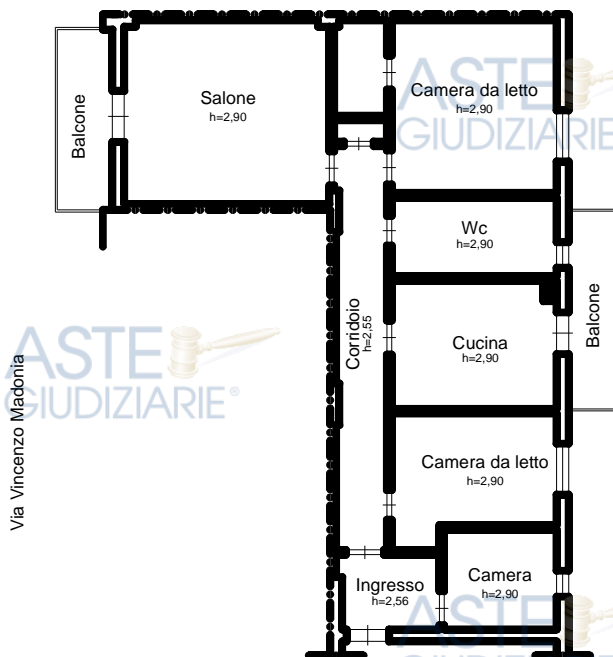
Foto n. 3 – Cucina



Palermo | 2024.07.23 15:19

Foto n. 4 – Salone

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi dell'immobile di piano terzo



Superficie utile interna: mq. 91,53 al netto delle murature esterne ed interne.



**Superficie commerciale:** Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, si è fatto riferimento a quanto riportato nel *“Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”*, redatto dall'Agenzia del Territorio, che stabilisce i criteri per la determinazione della consistenza degli immobili, sia destinati ad uso residenziale sia destinati ad uso commerciale, tenendo conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la successiva determinazione del più probabile valore di mercato. Nello specifico le tipologie presenti nell'immobile de quo da considerarsi sono:

- a) la **somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:
- 100% delle superfici calpestabili;
  - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
  - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
  - 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale coperta calcolata è pari a 106 mq., arrotondata al metro quadrato per per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- b) la somma delle quote percentuali delle superfici esterne, quali balconi, terrazze e simili, effettuato con i criteri seguenti:  
qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 30%, fino ad una superficie pari a 25 mq.;

- nella misura del 10%, per superfici eccedenti i 25 mq.;

La superficie complessiva dei due balconi è pari a 11,49 mq, che ridotta (al 30% sino a 25 mq), risulta essere pari a complessivi 3,00 mq. arrotondati, al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertanto, sulla base dei rilievi condotti è stato determinato che **la superficie commerciale è pari a mq. 109,00** (arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98 e data dalla somma della superficie coperta utile lorda coperta pari a 106,00 mq a cui va sommata la superficie ridotta delle superfici esterne pari a 3,00 mq).

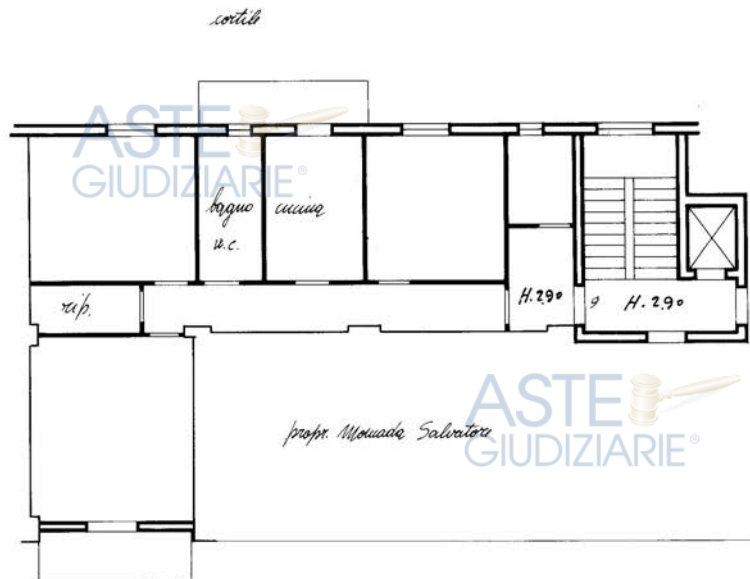
**Altezza utile interna:** Tutti i vani presentano un'altezza pari a 2,90 metri, ad eccezione del corridoio dove è presente un controsoffitto con altezza pari a 2,55 metri.

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

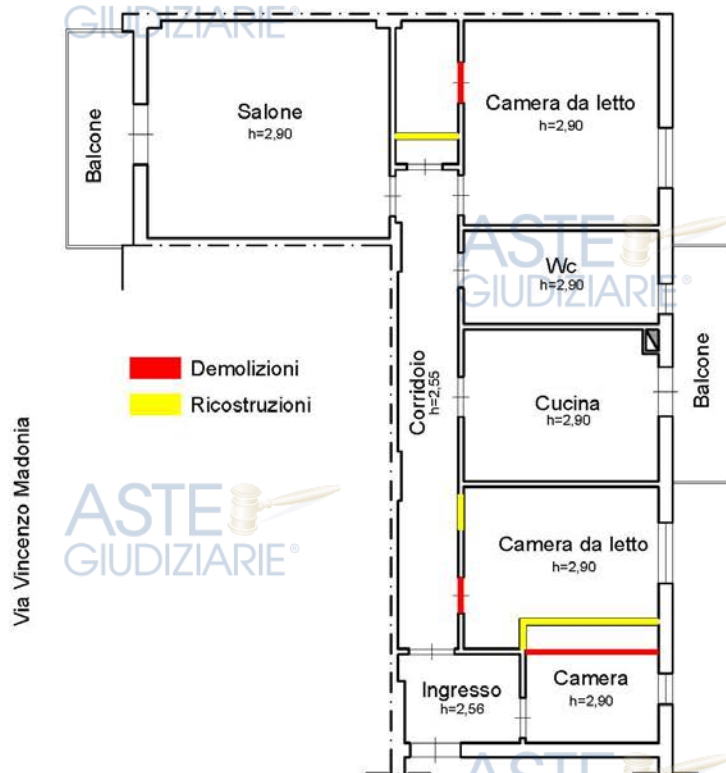
L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 61, particella 1234, sub. 39, via Vincenzo Madonia n. 21, scala B, piano Terzo, cat. A/3, vani catastali 5,5, superficie catastale totale 108 m<sup>2</sup> e superficie totale escluse le aree esterne 105 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 267,01. Le visure catastali attuale (**All. 02.a**) e storica (**All. 02.b**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento notificato in data 26/03/2024 ai sensi dell'art. 143 c.p.c. (notifica perfezionatasi, in data 15.04.2024).

**Intestatari catastali dell'immobile:** [Omissis] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**Planimetria catastale:** Lo stato attuale dell'immobile di piano terzo risulta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale registrata il 04/06/1968, ad eccezione dello spostamento di alcune murature nei primi due vani dell'immobile. Pertanto, una volta regolarizzati tali, per i quali si rimanda alla risposta al successivo Quesito n. 6, si dovrà procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale attraverso apposita pratica DOCFA, per un costo presunto di € 850,00 inclusa IVA e cassa previdenziale.



Estratto planimetria catastale (All. 02.e)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 08.b)



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

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di un immobile, facente parte di un fabbricato a dieci elevazioni fuori terra, ubicato in **Via Vincenzo Madonia n. 21**, piano **terzo**, con ascensore, scala B.

Composto da vano di ingresso e corridoio che disimpegnano 3 camere di cui una con balcone ed una con spogliatoio, una cucina con balcone, un bagno ed un vano salone.

Confinante a Nord con la via Vincenzo Madonia, ad Est con appartamento limitrofo con accesso dalla Scala A, a SUD con corte interna e ad Ovest con corpo scala condominiale.

Censito al C.F. al **foglio 61, p.lla 1234, sub. 39**, il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. Il fabbricato di cui l'immobile è parte, edificato in forza della Licenza edilizia n. 192 del 02/03/1966 e successiva Licenza edilizia in variante n. 800 del 07/10/1967, risulta dotato del Certificato di abitabilità/agibilità n. 1950 del 19/02/1968, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna, che risulta sanabile con costi complessivi pari ad € 3.850,00 inclusa IVA e cassa previdenziale (CILA Tardiva e pratica DOCFA), costi questi detratti dal prezzo di vendita. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e pertanto, ai fini della futura vendita dell'immobile, necessiterà acquisire l'APE con un costo presunto per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima pari ad € 200,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 87.000,00**  
**(Ottantasettemila/00 euro)**

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

Dalla lettura degli atti di causa si evince che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 14/05/2024 pertanto, di seguito sono riportati gli atti di compravendita del bene pignorato, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà, trascritto in data antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (2004). Dalla lettura della relazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano del 27/05/2024, relativamente al bene oggetto di esecuzione, si rileva che lo stesso appartiene all'attuale esecutato in forza del seguente titolo.

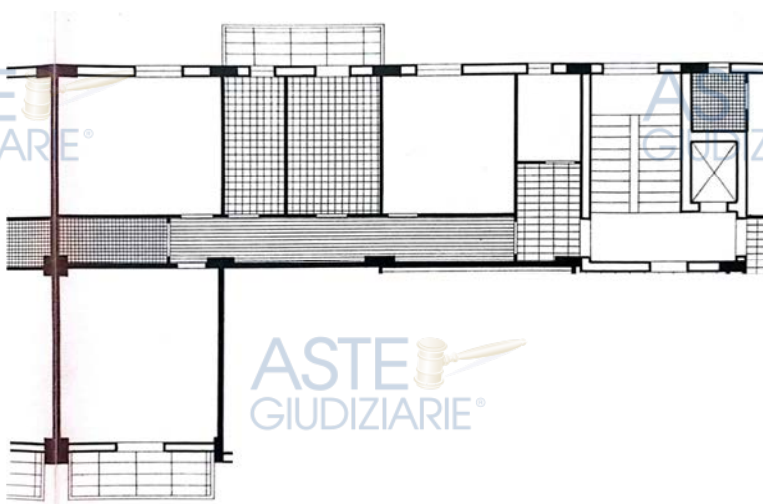
*Atto compravendita del 19/02/2009*

Con atto notarile di Compravendita a firma del Notaio Dott. Lunetta Giovanni Luigi del 19/02/2009, repertorio nn. 32546/10871, trascritto a Palermo il 26/02/2009 ai nn. 17703/12671 (**All. 06**), il sig. [Omissis], attuale esecutato, acquistava la piena proprietà dell'immobile annotato al foglio 61 particella 1234, sub 39, da potere dei sig.ri Catalano Paola e Di Miceli Giovanni.

*Atto compravendita del 02/10/1996*

Con atto notarile di Compravendita a firma del Notaio Dott. Barbera Bianca del 02/10/1966, repertorio n. 55090, trascritto a Palermo il 11/10/1966 ai nn. 34702/26724, i sig.ri Catalano Paola e Di Miceli Giovanni acquistavano, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà in comunione legale dei beni, l'immobile annotato al foglio 61 particella 1234, sub 39, da potere dei sig.ri Di Miceli Pietro e Di Benedetto Vincenza.

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

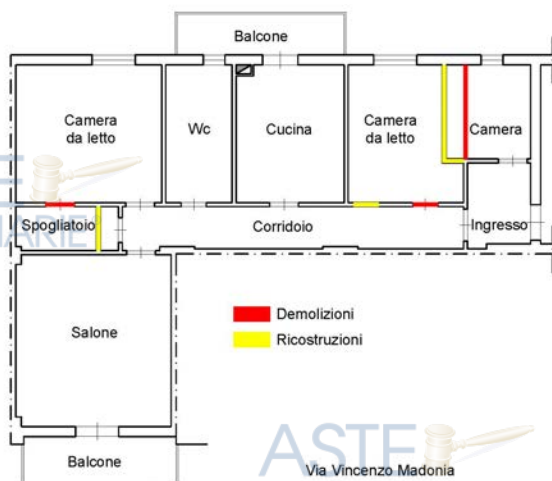


Stralcio dell'elaborato grafico del progetto autorizzato

Il fabbricato di cui l'immobile è parte, è stato edificato in forza della Licenza edilizia n. 192 del 02/03/1966 (**All. 05.b**) e successiva Licenza edilizia in variante n. 800 del 07/10/1967 (**All. 05.c**), e risulta dotato del Certificato di abitabilità/agibilità n.

1950 del 19/02/1968 (**All. 05.f**). Lo stato attuale dei luoghi, rilevato dallo scrivente durante il sopralluogo del 23/07/2024 e riportato in apposito elaborato grafico (**All. 08.a**) risulta difforme rispetto all'elaborato di progetto (**All. 05.d**) allegato alla Licenza edilizia in variante n. 800 del 07/10/1967 (**All. 05.c**) del quale di sopra è riportato uno stralcio, per

una diversa distribuzione interna effettuata attraverso lo spostamento di una parete tra i primi due vani in ingresso e la realizzazione della cabina armadio con accesso dalla stanza da letto matrimoniale, modifiche riportate in apposito elaborato grafico (**All. 08.b**) di cui di sotto si riporta uno stralcio.



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

Gli abusi sopra evidenziati, per i quali non risultano presentate istanze edilizie, potranno essere regolarizzati ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.P.R. 380/2001, recepito dall'art. 14 della Legge Regionale 16 del 10/08/2016, attraverso la presentazione di una istanza di CILA tardiva, i cui costi, necessari alla presentazione dell'istanza e al pagamento dei relativi oneri (diritti istruttori pari a € 150,00 sanzione pari ad € 1.000,00) e delle

spese tecniche, vengono stimati dallo scrivente approssimativamente in **€ 3.000,00** cassa ed IVA inclusi.

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

L'immobile è attualmente occupato dai sig.ri [Omissis] e [Omissis] quali conduttori in forza di contratto di locazione stipulato in data 05/05/2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 20/05/2020 al n. 963711 serie 3T, e già agli atti di causa quale allegato n. 5 della relazione di primo accesso depositata dal Custode in data 24/07/2024, congiuntamente alla copia della comunicazione di disdetta del prefato contratto a far data dalla sua naturale scadenza fissata per il 09/05/2028, trasmessa dal Custode agli attuali conduttori a mezzo r/a.

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

Dalla lettura della certificazione notarile agli atti di causa, si evince che:



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

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 3.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a circa **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 850,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

### **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **23/12/2024 (All. 12)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE NN. 17704/3742 del 26/02/2009 derivante da Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 19/02/2009 nn. Rep. 32547/10872 a firma Notaio Lunetta Giovanni Luigi a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. contro [Omissis], [Omissis] e [Omissis] quale debitore non datore di ipoteca, per un capitale di € 141.700,01 ed un totale di € 212.550,00 della durata di anni 30;
- TRASCRIZIONE del 14/05/2024 - Registro Particolare 23434 Registro Generale 18836 nascente da Verbale di pignoramento immobili n. rep. 4395, emesso da Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Palermo a favore di Altea SPV S.r.l. contro [Omissis], gravante sull'immobile annotato al Comune di Palermo al foglio 61, particella 1234 sub 39.

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

Nel merito in data **09/12/2024 (All. 13)** veniva presentata apposita istanza presso l'Agenzia del Demani, senza ricevere risposta. Dalle verifiche catastali si è appurato che il bene ricade non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico, demanio trazzerale, così come comunicato dall'Ufficio Usi Civici con PEC del 09/12/2024 (**All. 09.b**).

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

Esiste un condominio costituito, la cui amministrazione viene gestita dallo studio SER.CO.FIN SRL di via A. Telesino n. 67. A seguito di apposita richiesta a mezzo mail del 07/11/2024 e successiva risposta con mail del 10/12/2024 (**All. 10.a**) la SER.CO.FIN SRL nel merito, trasmetteva la scheda contabile aggiornata del sig. [Omissis] (**All. 10.b**), relativa agli ultimi due anni, e riguardo ai quesiti posti, comunicava che:

- non vi erano posti auto comuni;
- le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad **euro 60,00**;
- le spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute, ammontano ad **euro 60.000,00**, per lavori di risanamento strutturale, già in parte eseguiti, per i quali il Condominio è in attesa del quadro economico finale del Direttore dei Lavori;
- il sig. [Omissis] risulta moroso di € 657,82 per l'anno 2022, di € 161,66 per l'anno 2023 e di € 570, 50 per l'anno 2024, per complessivi € 1.389,98 al 31/10/2024 (le morosità del 2024 fanno riferimento all'accantonamento per le spese straordinarie di cui sopra);
- nel 2020 è stato fatto da parte dell'avvocato Gaetano Buscemi incaricato dal condominio al recupero quote nei confronti del Sig. [Omissis]. Quest'ultimo ha firmato una scrittura privata di dilazione di pagamento in data 14/01/2021, (dai colloqui intercorsi con la SER.CO.FIN il sig. [Omissis] ha saldato quel debito);
- il condominio è dotato di tabelle millesimali e di regolamento di condominio del quale l'amministratore non è stato in grado di riferire sull'eventuale registrazione;
- le tabelle millesimali di proprietà che interessano l'appartamento del sig. [Omissis] sono:

- o tabella generale millesimi 16,25;
- o tabella solo appartamenti millesimi 19,17;
- o tabella scala B generale millesimi 38,26;
- o tabella ascensore scala B millesimi 31,86.

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

### **Criterio di stima**

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima lo scrivente, attesa la quantità di dati disponibili, ha preferito adottare il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato degli immobili da stimare, attraverso l'inserimento di essa nel gradino della scala che presenta maggiori analogie. Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, lo scrivente esperto stimatore precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi basato su dati a sua disposizione. In particolare, il sottoscritto esperto stimatore ha consultato:

- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al primo semestre dell'anno 2024;
- 2) puntuali indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari on-line ("gruppotoscano.it", "case.trovit.it", "immobiliare.it", "cercasicasa.it", "casa.it", "annunci.repubblica.it", etc.);
- 3) la banca dati delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it;
- 4) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa anno 2023.

Per l'indagine di mercato lo scrivente ha adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale* data dalla somma della superficie coperta lorda e delle superfici delle



pertinenze (queste ultime opportune ridotte attraverso l'ausilio di aliquote). In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il *valore venale* di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato ottenuta attraverso un'analisi di mercato, svolta dallo scrivente, di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

### **Stima del valore di mercato dell'immobile**

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

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **109 mq** così calcolati:

<b>TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b> (arrotondata al metro quadrato per difetto (D.P.R. 138/98))			
<b>Destinazione</b>	<b>Superfici</b>	<b>Coefficiente di omogeneizzazione</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
Appartamento	106,00 m <sup>2</sup>	100%	106,00 m <sup>2</sup>
Superfici esterne quali balconi (fino ad una superficie pari a 25 mq)	11,49 m <sup>2</sup>	30%	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie complessiva</b>			<b>109,00 m<sup>2</sup></b>

#### **Determinazione della scala dei prezzi noti**

Di seguito, sono riportati i valori di vendita nella zona in cui è ubicato il fabbricato per immobili adibiti ad abitazione di tipo economico (A/3), desunti dalle banche dati di cui al superiore elenco, nonché i valori medi desunti dalle agenzie on-line:

Valutazioni	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Agenzia del Territorio (OMI) 1° semestre 2024	€ 850,00	€ 950,00	€ 1.050,00
Borsino Immobiliare 2024	€ 809,00	€ 965,00	€ 1.122,00
Valori agenzie immobiliari on-line	€ 1.102,00	€ 1.343,50	€ 1.585,00
Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa anno 2023	n.a.	900,00	n.a.

In forza di quanto sopra, risulta che i prezzi a metro quadrato per immobili simili, sono in media variabili tra un minimo di 809,00 ed un massimo di 1.585,00 €/mq. Per il bene

oggetto della presente stima, in considerazione della sua posizione e delle condizioni di manutenzione, si ritiene congruo applicare il valore unitario massimo pari a 1.100,00 €/mq., che viene deprezzato/apprezzato attraverso l'applicazione di appositi coefficienti di merito/demerito, per uniformarlo alla sua condizione attuale. Da cui tenuto conto che la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari a 109,00 mq, si ha che il valore venale dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a: € 119.900,00 (mq. 109,00 x €/mq. 1.100,00).

Detto importo viene parametrato attraverso l'applicazione dei prefati coefficienti di merito/demerito come di seguito riportati:

Stato Locativo:	Abitazione locata con scadenza 2028	0,80
Piano:	Piano terzo con ascensore	1,00
Stato di conservazione:	Ristrutturato	1,05
Luminosità:	Mediamente Luminoso (Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno)	1,00
Esposizione e vista	Mista	1,00
Edificio:	Realizzato da oltre 40 anni ed in normale stato di conservazione	1,00
Riscaldamento:	Assente	0,95
Coefficiente di merito/demerito da applicare		<b>0,80</b>

per effetto dei quali si ha che **il più probabile valore di stima dell'immobile**, valutato con il metodo di Stima Sintetica, risulta pari a € 119.900,00 x 0,80 = **€ 95.680,20**.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 3.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 850,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 4.050,00**

$$V = € 95.680,20 - € 4.050,00 = € 91.630,20$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 91.630,00 (novantunomilaseicentotrenta/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:

$\text{€ } 91.630,00 - 5\% \text{ di € } 4.581,50 = \text{€ } 87.048,50$  (che si arrotondano in € 87.000,00)

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

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

#### **ELENCO ALLEGATI**

1. **VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 23/07/2024;**
2. **DOCUMENTAZIONI CATASTALI;**
  - a) **VISURA CATASTALE ATTUALE DELL'IMMOBILE;**
  - b) **VISURA CATASTALE STORICA DELL'IMMOBILE;**
  - c) **VISURA CATASTALE TERRENO;**
  - d) **STRALCIO DI MAPPA CATASTALE FABBRICATI CON INDICAZIONE DEL FABBRICATO;**
  - e) **PLANIMETRIA CATASTALE D'IMPIANTO DEL 1968;**
3. **STRALCIO STIMATRIX FORMAPS;**
4. **VERIFICA PRESENZA ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA;**
5. **RICHIESTA ACCESSO ATTI PRATICA EDILIZIA;**
  - a) **PROTOCOLLO RICHIESTA ACCESSO ATTI;**
  - b) **LICENZA EDILIZIA N. 192 DEL 1966;**
  - c) **LICENZA EDILIZIA N. 800 DEL 1967;**



- d) STRALCIO ELABORATO GRAFICO;
- e) RAPPORTO TECNICO ABITABILITÀ;
- f) ABITABILITÀ N. 1950 DEL 1968;
- 6. ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 19/02/2009;
- 7. RELAZIONE FOTOGRAFICA;
- 8. PLANIMETRIE DI RILIEVO:
  - a) PLANIMETRIA DI RILIEVO IMMOBILE;
  - b) PLANIMETRIA DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ PRESENTI;
- 9. RICHIESTA PRESENZA DI USI CIVICI O DEMANIO TRAZZERALE:
  - a) RICHIESTA DI INFORMAZIONI;
  - b) RISPOSTA UFFICIO USI CIVICI;
- 10. RICHIESTA INFORMAZIONI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:
  - a) RICHIESTA DI INFORMAZIONI E RISPOSTA AMMINISTRATORE CONDOMINIO;
  - b) TABELLA RIPORTANTE LA SITUAZIONE DEBITORIA DELL'ESECUTATO NEGLI ULTIMI DUE ANNI;
- 11. COMPARAZIONE TRA FOTO AEREA GOOGLE MAPS E STRALCIO DI MAPPA CATASTALE;
- 12. ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 23/12/2024;
- 13. RICHIESTA INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DEL DEMANIO;
- 14. ATTESTAZIONI DI TRASMISSIONE DELLA PERIZIA ALLE PARTI.

Palermo, data 14/01/2025

L'INGEGNERE DELLA PERIZIA  
L'ESPERTO STIMATORE  
Dott. Ing.  
GIOVANNI VELLA  
N° 6103  
ORDINE INGEGNERI DELLA PROV. DI PALERMO