

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 232/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Antonino Paleologo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 232/2024

CREDITORE PROCEDENTE PRISMA SPV SRL

contro

DEBITORE/I ESECUTATO/I XXXXXXXXXXXXXXXX E YYYYYYYYYYYYYY

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIOVANNA ADELE LANZA

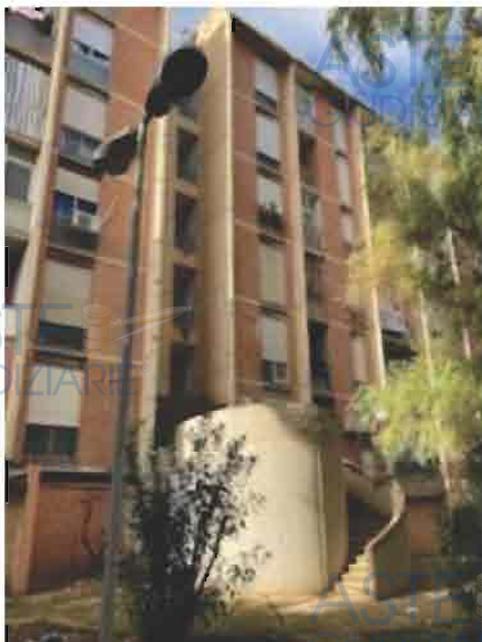
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento di Tipo economico (Cat. A/3) sito in Palermo, Passaggio Petrina n.8, p.5
al Catasto Fabbricati: Foglio 89, part. 1760 sub.49 e **Cantina** (Cat. C/2) sita in Palermo, Passaggio
Petrina n.8, p.T, al Catasto Fabbricati: Foglio 89, part. 1760 sub.34

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: Arch. Antonino Paleologo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del giorno 11 giugno 2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava il sottoscritto architetto Antonino Paleologo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3733 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 26 giugno 2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Giovanna Adele Lanza, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 24 luglio 2024.

In data 16 dicembre 2024 si effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili dal n.1 al n. 2.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto unico che comprende gli immobili n. 1 e 2.

Gli immobili del **LOTTO UNICO** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un alloggio di tipo popolare (appartamento) n.2994, lotto n. 508 (ex 108/L), sito nel Comune di Palermo nel Passaggio Petrina n.8, ubicato al piano 5 a destra salendo la scala A, contraddistinto con il numero di interno 10, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 89, p.lla 1760, sub. 49;
- piena proprietà di un immobile (magazzino/cantina), censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 89, p.lla 1760, sub. 34.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Ea. 232/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore Architetto Antonino Palocci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esatto di mappa catastale



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastrale tratta da Stimatore Software

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 89, p.lla 1760, sub. 49, cat. catastale A3, superficie catastale mq 132, mq 129 escluse le aree scoperte, e da un magazzino, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 89, p.lla 1760, sub. 34, cat. catastale C2, superficie catastale mq 17.

Tipologia: Alloggio di tipo popolare e cantina/magazzino.

Ubicazione: Comune di Palermo, Passaggio Petrina n.8, l'appartamento al quinto piano a destra, la cantina/magazzino al piano terra, interno 34.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati ha struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato e copertura a falde inclinate;

Accessi: al fabbricato si accede da Passaggio Petrina 8 nonché dal giardino comune;

Confini: l'appartamento pignorato confina a nord con altro appartamento in aderenza parte dello stesso fabbricato, a est con area sovrastante il giardino comune al fg. 89, p.lla 166, a sud con il corpo scala dello stesso fabbricato, a ovest con area sovrastante Passaggio Petrina, la cantina/magazzino pignorata confina a nord con corpo scala dello stesso fabbricato in aderenza, a est con il giardino comune al fg. 89, p.lla 166, a sud con corsia di accesso ai magazzini, a ovest con corsia di accesso al corpo scala dello stesso fabbricato;

Pertinenze: proprietà pro quota delle parti del fabbricato comuni ai sensi di legge;

Dotazioni condominiali: ascensore, giardino;

Composizione interna: l'appartamento, che ha doppia esposizione, a est e a ovest, è composto da sala d'ingresso, corridoio di disimpegno, quattro camere, wc doccia, cucina abitabile, soggiorno/pranzo, e due balconi sul prospetto est, si precisa che la cucina abitabile è stata realizzata attraverso un ampliamento sull'adiacente balcone che oggi risulta totalmente chiuso e annesso all'abitazione.

La cantina/magazzino, di forma trapezoidale, è un unico vano con accesso carrabile e una finestra alta, verso il giardino comune.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'appartamento versa in mediocri condizioni manutentive, con pavimenti in ceramica rovinati, e in bagno parzialmente sostituiti, sempre in bagno il soffitto è ammalorato per fenomeni di condensa, una porta interna ha il pannello rotto in più punti e un'altra ha la serratura vistosamente

danneggiata, in tre stanze il pavimento, in parquet, è rovinato, i serramenti sono in ferro pieno con vetro singolo tranne che nella camera padronale e in cucina dove sono in alluminio con vetro camera, le porte interne sono in tamburato di legno, l'impianto elettrico è sotto traccia così come l'impianto idrico, l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico, per gli impianti non è stata prodotta nessuna certificazione e/o dichiarazione di conformità.

La cantina/magazzino, che al momento del sopralluogo era utilizzato come garage per un'autovettura oltre che come deposito di materiali vari, versa in mediocri condizioni manutentive generali, con pavimento in battuto di cemento e pareti con mattoni a faccia vista o intonacate, gli impianti, idrico ed elettrico, sono con tubazioni esterne a vista o nel caso di una parte dell'impianto elettrico, coperte da una canalina in pvc, non è stato possibile verificare il loro funzionamento e non è stata prodotta nessuna certificazione e/o dichiarazione di conformità, il portone di ingresso in buone condizioni, largo circa tre metri, è in alluminio a battente, la finestra alta sulla parete di fondo del magazzino, prospiciente il giardino comune, è in metallo con apertura a vasistas.

Attestato di prestazione energetica: no, per l'appartamento il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: è di € 200,00, per la cantina/magazzino non è obbligatorio.

Fotografie dei luoghi:



Foto n. 1 prospetto fabbricato su Passaggio Petrina

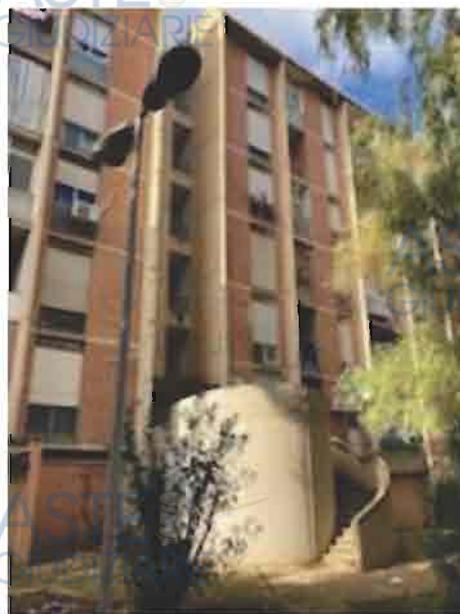


Foto n. 2 prospetto fabbricato sul giardino





Foto n. 3 ingresso fabbricato su Passaggio Petrina

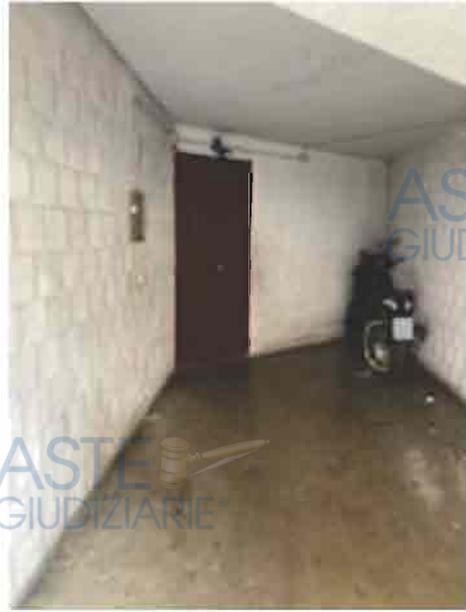


Foto n. 4 ingresso alla scala condominiale



Foto n. 5 portineria con ingresso sul giardino



Foto n. 6 ingresso cantina/magazzino





Foto n. 7 interno cantina/magazzino



Foto n. 8 interno cantina/magazzino



Foto n. 9 sala ingresso appartamento



Foto n. 10 soggiorno appartamento





Foto n. 11 camera 1 appartamento



Foto n. 12 camera 2 appartamento

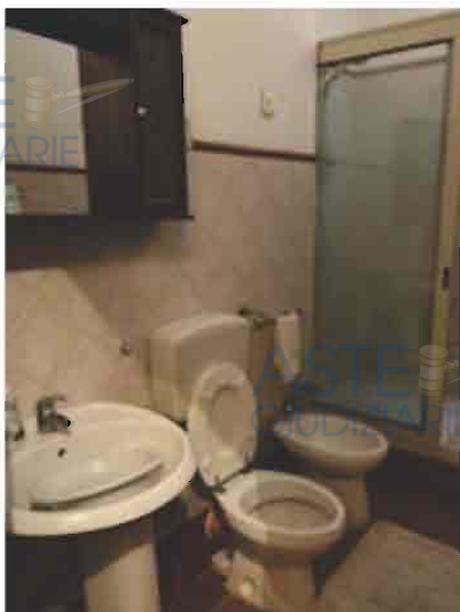


Foto n. 13 wc doccia appartamento



Foto n. 14 corridoio appartamento





Foto n. 15 cucina/lavanderia appartamento



Foto n. 16 cucina/lavanderia appartamento

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi - appartamento:



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 112,00 mq

Superficie commerciale: 131,00 mq (calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12)

Altezza utile interna: 3,00 m.

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi – cantina/magazzino:



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 16,80 mq

Superficie commerciale: 19,00 mq (calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12)

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 89, particella 1760, sub. 49, Passaggio Petrina n. 8, piano 5 cat. A/3, vani catastali 7,5, superficie catastale 132 mq.

La cantina/magazzino è identificata al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 89, particella 1760, sub. 34, Passaggio Petrina n. 8, piano T cat. C/2, consistenza 17 mq, superficie catastale 23 mq.

Le visure catastali attuale (All. 2) e storica (All. 4), mostrano difformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento in quanto catastalmente ambedue gli immobili risultano ancora gravati da diritto di abitazione in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, malgrado il decesso di questi ultimi e la piena titolarità in capo ai debitori.

Intestatari catastali dell'appartamento:

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxx Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

3. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx Diritto di: Abitazione per ½ in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

4. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx Diritto di: Abitazione per ½ in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Intestatari catastali della cantina/magazzino:

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

3. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

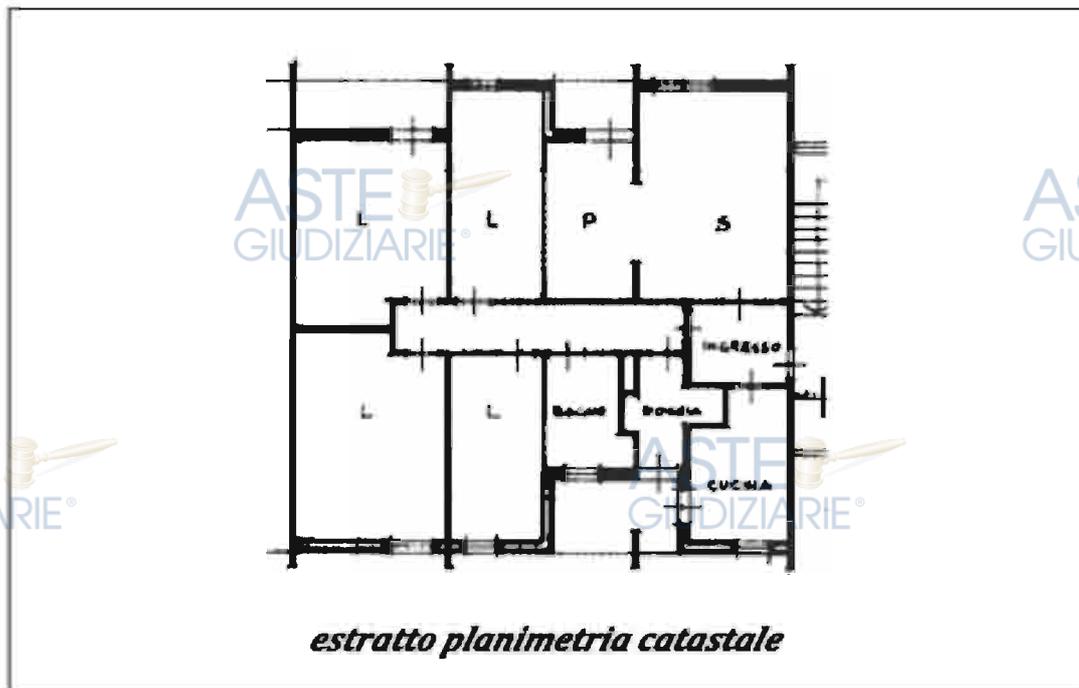
nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx Diritto di: Abitazione per ½ in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

4. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

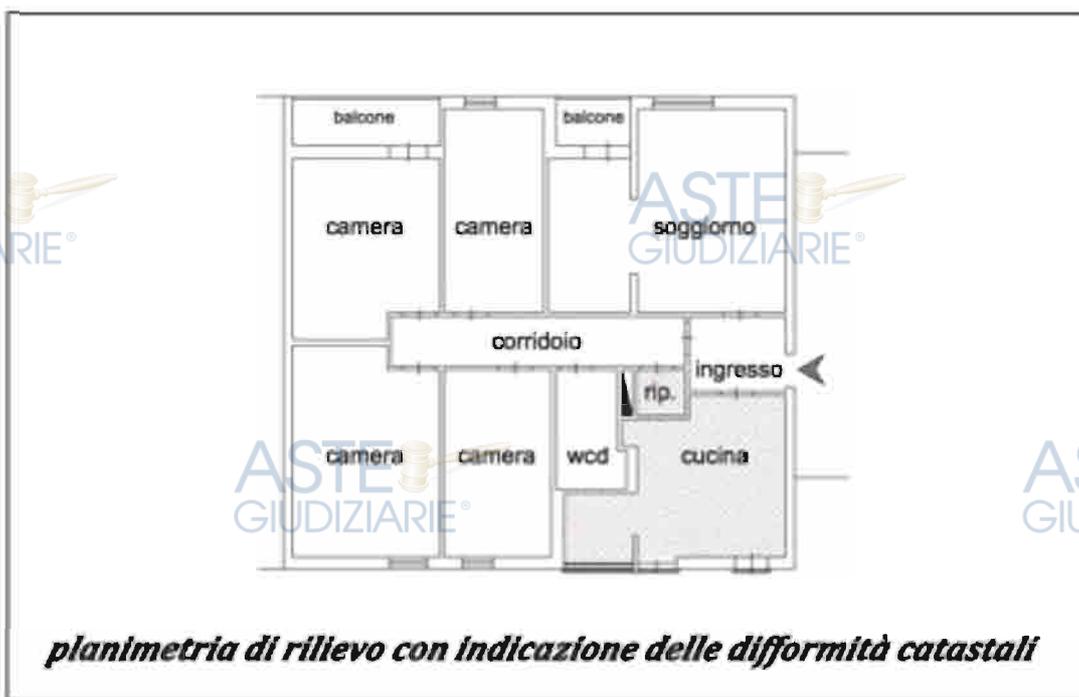
nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx Diritto di: Abitazione per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Planimetria catastale:

La planimetria catastale attuale dell'appartamento è la planimetria d'impianto presentata il 7 luglio 1984, dal confronto con lo stato dei luoghi emergono delle difformità nella distribuzione interna e nella consistenza, l'immobile dovrà essere regolarizzato secondo quanto dettato dalla normativa edilizia in vigore, solo dopo la regolarizzazione si dovrà procedere alla regolarizzazione delle difformità catastali attraverso la redazione e presentazione di un DOCFA, il cui costo è di 800,00 euro, inclusi gli oneri, da detrarre dal valore di stima.

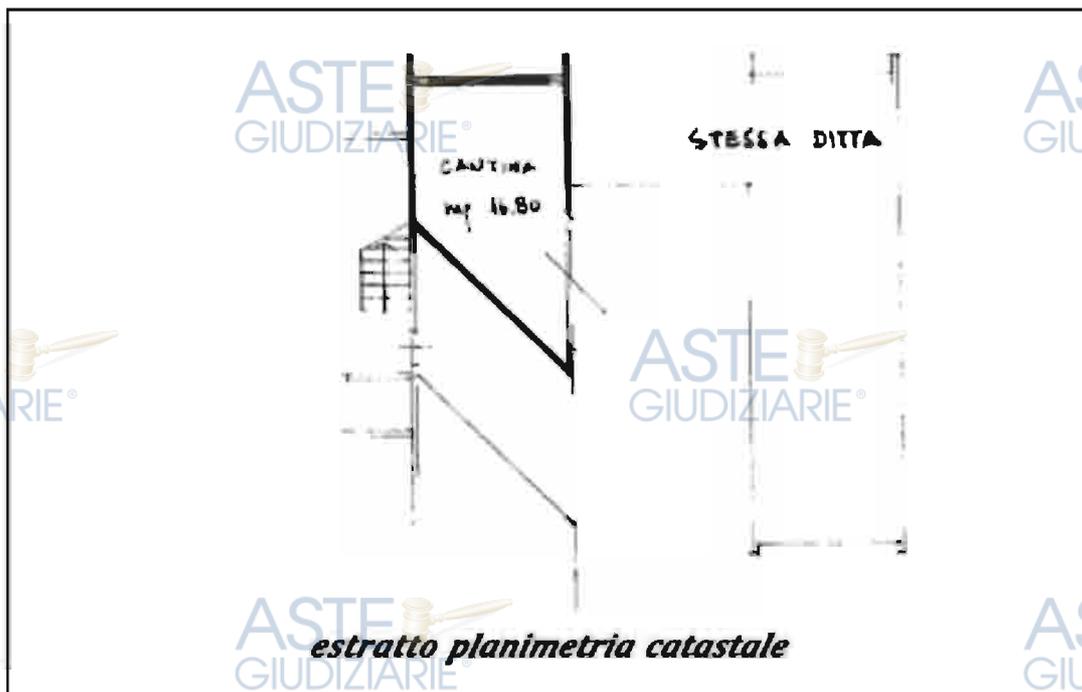


Estratto planimetria catastale (All. 5)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 6)

La planimetria catastale attuale della cantina/magazzino, sostanzialmente conforme, è la planimetria d'impianto presentata il 7 luglio 1984.



Estratto planimetria catastale (All. 5)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile (**appartamento**), ubicato in Passaggio Petrina n.8, piano 5, con ascensore, scala unica, e piena proprietà di un immobile (**magazzino**), ubicato in Passaggio Petrina n.8, piano T, interno 34.

L'appartamento è composto da: sala d'ingresso, corridoio di disimpegno, quattro camere, wc doccia, cucina abitabile, soggiorno/pranzo, e due balconi sul prospetto est, si precisa che la cucina abitabile è stata realizzata attraverso un ampliamento sull'adiacente balcone che oggi risulta totalmente chiuso e annesso all'abitazione.

Confinante con: a nord con altro appartamento in aderenza parte dello stesso fabbricato, a est con area sovrastante il giardino comune al fg. 89, p.lla 166, a sud con il corpo scala dello stesso fabbricato, a ovest con area sovrastante Passaggio Petrina.

Censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 89, p.lla 1760, sub. 49, cat. catastale A3, superficie catastale mq 132, mq 129 escluse le aree scoperte.

La cantina/magazzino è composta da: un unico vano di forma trapezoidale con accesso carrabile e una finestra a nastro, alta, verso il giardino comune.

Confinante con: a nord con corpo scala dello stesso fabbricato in aderenza, a est con il giardino comune al fg. 89, p.lla 166, a sud con corsia di accesso ai magazzini, a ovest con corsia di accesso al corpo scala dello stesso fabbricato.

Censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 89, p.lla 1760, sub. 34, cat. catastale C2, superficie catastale mq 23.

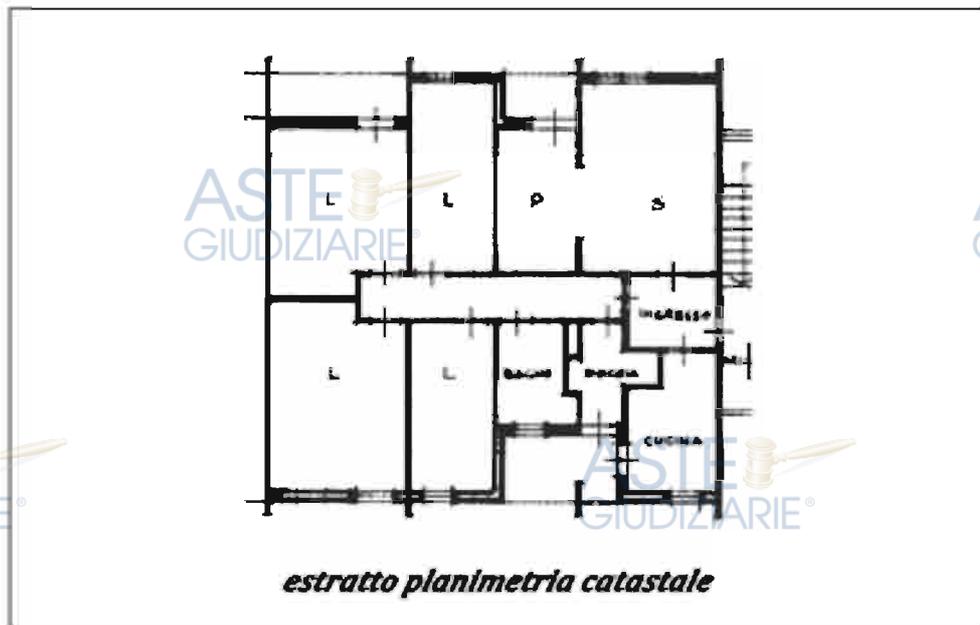
Gli immobili sono dotati di Licenza edilizia n. 583 del 3 luglio 1973 e sono stati dichiarati abitabili/agibili con certificato rilasciato il 12 ottobre 1987 prot. n. 8406/1.

Nel corso del sopralluogo all'appartamento si sono rilevate alcune difformità rispetto ai titoli concessori, più precisamente si è riscontrata la diversa distribuzione interna nella zona tra la cucina e il vano indicato come doccia sulla planimetria catastale, l'ampliamento sul balcone prospiciente Passaggio Petrina, e la modifica di alcune aperture sullo stesso prospetto, in parte conseguenza dell'ampliamento già detto, e in parte per la sostituzione di una finestra nel bagno, in altra posizione e la sostituzione di una seconda finestra in cucina con una porta finestra, le dette difformità sono solo in parte sanabili, con una CILA tardiva per regolarizzare la diversa distribuzione interna, l'ampliamento e le modifiche al prospetto non sono sanabili e andrà ricondotto l'immobile alla configurazione assentita attraverso opere di messa in pristino degli abusi che ai sensi della vigente normativa rientrano tra le opere eseguibili nel regime di edilizia libera.

I costi per le opere di messa in pristino e per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna dell'appartamento, comprensivi di forniture, oneri tecnici, sanzioni e diritti, iva, sono stati calcolati a corpo in euro 8.500,00.

L'appartamento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) il costo per la sua redazione è pari a € 200,00, anche la cantina/magazzino è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ma per questa tipologia di immobili non è richiesto dalla normativa vigente.

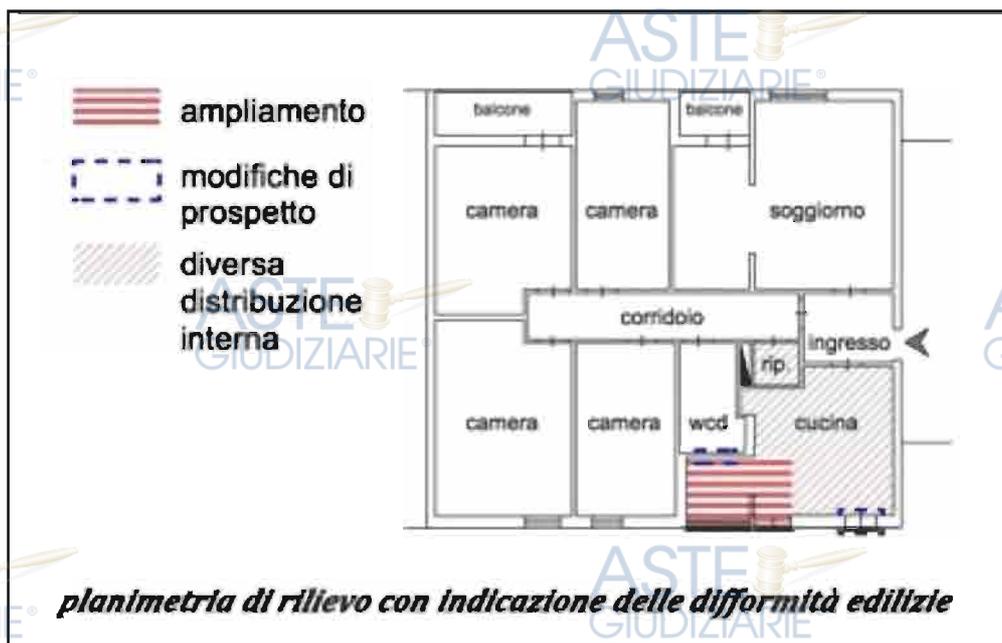
PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 91.000,00
(novantunomila/00)



Estratto grafico della planimetria catastale d'impianto in assenza del progetto autorizzato

I costi per le opere di messa in pristino e per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna, comprensivi di forniture, oneri tecnici, sanzioni e diritti, iva, sono stati calcolati a corpo in euro 8.500,00.

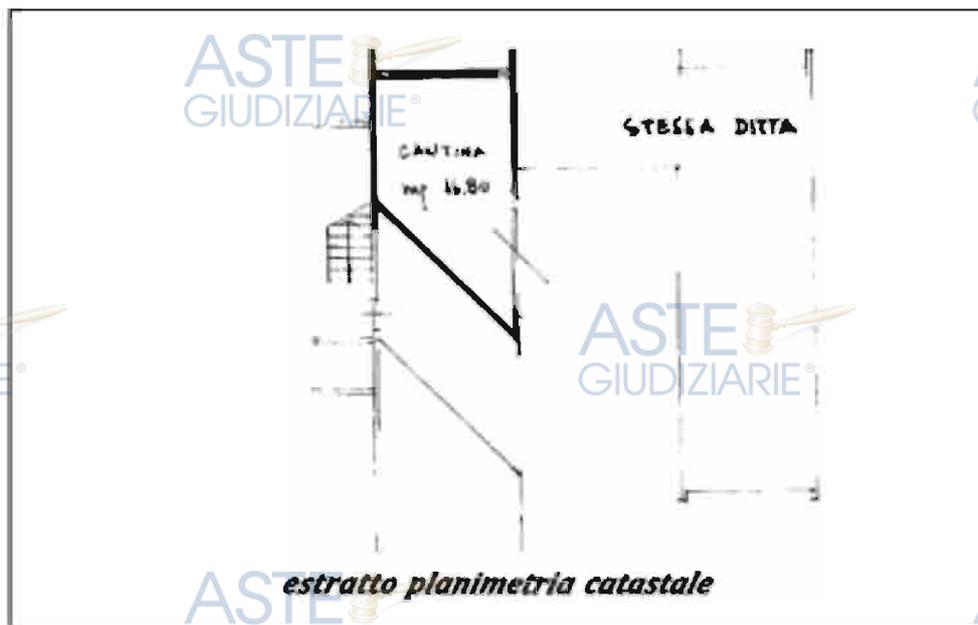
I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.



planimetria di rilievo con indicazione delle difformità edilizie

Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato* (All. 8)

La cantina/magazzino è sostanzialmente conforme.



Estratto grafico della planimetria catastale d'impianto in assenza del progetto autorizzato

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

Gli immobili alla data del sopralluogo erano occupati *sine titulo* dal sig. XXXXXXXXXX, fratello del debitore XXXXXXXXXX, quindi si calcolava, l'indennità di occupazione che veniva trasmessa con PEC del 17 dicembre 2024 alla custode Avv. Giovanna Adele Lanza.

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 8.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 800,00** 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 **29/01/2025 e 26/02/2025 (All. 9)** sul LOTTO UNICO pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. TRASCRIZIONE del 23/06/2008 - Registro Particolare 25322 Registro Generale 36793 Pubblico ufficiale MESSANA MARIA ANGELA Repertorio 8971/3908 del 19/06/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 01/07/2008 - Registro Particolare 7220 Registro Generale 38948 Pubblico ufficiale MESSANA MARIA ANGELA Repertorio 8984/3916 del 30/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. ISCRIZIONE del 12/07/2010 - Registro Particolare 8438 Registro Generale 40445 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 90783/2009 del 27/05/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
4. TRASCRIZIONE del 09/05/2024 - Registro Particolare 18161 Registro Generale 22612 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO Repertorio 5331/2024 del 15/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

I beni non ricadono su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale, ecc...).

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

Gli immobili non sono gravati da censo, livello, uso civico ecc.

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

Non esiste un Condominio costituito.

Le spese fisse di gestione e manutenzione degli immobili (spese comuni ordinarie) ammontano mensilmente a circa **euro. 50,00.**

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico dei cespiti pignorati.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche s'intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.). Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per la ricerca dei prezzi di mercato d'immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati ricavati dalle consultazioni sui siti Internet, ed in particolare attraverso l'ausilio dei dati aggiornati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio e dei dati aggiornati del Borsino Immobiliare, in ordine alle tipologie abitazioni di tipo economico, per l'appartamento, e per la cantina/magazzino, magazzini e box, tenuto conto della dimensione e dell'utilizzo dell'immobile e dei magazzini adiacenti utilizzati prevalentemente come box.

Le quotazioni individuano un intervallo di valore minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, magazzino, negozio, etc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà, pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre, viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona.

Stima del valore di mercato del LOTTO UNICO

Dati metrici e consistenza dell'appartamento:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile, al netto dell'ampliamento non sanabile, è pari a **131,00 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Mq circa	coeff. di ponderazione	mq ponderati
abitazione	128,30	1	128,30
balconi	11,30	0,25	2,83
Totale			131,13
Totale in cifra tonda			131,00

Per le indagini di mercato effettuate sulla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto è stata utilizzata la Fascia/zona: D4/Periferica/S.ERASMO-ROMAGNOLO-SPERONE-SETTECANNOLI con destinazione "RESIDENZIALE" con tipologia "Abitazioni di tipo economico" e per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello NORMALE, con riferimento al 1° semestre dell'anno 2024, ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 800,00 €/mq. ad un massimo di 1.000 €/mq.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti e sulla scorta del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 700,00 €/mq., quindi il **più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 91.700,00**

Dati metrici e consistenza della cantina/magazzino:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **19,00 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Mq circa	coeff. di ponderazione	mq ponderati
cantina	19,00	1	19,00
Totale			19,00
Totale in cifra tonda			19,00

Per le indagini di mercato effettuate sulla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto è stata utilizzata la Fascia/zona: D4/Periferica/S.ERASMO-ROMAGNOLO-SPERONE-SETTECANNOLI con destinazione "COMMERCIALE" con tipologia "Magazzini" e per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello NORMALE, con riferimento al **1° semestre dell'anno 2024**, ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 315,00 €/mq. ad un massimo di 485,00 €/mq, inoltre avendo constatato che l'utilizzo del magazzino in oggetto e dei magazzini limitrofi è quello di Box auto si è fatta una ulteriore indagine, per la stessa zona, con la destinazione "RESIDENZIALE" con tipologia "Box" ottenendo una seconda valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 800,00 €/mq. ad un massimo di 1.200,00 €/mq

Determinazione della scala dei prezzi noti



Sulla base dei dati reperiti e sulla scorta del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 700,00 €/mq., quindi il **più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 13.300,00**

Valore di stima del LOTTO UNICO

Per quanto sin qui esposto quindi il **più probabile valore di stima del LOTTO UNICO** è lo somma di **euro 91.700,00 + euro 13.300,00 = euro 105.000,00**

Dal valore di stima del LOTTO UNICO si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 8.500,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 800,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima del LOTTO UNICO **sarà deprezzato di euro 9.500,00**

$V = € 105.000,00 - € 9.500,00 = € 95.500,00$

Pertanto, il **più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 95.500,00 (novantacinquemilacinquecento/00 euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che il lotto 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:

$€ 95.500,00 - 5\% \text{ di } € 4.775,00. = € 90.725,00$ (che si arrotondano in **€ 91.000,00**)

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 i beni sono stati pignorati per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|---|
| ALLEGATO 1 | Atto di compravendita |
| ALLEGATO 2 | Visura catastale attuale |
| ALLEGATO 3 | Sovrapposizione mappa catastale su fotografia satellitare |
| ALLEGATO 4 | Visura catastale storica |
| ALLEGATO 5 | Planimetria catastale |
| ALLEGATO 6 | Grafici difformità catastali |
| ALLEGATO 7 | Abitabilità |
| ALLEGATO 8 | Grafici difformità edilizie |
| ALLEGATO 9 | Ispezione Ipotecaria |
| ALLEGATO 10 | Dati per stima |
| ALLEGATO 11 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO 12 | Grafici calcolo consistenza |

Palermo, data 27 febbraio 2025

L'ESPERTO STIMATORE

ARCHITETTO ANTONINO PALEOLOGO

