

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 235/2024
LOTTO / UNICO

Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 235/2024

FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

contro

XXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE CUSUMANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento, Via Vincenzo Piazza Martini civ. 29 – Palermo

foglio 73, part. 470, sub. 7



Esperto stimatore: Arch. Roberta Stefania Bella

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PERIZIA PER PUBBLICITA'

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

PREMESSA

Con provvedimento del 04/04/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida nominava la sottoscritta Arch. Roberta Stefania Bella, iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3200 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 08/04/2025 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Giuseppe Cusumano, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo con avviso di documentazione incompleta.

In data 09/05/2025 alle ore 15,30, previo preavviso notificato al debitore, dal Custode Giudiziario Avvocato Giuseppe Cusumano, la sottoscritta si è recata sui luoghi insieme al Custode, per effettuare il sopralluogo dell'appartamento, dopo avere preventivamente acquisita la documentazione catastale. Contemporaneamente all'immissione in possesso dell'immobile da parte del Custode, è stata effettuata una verifica della conformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, una verifica metrica delle parti corrispondenti alla pianta catastale, un rilievo fotografico dell'appartamento posto al piano terra della palazzina sita in Via Vincenzo Piazza Martini civ. 29 – Palermo; Il sopralluogo si è concluso alle 16,16.

In data 11/06/2025 il Giudice dell'Esecuzione Fabrizio Minutoli, rilevato che non era stato depositato il duplo della nota di trascrizione del pignoramento, rilevato

altresì che non era stata documentata la notifica dell'avviso di cui all'art. 498

c.p.c. nei confronti del creditore iscritto, Agenzia delle Entrate Riscossione, assegnava il termine di trenta giorni al creditore procedente per il deposito della documentazione integrativa, disponendo la prosecuzione nelle more delle attività di stima e custodia.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un solo immobile per la quota dell'intera proprietà.

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

- piena proprietà dell'immobile sito in Palermo. Via Vincenzo Piazza Martini, 29, Piano Secondo, interno 2, individuato al NCEU del Comune di Palermo al **foglio 73, particella 470, sub. 7, cat. A/3, cl. 5, vani 5,5 , rendita € 267,01**

Diritti reali:

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

- **ordinanza del Tribunale di Palermo del 9/2/2021 resa nel procedimento rg. 12003/2020**, con cui è stato accertato che il signor XXXXXXXX è erede puro e semplice di XXXXXXXX e XXXXXXXX. Nella certificazione notarile la provenienza risulta così riferita:

- $\frac{1}{4}$ per successione del signor XXXXXXXX ; trascritta **accettazione tacita di eredità** da atto del Tribunale di Palermo del 9/2/2021 in data 23/2/2022, ai num. 8591/6771;

$\frac{3}{4}$ per successione della signora XXXXXXXX; trascritto atto per causa di morte - **accertamento qualità di erede** - Tribunale di Palermo del 9/2/2021 in data 18/10/2023 nr. 50595/39106; **(All. 2)**

Dati catastali:

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

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

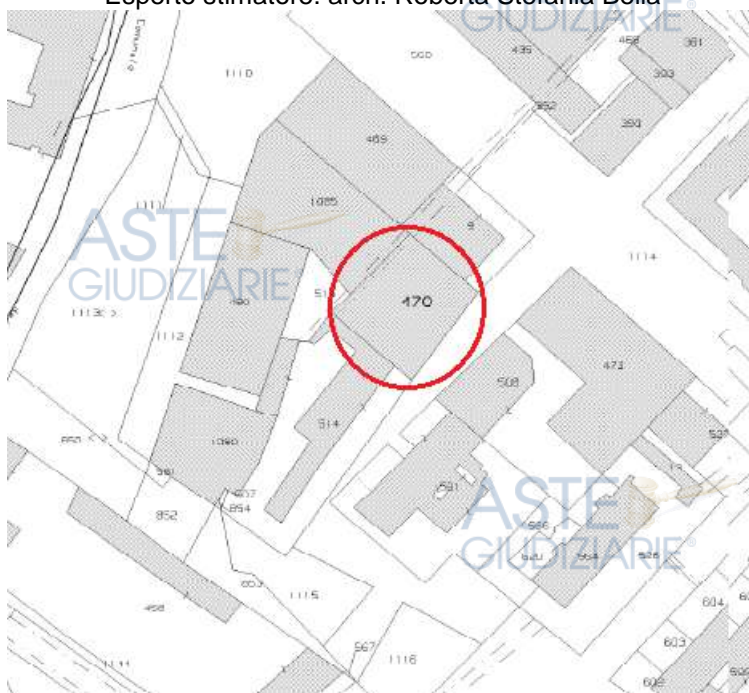
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



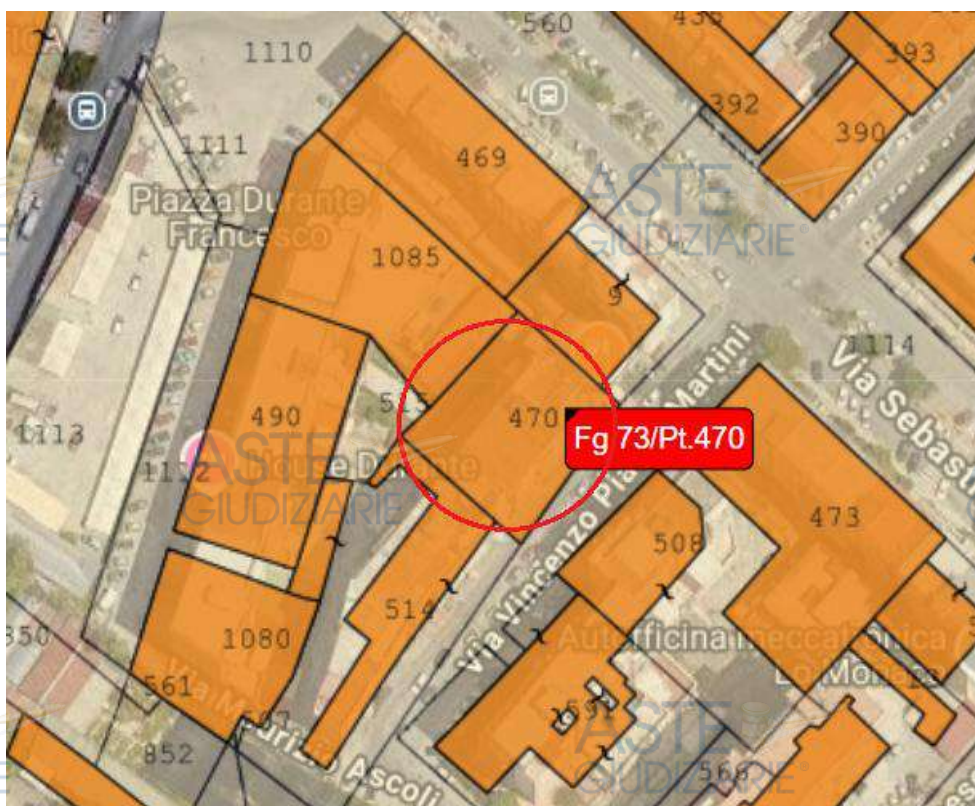
Ortofoto attuale (da Google Earth) (All. 1)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 235/2024
LOTTO / UNICO

Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella



Estratto di mappa catastale (All. 4)



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 appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al fg. 73, p.lla 470, sub. 7, cat. A/3, cl. 5, vani 5,5, rendita € 267,01

Tipologia: appartamento

Ubicazione: via Vincenzo Piazza Martini n. 29, piano secondo

Caratteristiche e destinazione della zona: Il quartiere residenziale vicino al Policlinico di Palermo è principalmente quello di Piazzale del Policlinico e delle aree circostanti, sviluppatosi principalmente dalla metà del XX secolo con la crescita dell'ospedale. In origine, queste aree erano zone agricole o con case sparse, ma l'espansione dell'università e del nosocomio ha portato alla costruzione di nuove case ed edifici residenziali, trasformando la zona in un quartiere vivo e servito.

La presenza del Policlinico e della facoltà di Medicina ha favorito lo sviluppo residenziale per accogliere studenti, professori, medici e personale sanitario.

Espansione e Urbanizzazione: Il quartiere è nato dall'espansione della città verso est, con la costruzione di nuove strade e palazzi per rispondere alla crescente domanda di alloggi. Lo sviluppo del quartiere ha comportato la creazione di servizi come negozi, scuole e trasporti pubblici, rendendolo una zona residenziale completa e ben servita. È un quartiere dinamico e popolato, grazie anche alla presenza di istituzioni. Offre opportunità di alloggi e servizi per chi lavora o studia nel Policlinico. Sorge in un'area che, prima dell'urbanizzazione, era caratterizzata da terreni coltivati e residenze di campagna, oggi perlopiù da grossi condomini.

Caratteristiche strutturali: L'edificio di sei piani fuori terra è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e scala di collegamento ai piani in cemento armato. La copertura dell'edificio è con tetto piano non calpestabile.

Accessi: dal civ. 29 di via Vincenzo Piazza Martini si accede tramite portone in legno che immette in androne condominiale. Il fabbricato è dotato di ascensore, e da collegamento verticale attraverso corpo scala condominiale. L'immobile pignorato si trova al piano secondo frontalmente rispetto al corpo scala.

Confini: sud via Vincenzo Piazza Martini, nord appartamento xxxxx e corpo scala.

Pertinenze: non vi sono pertinenze.

Dotazioni condominiali: vi è condominio costituito senza portiere. Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine tra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Composizione interna: Si compone attualmente di entrata diretta su ingresso che si estende in corridoio da un lato e dall'altro dell'abitazione. Gli ambienti sono disposti su un unico lato quello del prospetto principale sul quale si affacciano e prendono luce. Entrando a sinistra troviamo il salone con finestra su prospetto principale, frontalmente all'entrata il soggiorno, a destra in successione la cucina, il bagno, la camera da letto.

Il soggiorno, la cucina e il bagno prospettano sul balcone che si affaccia su via Vincenzo Piazza Martini, la camera da letto matrimoniale prospetta con finestra sempre sulla via principale. Gli infissi dell'abitazione sono quelli originali in buono stato di conservazione, in legno bianco con serranda esterna. La porta d'entrata è in legno con riquadro in vetro nella parte superiore, le porte interne in legno noce scuro e vetro; i pavimenti originali in marmette a scaglie bianche e nere uguali per tutto l'appartamento, eccetto in bagno e in cucina dove troviamo ceramica.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: le condizioni generali dell'immobile e del prospetto principale si presentano in buono stato, gli ambienti dell'appartamento non sono dotati di riscaldamento centralizzato, l'abitazione è fornita di scaldabagno, l'impianto idrico è allo stato originale come quello elettrico, fornito di contatore con salvavita.

Attestato di prestazione energetica: non c'è certificato di prestazione energetica.

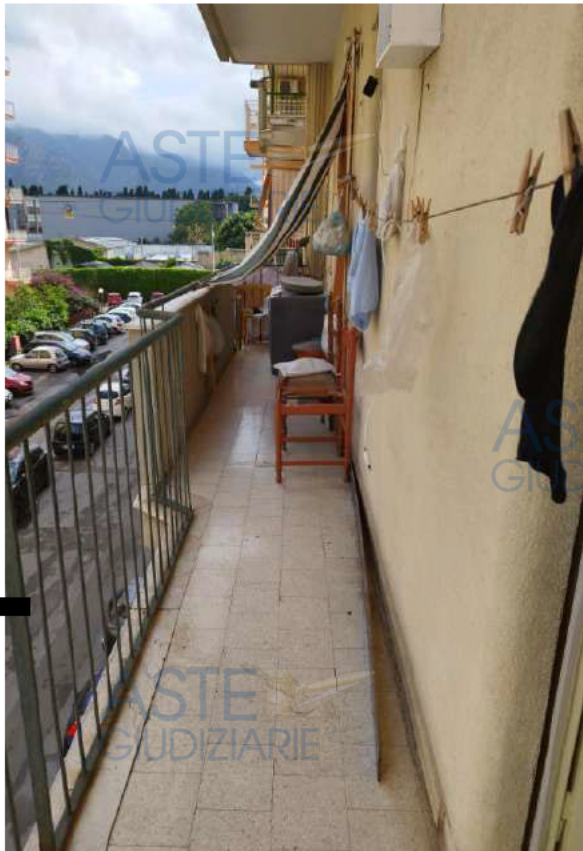
Fotografie dei luoghi (All. 1) :



Prospetto via Vincenzo Piazza Martini



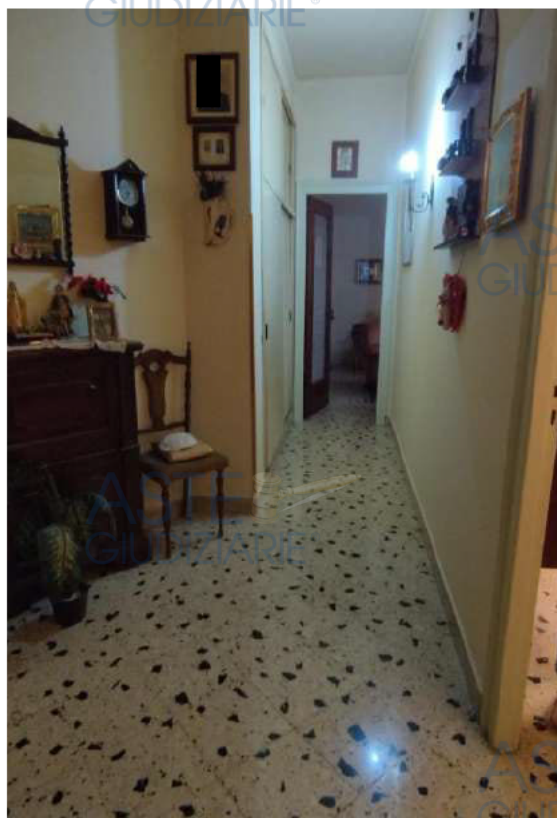
Appartamento 2° piano



Balcone su via principale



Ingresso



Corridoio lato salone



Salone



Corridoio da salone verso ingresso-soggiorno



Soggiorno



Cucina



Bagno



Camera da letto



Corridoio da camera da letto verso ingresso



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi:



Planimetria di Rilievo dello stato di fatto
scala 1: 100 - h= 3,20

Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 6)

Dati metrici generali

- 1- Superficie interna 2° piano (Si): 112,86 mq
- 2- Superficie balcone 2° piano (SB): 13,34 mq
- 3- Altezza interna: 3,20 ml

Calcolo superficie commerciale

tale superficie si calcola sommando alla superficie interna quella del balcone secondo piano per 25%, si avrà così:

$$Si + (25\% \times SB) = 112,86 + (25\% \times 13,34) = 112,86 + 3,33 =$$

116,19 mq Sup. Commerciale

La superficie considerata ai fini della valutazione è quella commerciale, cioè la superficie lorda comprensiva di muri perimetrali esterni, eventuali tramezzi

interni, cui va sommata la metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento oggetto di pignoramento, risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 73, particella 470, sub. 7, Via Vincenzo Piazza Martini, n.29 piano secondo, cat. A/3, cl. 5, vani 5,5 , rendita € 267,01 ed è intestato al debitore per la proprietà di 1/1.**

Intestatari catastali dell'immobile:

- 1) XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a Palermo (PA) il 28/08/1959, diritto di piena proprietà in virtù dell'ordinanza del Tribunale di Palermo del 9/2/2021 resa nel procedimento rg. 12003/2020, con cui è stato accertato che il signor XXXXXXXX è erede puro e semplice di XXXXXXXXX e XXXXXXXXXX.

Planimetria catastale: rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Palermo sono state riscontrate modifiche interne: le difformità riscontrate, come verrà relazionato nell'apposito paragrafo in risposta al quesito 6, dovranno essere regolarizzate con Cila tardiva.

Pertanto si ritiene di dovere provvedere alla redazione di un DOCFA da parte di un tecnico abilitato, il cui costo, che si stima in circa € 600,00 oltre € 70 per diritti, verrà detratto dal valore di stima. Si allegano la planimetria catastale presentata in data 03/02/1966, che dal raffronto con il rilievo effettuato, si può affermare sia stata redatta con notevoli errori (**All. 4**) e la visura catastale storica (**All. 3**),.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 235/2024
LOTTO / UNICO

Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

MODULARIO
E - Cat. S. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1966, N. 537)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Palermo Via Vincenzo Piazza Martini, 29
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 20

piano secondo
H = 3,20

0522512

Via Vincenzo Piazza Martini

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 5-2-56
PROT. N° 1329

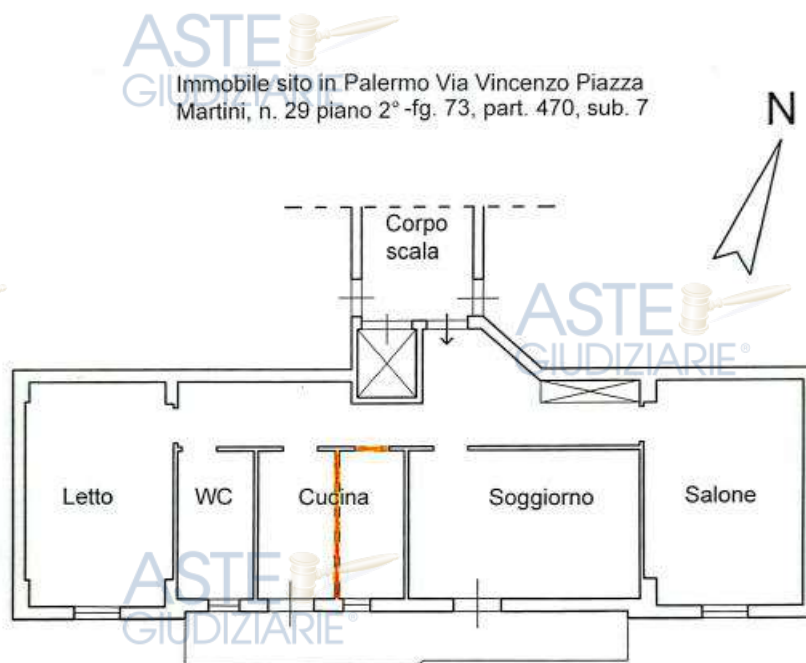
Compilato dall'ing. Renzo Schiavone
(il cognome e il nome del compilatore)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Genova
data 29-1-1966
Firma: ing. Renzo Schiavone

Data di presentazione: 03/02/1966 - Data: 14/04/2025 - N. pratica: PA0116774/2025 - Richiedente: Tribunale di Palermo - Ultima planimetria
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1.5

Estratto planimetria catastale (All. 5)
Presentazione del 03/02/1966

Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 7)



Planimetria di Rilievo con indicazione delle difformità
scala 1: 100 - h= 3,20

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: pignoramento dell'intero di un appartamento, ubicato in Palermo, via Vincenzo Piazza Martini, 29, piano secondo, con ascensore. Composto da 5,5 vani catastali per una superficie commerciale complessiva pari a 116,19 mq, composto da ingresso, corridoio, salone con finestra, soggiorno, cucina, bagno aperti su balcone, stanza da letto con finestra. Tutti gli ambienti si affacciano su via principale.

Confinante a sud con via Vincenzo Piazza Martini, a nord con appartamento xxxxx e corpo scala ad est e ovest con i medesimi appartamenti proprietà xxxxxx.

Censito al C.F. al **foglio 73, p.IIIa 470, sub. 7.**

L'immobile è dotato di licenza di costruzione n. 1035 del 07/06/1960 e del certificato di abitabilità rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di Igiene in data 22/05/1961 (**All. 8**).

E' stata riscontrata una diversa distribuzione interna realizzata senza titolo abitativo, ma regolarizzabile con Cila tardiva ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/2001 e art. 3 della L.R. n. 16/2016 e ss. mm. e ii.

I costi per la regolarizzazione delle opere realizzate ammontano a:

- € 1.000,00 sanzione per opere di manutenzione straordinaria realizzate senza comunicazione;
- € 150,00 per diritti di istruttoria Cila tardiva;
- € 1.000 oltre oneri e iva per complessivi € 1.260,00 per spese tecniche per la redazione e presentazione telematica della pratica da parte di un tecnico abilitato; complessivamente le somme ammontano ad un importo pari ad € 2.410,00.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il costo per la sua redazione è pari a € 150,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 128.000,00 (centoventiduemila/00)

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

L'immobile sito in Via Vincenzo Piazza Martini a civ. 38 piano terra, foglio 51, part. 1156, sub. 7, è pervenuto al debitore per l'intera proprietà, per ordinanza del Tribunale di Palermo del 9/2/2021 resa nel procedimento rg. 12003/2020, con cui è stato accertato che il signor XXXXXXXX è erede puro e semplice di

XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX. Nella certificazione notarile la provenienza risulta

così riferita:

- $\frac{1}{4}$ per successione del signor XXXXXXXXXXXX ; trascritta **accettazione tacita di eredità** da atto del Tribunale di Palermo del 9/2/2021 in data 23/2/2022, ai num. 8591/6771;

$\frac{3}{4}$ per successione della signora XXXXXXXXXXXX; trascritto atto per causa di morte - **accertamento qualità di erede** - Tribunale di Palermo del 9/2/2021 in data 18/10/2023 nr. 50595/39106;

- l'immobile oggetto di procedura era stato acquistato da XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per $\frac{1}{2}$ ciascuno con atto di compravendita del 22/01/1982 in notaio Aberto Calì di Palermo da potere di (tra gli altri) XXXXXXXXXXXX (nato 01/01/1923 a Palermo).

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO

EDILIZIO ED URBANISTICO

La costruzione è stata realizzata in forza di licenza di costruzione n. 1035 del 07/06/1960 e del certificato di abitabilità rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di Igiene in data 22/05/1961 (**All. 8**).

All'interno del fascicolo visionato presso il SACE di Palermo, si sono individuate, oltre ai su menzionati documenti, anche le planimetrie generali di progetto e una planimetria tipo rappresentativa delle singole unità abitative, si allega documentazione di accesso agli atti (**All. 9**).

Pertanto, sulla scorta della descrizione contenuta nell'agibilità e della planimetria catastale (presentata in data 03/02/1966), si è riscontrato che successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate delle

opere interne per diversa distribuzione interna consistenti nella eliminazione della parete divisoria tra cucina e bagnetto di servizio, con allargamento del vano cucina e nella eliminazione della porta che separava il corridoio e il vano wc soppresso. (Al. 7)

Immobile sito in Palermo Via Vincenzo Piazza
Martini, n. 29 piano 2° -fg. 73, part. 470, sub. 7



Planimetria di Rilievo con indicazione delle difformità
scala 1: 100 - h= 3,20

Per quanto alle difformità riscontrate, le opere interne che riguardano una diversa distribuzione dei locali, la chiusura di porte interne e l'eliminazione di tramezzi, senza configurare aumento della superficie utile e della volumetria originaria dell'immobile, possono essere regolarizzate facendo ricorso alla Cila tardiva ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR 380/2021 e articolo 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm. e ii.

I costi per la regolarizzazione delle opere realizzate ammontano a:

- € 1.000,00 sanzione per opere di manutenzione straordinaria realizzate senza

comunicazione;

- € 150,00 Per diritti di istruttoria Cila tardiva;
- € 1.000,00 oltre oneri e iva per un totale di 1.260,00 per spese tecniche per la redazione e presentazione telematica della pratica da parte di un tecnico abilitato; pari a complessivi € 2.410,00.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato e dalla moglie.

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:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con costo pari a circa **euro 670,00**;
- regolarizzazione edilizio urbanistica, con un costo pari a circa **euro 2.410,00**;

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

-ISCRIZIONE NN. 12211/3133 del 25/02/2010 ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca giudiziale per DECRETO INGIUNTIVO del 01/03/1990 Numero di repertorio 1254 emesso da TRIBUNALE DI PALERMO, a favore di BANCO DI SICILIA Sede PALERMO (PA) Codice fiscale 00148230824 contro X X X X X X X Nata il 15/02/1921 a PALERMO Codice fiscale X X X X X X X X , X X X X X X X X Nato il 24/10/1921 a PALERMO Codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

-ISCRIZIONE NN. 58452/5691 del 29/11/2023 ipoteca in rinnovazione

nascente da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE del 22/12/2003 Numero di repertorio 17603/2003 emesso da MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Sede PALERMO, a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. SERV.RISC.TRIB. Sede PALERMO Codice fiscale 00833920150 (Richiedente: Agenzia delle Entrate Riscossione codice fiscale 137 568 81002 via E. Morselli n. 8 Palermo), contro XXXXXXXX Nata il 15/02/1921 a PALERMO Codice fiscale XXXXXXXXXX.

In rettifica alla formalità del 20/01/2004 NN. 2556/426 ipoteca legale ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73.

-TRASCRIZIONI e NN. 24147/19410 del 17/05/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/04/2024 Numero di repertorio 5755 emesso da ufficiale giudiziario corte d'appello di Palermo sede Palermo a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 09966400963 (Richiedente: FINO 2 SECURITISATION S.R.L. V.LE BRENTA,18/B MILANO) contro XXXXXXXX Nato il 28/08/1959 a PALERMO Codice fiscale XXXXXXXXXX, grava su Palermo Foglio 73 Particella 470 Sub. 7.

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

Il bene 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 ecc.

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

Esiste un condominio costituito relativo all'intero immobile, ma il debitore nonostante invitato a fornire informazioni relative alle spese condominiali mensili o ad eventuali debiti nei confronti del condominio a suo carico, non ha ottemperato alla richiesta effettuata in fase di sopralluogo.

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

Criterio di stima

- ai fini della valutazione dell'unità abitativa in oggetto e sulla base della destinazione residenziale accertata dallo stato di fatto, bisogna tenere presente le caratteristiche proprie dell'immobile stesso e della zona ove esso è localizzato, quali: l'anno di costruzione, la grandezza, l'altezza, lo stato di conservazione, la posizione, l'adiacenza ad esercizi commerciali o edifici di pregio, come anche nel caso in esame, l'adiacenza a servizi sanitari fondamentali quali quelli offerti dalle vicine strutture Ospedaliere Civico, Policlinico, ISMETT e la vicinanza all'Università degli studi di Palermo.

Il criterio di stima seguito, per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare in questione, è quello sintetico-comparativo con ricerca del valore commerciale a superficie coperta ed a ricerca del valore a reddito presunto per capitalizzazione.

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 **116,19 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie interna secondo piano (Si): 112,86 mq

Superficie balcone secondo piano (SB): 13,34 mq

Altezza interna: 3,20 ml

Calcolo superficie commerciale

tale superficie si calcola sommando alla superficie interna quella del balcone di secondo piano per 25%, si avrà così:

$$Si + (25\% \times SB) = 112,87 + (25\% \times 13,34) = 112,87 + 3,33 =$$

116,19 mq Sup. Commerciale

La superficie considerata ai fini della valutazione è quella commerciale, cioè la superficie lorda comprensiva di muri perimetrali esterni, eventuali tramezzi interni, cui va sommata la metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il primo metodo di valutazione "metodo sintetico – comparativo," si basa sull'applicazione, al parametro "Superficie Commerciale", del valore del prezzo unitario al mq opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona.

Dall'indagine esperita per la valutazione dell'immobile, attraverso informazioni attinte da fonti ritenute degne di fede tra cui, le quotazioni relative alla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Palermo - Catasto, le quotazioni attinte online dall'Osservatorio Immobiliare, ma principalmente le informazioni acquisite dal mercato per immobili simili nella zona, oggetto di recente compravendita è

emerso un **valore medio per m² di superficie abitativa pari a € 1.100,00/mq;**

Stima sintetica o commerciale:

Superficie Commerciale x Valore Unitario = Valore di Mercato

Superficie Commerciale: mq 116,19 x Euro 1.100,00/mq = **Euro 127.809,00**

pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile arrotondato in eccesso è di euro 128.000,00 per l'intera proprietà.

A titolo di verifica si procede alla valutazione del solo immobile adottando il metodo di stima "analitico o a reddito" basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo, e cioè dal reddito lordo annuo, dedotto da indagini di mercato per immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame e ubicati nella stessa zona, si detrae una quota di circa il 20% (imposte, sfitti, manutenzione e ammortamenti, spese amministrazione, assicurazioni, spese condominiali), ottenendo così il reddito netto (Rn) che capitalizzato di una certa aliquota "Saggio di Capitalizzazione" (r) da luogo al Valore di Mercato presunto: $Rn/r =$ Valore di Mercato.

Circa la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, l'esperienza e le indagini condotte consentono di adottare un valore medio pari al 3,5%, ritenuto con riferimento all'immobile in esame, adeguatamente remunerativo del capitale immobiliare.

6.3 Stima analitica o a reddito:

Fitto mensile x 12 = Reddito Lordo

Euro 550,00 x 12 = Euro 6.600,00

A detrarre spese 20% = Euro 1.320,00

Reddito Netto = Euro 5.280,00

Rn/r = Valore di Mercato

Euro 5.280,00 / 3,5% = Euro **150.857,14**

Mediando tra i due valori ottenuti con i due metodi di stima Sintetica e Analitica,
avremo quindi:

Euro 128.000,00 + Euro 150.857,14 / 2 = Euro **139.428,57**

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

- 1) Elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- 2) DOCFA per nuova configurazione locali: € 670,00
- 3) Diritti per presentazione Cila tardiva: € 150,00
- 4) Sanzione per presentazione Cila tardiva: € 1.000,00
- 5) Spese per compensi tecnico abilitato (comprehensive di oneri e iva): € 1.260,00

A detrarre sommano complessivi: € 3.230,00

Valore di stima dell'immobile al netto delle detrazioni: Euro 136.198,57

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 136.198,57 (centotrentaseimilacentonovanotto/57 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:

euro 136.198,57 - 5% di euro 136.198,57 = € 129.388,64, che si arrotondano in € 129.389,00.

Esperto stimatore: arch. Roberta Stefania Bella

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

Il prezzo a base d'asta della **quota pignorata di 1/1** è pari a **euro 129.389,00.**

CONCLUSIONI

La sottoscritta Esperto incaricato ritiene con la presente Relazione di Stima, aggiornata secondo il modello in sezione, di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

ELENCO ALLEGATI:

- 1 ALLEGATI FOTOGRAFICI ATTUALI
- 2 TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA': ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' E ACCERTAMENTO QUALITA'DI EREDE DA ATTO DEL TRIBUNALE DI PALERMO DEL 09/02/2021
- 3 VISURA CATASTALE STORICA
- 4 PLANIMETRIA CATASTALE (1:200)
- 5 ESTRATTO DI MAPPA
- 6 PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO (1:100)
- 7 PLANIMETRIA DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' (1:100)
- 8 LICENZA EDILIZIA E ABITABILITA'
- 9 DOCUMENTAZIONE GENERALE DI PROGETTO
- 10 VERBALE DI SOPRALLUOGO

Palermo, data 15/09/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Roberta Stefania Bella