

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 239 / 2024
LOTTO N.1 (UNICO)
Esperto stimatore: Ing. Maurizio Sulli

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 239/2024

CREDITORE PROCEDENTE SAPHIRA SPV S.R.L.
contro

DEBITRICE ESECUTATA (A)

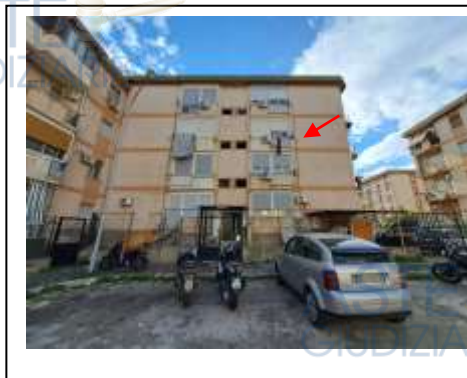
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LIVIO MANGIARACINA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento sito in **Palermo**,
Largo dell'Anitra n. 6, piano 2°, int. 5
al C.F. al **foglio 83, p.la 2180, sub 37**



Esperto stimatore: Ing. Maurizio Sulli

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	3
3.	QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE (LOTTO UNICO)	6
4.	QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	11
5.	QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	12
6.	QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	13
7	QUESITO N. 6: REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	14
8	QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	16
9	QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	16
10	QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	17
11	QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	17
12	QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	17
13	QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI	18
14	QUESITO N. 13: EVENTUALE STIMA DELLA SOLA QUOTA.....	22
	ELENCO ALLEGATI	23

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

1. PREMESSA

Con provvedimento dell'11/06/2024 il Giudice dell'esecuzione Dr. Gigi Omar Modica nominava il sottoscritto, Ing. Maurizio Sulli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5730 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 22/06/2024 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. Livio Mangiaracina, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 8/07/2024.

In data 22/01/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (v. **All. 1**).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile sito in Palermo, Largo dell'Anitra n. 6, piano 2°.

La presente relazione, in particolare, riguarda il **lotto di vendita n. 1 (unico)**.

L'immobile di cui al **LOTTO N. 1 (UNICO)** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- **diritto di piena ed intera proprietà** dell'immobile sito in **Palermo, Largo dell'Anitra n. 6, piano 2°, int. 5**, censito al C.F. del Comune di Palermo, al **foglio 83, p.lla 2180, sub. 37**, categoria catastale A/3, numero vani catastali 4,5.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 23/01/1997 autenticato nelle firme dal Notaio Maria Tolomeo, Rep. 41830, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 31/01/1997 ai nn. 3087/3025



da potere dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Palermo (**All. 5, titolo di proprietà e nota di trascrizione del titolo di proprietà**).

Dati catastali:

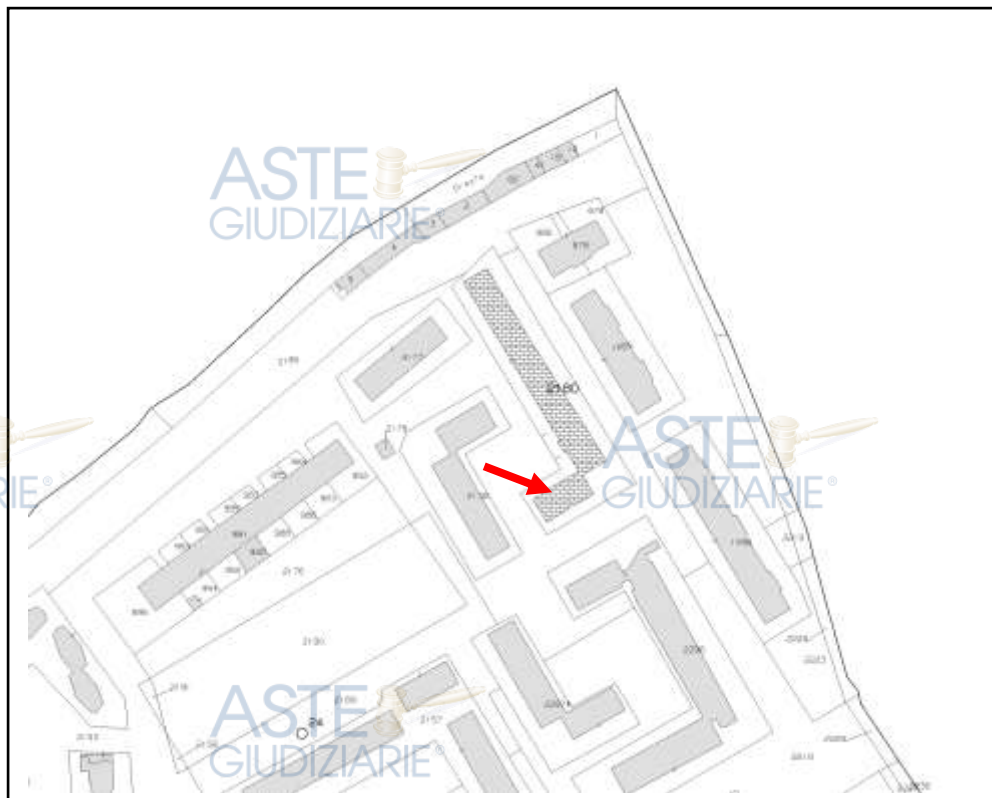
I dati catastali (foglio, p.la e subalterno) dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuale e storica (**All. 3.1 e 3.2**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

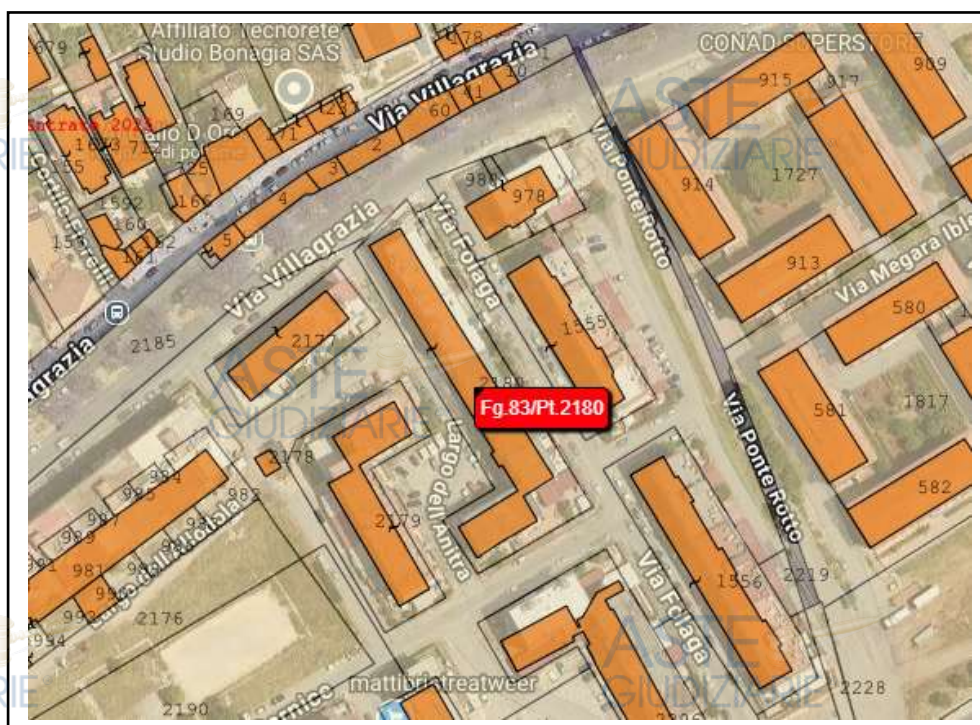
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 2.2**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

3. QUESITO N. 2 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE (LOTTO UNICO)

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del **Comune di Palermo**, al **fg. 83**, p.lla **2180**, sub. **37**, cat. catastale A/3, superficie catastale **mq 89** (v. **Allegati 3.1 e 3.2**).

Tipologia: L'immobile pignorato è costituito da un appartamento facente parte di un alloggio dello I.A.C.P. della Provincia di Palermo.

Ubicazione: Largo dell'Anitra n. 6, piano 2°, int. 5 in una fascia periferica del Comune di Palermo (v. **All. 2.1**, Foto n. 1 e n. 2).

Caratteristiche strutturali: L'immobile fa parte di un edificio con struttura portante presumibilmente in c.a. composto da piano rialzato, n. 3 elevazioni fuori terra e copertura piana.

Accessi: Dal piccolo androne e dal corpo scala condominiale (v. **All. 2.1**, Foto n. 3).

Confini: L'appartamento confina con corpo scala ed altro appartamento complanare e prospetta su Largo dell'Anitra su due lati e Via Pernice.

Pertinenze: Non presenti.

Dotazioni condominiali: L'edificio di cui fa parte l'immobile non è dotato di servizio di portineria e non fa parte di un condominio legalmente costituito secondo quanto emerso in sede di sopralluogo. Non è presente impianto ascensore.

L'androne è pavimentato con marmettoni di cemento e graniglia di marmo. Il corpo scala è provvisto di pedate ed alzate in marmo e si dovrà in mediocre stato d'uso (v. **All. 2.1**, Foto n. 3).

Composizione interna: L'appartamento è così composto: ingresso, corridoio disimpegno, n. 3 vani, w.c.b., cucina direttamente collegata al balcone chiuso a veranda ed ulteriori n. 2 balconi. Gli ambienti principali, la cucina ed il w.c.b. hanno esposizione su pubbliche vie.

Sulla scorta del sopralluogo eseguito in data 22/01/2025 (v. **All. 2.1**, Foto nn. 4-10) si dà atto che:

- la pavimentazione interna dell'appartamento e quella dei balconi è costituita da piastrelle in ceramica di tipo ordinario che in parte si presentano scheggiate e deteriorate. Lo zocchetto battiscopa è in ceramica;

- le pareti del w.c.b. e della cucina (zona piano cottura/lavello) sono provviste di rivestimento in piastrelle;
- le pareti ed i soffitti degli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati con pitture lavabili per interni (terre fiorentine e simili);
- gli infissi esterni sono in alluminio. Sono presenti persiane oscuranti;
- gli infissi interni sono in legno e vetri del tipo all'inglese. Si segnala che alcuni vetri sono rotti e/o del tutto mancanti;
- è presente veranda in alluminio elettro-colorato (bianco panna) e stratificato provvista di serrande;
- la porta di accesso all'appartamento è del tipo blindato con rivestimento ligneo;
- l'unità immobiliare in argomento è munita di impianto idrico, di scarico, citofonico ed elettrico.

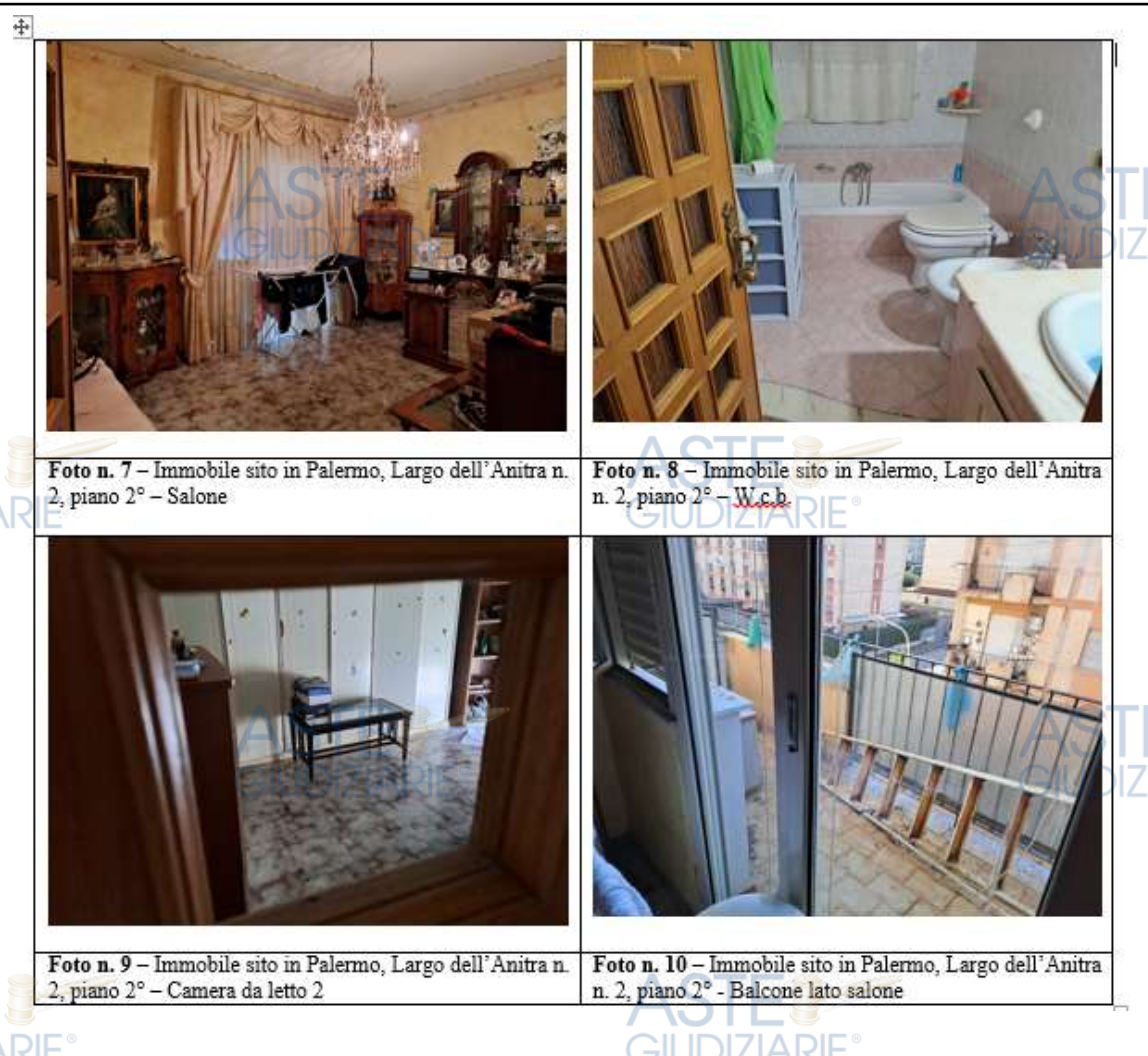
Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. L'immobile si trova nel complesso in uno stato di manutenzione normale in relazione all'epoca di sua edificazione (anni sessanta) ma necessita localmente di interventi manutentivi (per la presenza di effetti di infiltrazioni nel soffitto del balcone chiuso a veranda, per la presenza di alcuni mattoni scheggiati o fessurati e di alcuni vetri rotti nelle porte del tipo all'inglese).

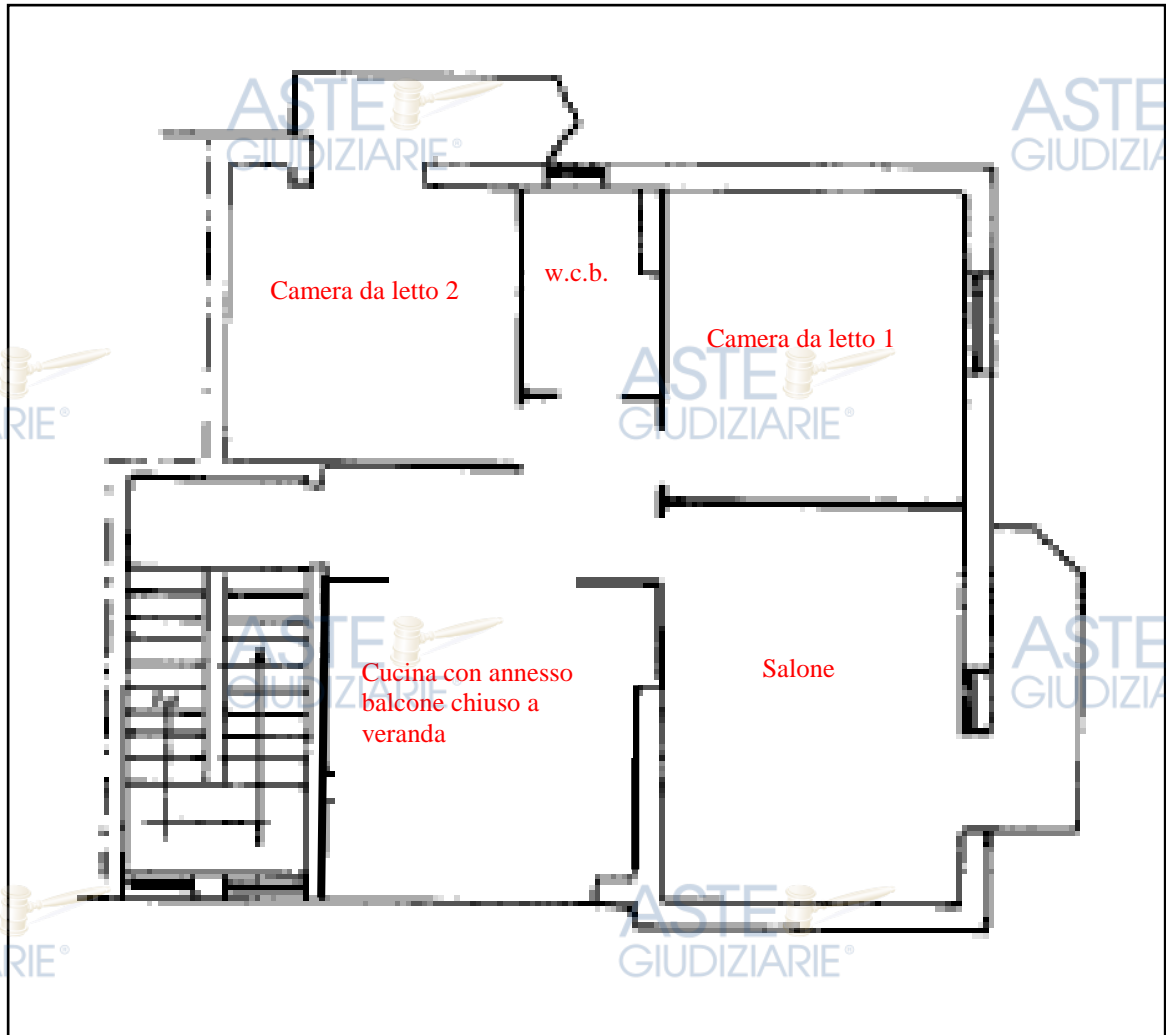
Relativamente agli impianti si segnala che non risulta documentata l'esistenza delle certificazioni degli impianti installati attestanti la loro conformità alle regolamentazioni e/o ultime normative vigenti (ad esempio D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.) e che esse non sono state consegnate al C.T.U. in occasione delle operazioni peritali. Conseguentemente, poiché in assenza di dette certificazioni non può escludersi aprioristicamente, specialmente, per le parti degli impianti non a vista e/o di non agevole o difficile ispezione l'eventualità di dover procedere ad un loro eventuale adeguamento (anche locale) alle vigenti normative (D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.), si è forfettariamente tenuto conto di questo aspetto nell'ambito dell'applicazione del coefficiente di differenziazione legato allo stato d'uso ed alle condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. Si rinvia alla consultazione del Par. 13 per approfondimenti.

Attestato di prestazione energetica: Non presente (v. All. 4). Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima si indica in **€ 200,00**.

Fotografie dei luoghi: Si riportano di seguito alcune fotografie relative all'edificio ed agli ambienti interni provviste di relative didascalie (v. anche **Allegato 2.1, Foto nn. 1-10**).

	
<p>Foto n. 1 – Immobile sito in Palermo, Largo dell'Anitra n. 2, piano 2° - Prospetto principale</p>	<p>Foto n. 2 – Immobile sito in Palermo, Largo dell'Anitra n. 2, piano 2° - Prospetto laterale.</p>
	
<p>Foto n. 3 – Immobile sito in Palermo, Largo dell'Anitra n. 2, piano 2° - Corpo scala</p>	<p>Foto n. 4 – Immobile sito in Palermo, Largo dell'Anitra n. 2, piano 2° - Vista dall'ingresso del corridoio disimpegno e della cucina</p>
	
<p>Foto n. 5 – Immobile sito in Palermo, Largo dell'Anitra n. 2, piano 2° - Vista dall'ingresso della cucina con annesso balcone chiuso a veranda</p>	<p>Foto n. 6 – Immobile sito in Palermo, Largo dell'Anitra n. 2, piano 2° – Camera da letto 1</p>





Planimetria rappresentativa dello stato di fatto

Superficie utile interna (al netto di quella del balcone chiuso a veranda): 75,5 mq

Superficie commerciale: La superficie commerciale calcolata secondo i criteri descritti nel dettaglio nell'ambito della risposta la quesito n. 12 è pari a **89 mq.**

Altezza utile interna: L'altezza utile interna è pari a m 3 circa.

4. QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di **Palermo**, al **foglio 83, particella 2180, sub. 37**, largo dell'Anitra n. 6, scala unica, piano 2°, cat. A/3, vani catastali 4,5, superficie catastale totale 89 mq.

Le visure catastali attuale (**All. 3.1**) e storica (**All. 3.2**) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare del 18/04/2024, trascritto presso la CC.RR.II. di Palermo in data 17/05/2024 ai nn. 24178/19419.

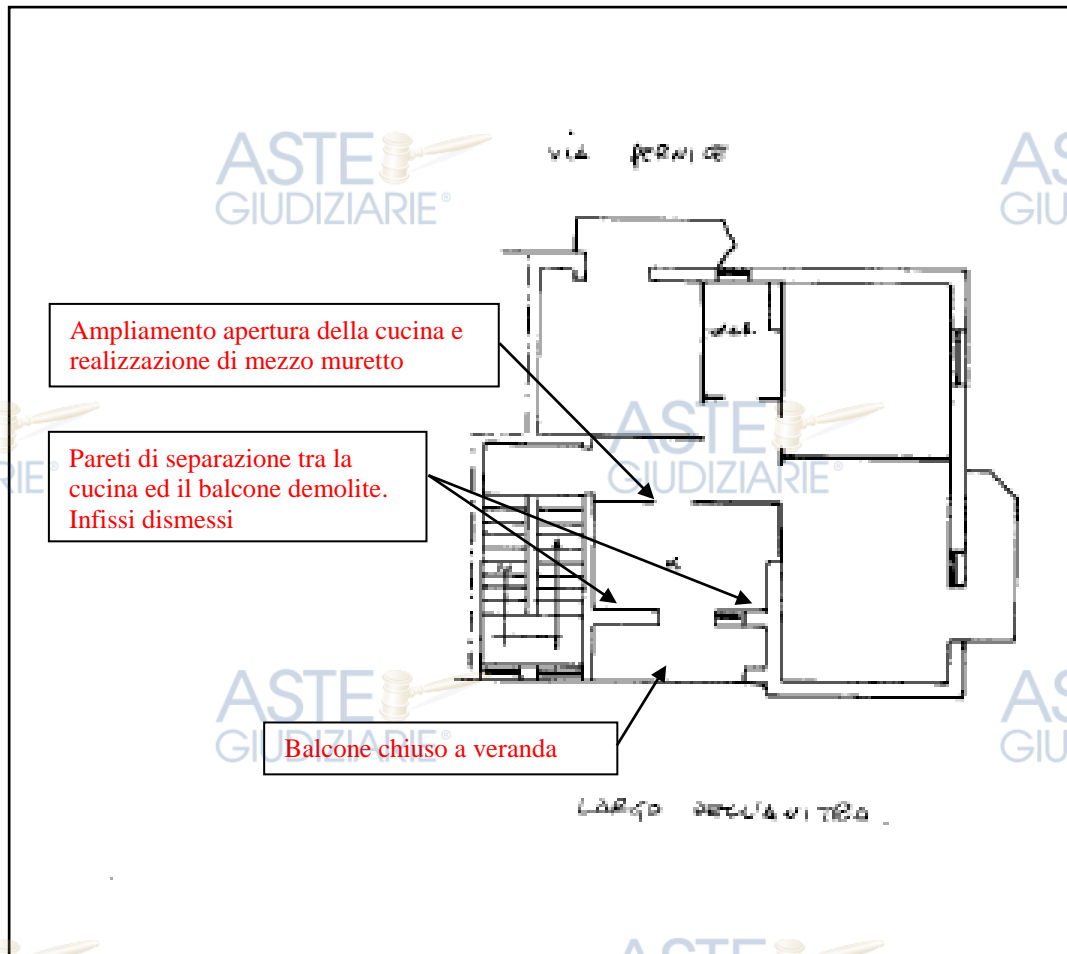
Intestataria catastale dell'immobile: (A).

Planimetria catastale: Lo stato attuale dei luoghi è difforme alla planimetria catastale del 7/3/1983 rinvenuta agli atti del catasto (**All. 3.3**).

Le difformità riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni conseguente all'ampliamento dell'apertura tra l'ingresso e la cucina con realizzazione di un mezzo muretto, nell'abbattimento della parete di separazione tra il balcone e la cucina con dismissione degli originari infissi esterni e nella chiusura a veranda del balcone lato cucina con conseguente ampliamento della stessa (v. Planimetria catastale riportata a pag. 12 con evidenziate le difformità riscontrate in sede di sopralluogo).

Conseguentemente ai fini della conformità catastale occorrerà presentare un atto di aggiornamento catastale (DOCFA) e ciò ovviamente limitatamente alla diversa distribuzione interna ed alla realizzazione della veranda nel balcone della cucina (ove andranno ripristinati gli infissi esterni, la tompagnatura originaria e ricollocati gli impianti della cucina nella posizione originaria).

Il costo da detrarre dal valore di stima si indica forfettariamente in € 800,00, salvo conguagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario.



Stralcio planimetria catastale con evidenziate le difformità riscontrate (All. 3.3)

5. QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile (appartamento), ubicato in Palermo, Largo dell'Anitra n. 6, piano 2°, int. 5 facente parte di un edificio di edilizia economica popolare (IACP della Provincia di Palermo) avente un unico corpo scala sprovvisto di ascensore.

L'appartamento è così composto: ingresso, corridoio disimpegno, n. 3 vani, w.c.b., cucina direttamente collegata al balcone chiuso a veranda ed ulteriori n. 2 balconi.

Confinante con corpo scala ed altro appartamento complanare e prospettante su Largo dell'Anitra su due lati e Via Pernice.

Censito al C.F. al foglio 83, p.la 2180, sub. 37.

L'immobile non è conforme rispetto alla planimetria catastale (v. **Par. 4** per approfondimenti) e, pertanto, occorrerà procedere con la redazione di un atto di aggiornamento catastale (D.O.C.F.A) il cui importo presuntivo, già detratto dal valore di stima, si indica forfettariamente in € 800,00, salvo congruagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile in argomento, secondo quanto attestato dallo I.A.C.P. della Provincia di Palermo con nota prot. 001-0000881 – USC/2025 del 22/01/2025, è stato realizzato in forza della L.R. n. 12/1952 (Costruzioni di alloggi per le categorie disagiate) e, quindi, con le agevolazioni di cui alla L.R. prima richiamata giusta licenza edilizia n. 109 del 24/01/1964 ed è munito del certificato prot. n. 8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco pro-tempore del Comune di Palermo che consente l'abitabilità e/o agibilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione allo I.A.C.P. della Provincia di Palermo.

Per effetto delle difformità riscontrate rispetto all'unico elaborato grafico disponibile (la planimetria catastale del 7/3/1983 stante la mancata trasmissione di elaborati grafici da parte dello IACP) occorrerà procedere con la presentazione di una C.I.L.A. tardiva sostenendo un costo che si indica presuntivamente in € 2.000,00 (comprensivo di oblazione, spese tecniche e diritti amministrativi) e con la regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone coperto ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 sostenendo un costo che si indica presuntivamente in € 500,00 (comprensivo di oblazione, spese tecniche e diritti amministrativi), ovviamente previo ripristino delle pareti di separazione tra cucina e balcone ed inserimento degli infissi nella loro originaria posizione e l'eliminazione di impianti, piano cottura e lavello dall'area dell'originario balcone sostenendo un costo che si stima presuntivamente in € 2.500,00.

Il costo presuntivo già detratto dal valore di stima per regolarizzazione urbanistico-edilizia ed esecuzione di opere finalizzate al ripristino della separazione tra cucina e balcone si indica forfettariamente nell'importo a corpo di € **5.000,00** (€ 2.000,00 + € 500,00 + € 2.500,00), salvo congruagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Detto importo sarà detratto dal valore di stima.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come risulta dalla visura eseguita al *Catasto Energetico dei Fabbricati* (v. **All. 4**).

Il costo per la sua redazione già detratto dal valore di stima si indica in € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 52.000,00 (euro cinquantaduemila).

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

Sulla scorta dell'esame del titolo di proprietà e della relativa nota di trascrizione (v. **All. 5**) e dell'ispezione ipotecaria eseguita per immobile (v. **All. 6**) si procede di seguito alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene *de quo* risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (in data 17/05/2024 ai nn. 24178/19419) che ha dato luogo alla presente procedura esecutiva.

Nello specifico si dà atto che all'odierna esecutata l'immobile *de quo* (attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo attualmente al foglio 83, particella 1350, sub 37) gli è pervenuto per la piena proprietà per atto di compravendita del 23/01/1997 autenticato nelle firme dal Notaio Maria Tolomeo, repertorio 41830, trascritto a Palermo il 31/01/1997 ai nn. 3087/3025 da potere dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo.

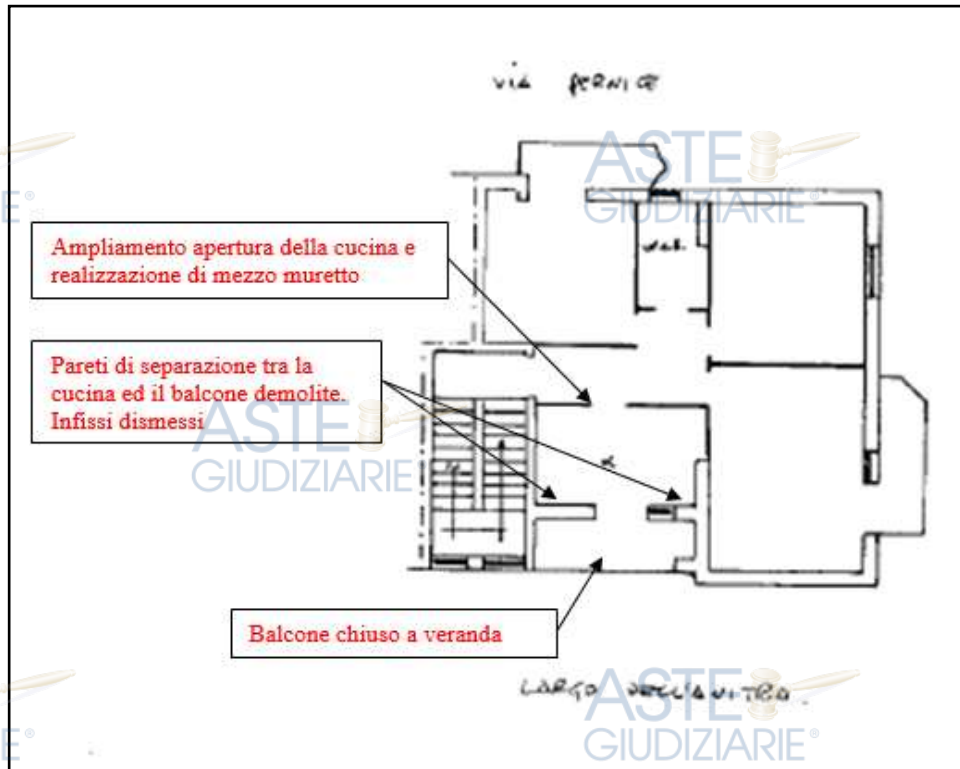
7. QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'immobile in argomento, secondo quanto attestato dallo I.A.C.P. della Provincia di Palermo con nota prot. 001-0000881 – USC/2025 del 22/01/2025, è stato realizzato in forza della L.R. n. 12/1952 (Costruzioni di alloggi per le categorie disagiate) e, quindi, con le agevolazioni di cui alla L.R. prima richiamata giusta licenza edilizia n. 109 del 24/01/1964 ed è munito del certificato prot. n. 8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco pro-tempore del Comune di Palermo che consente l'abitabilità e/o agibilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione allo I.A.C.P. della Provincia di Palermo (v. **All. 7**).

Poiché dalla documentazione trasmessa dallo IACP della Provincia di Palermo non vi sono i grafici del progetto autorizzato / approvato non si può ovviamente procedere con un confronto tra lo stato di fatto ed *elaborati grafici di progetto*.

L'unico confronto che oggi può farsi è quello tra la planimetria catastale del 7/3/1983 agli atti del catasto e lo stato attuale dei luoghi, confronto che come già relazionato al **Par. 4** in risposta al Quesito n. 3 ha dato contezza della sussistenza di difformità catastali rilevanti anche sotto il profilo edilizio-urbanistico (cfr. **All. 3.3** ed **All. 2.3**).

Per effetto delle difformità riscontrate rispetto all'unico elaborato grafico disponibile (la planimetria catastale del 7/3/1983 stante la mancata trasmissione di elaborati grafici da parte dello IACP) occorrerà procedere con la presentazione di una C.I.L.A. tardiva sostenendo un costo che si indica presuntivamente in € 2.000,00 (comprensivo di oblazione, spese tecniche e diritti amministrativi) e con la regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone coperto ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 sostenendo un costo che si indica presuntivamente in € 500,00 (comprensivo di oblazione, spese tecniche e diritti amministrativi), ovviamente previo ripristino delle pareti di separazione tra cucina e balcone ed inserimento degli infissi nella loro originaria posizione e l'eliminazione di impianti, piano cottura e lavello dall'area dell'originario balcone sostenendo un costo che si stima presuntivamente in € 2.500,00.



Stralcio planimetria catastale con evidenziate le difformità riscontrate rispetto all'attuale stato dei luoghi (All. 3.3)

Il costo presuntivo già detratto dal valore di stima per regolarizzazione urbanistico-edilizia ed esecuzione di opere finalizzate al ripristino della separazione tra cucina e balcone si indica forfettariamente nell'importo a corpo di € **5.000,00** (€ 2.000,00 + € 500,00 + € 2.500,00), salvo conguagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Detto importo sarà detratto dal valore di stima.

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

L'immobile attualmente è abitato dall'esecutata e dal proprio figlio come dichiarato dalla stessa ed emerso in occasione del sopralluogo del 22/01/2025 (v. **All. n. 1**).

9. 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 catastale, con un costo a corpo pari a circa **euro 800,00** (salvo conguagli a carico dell'acquirente), come indicato in risposta al quesito n. 4;
- regolarizzazione edilizio-urbanistica ed opere edili consequenziali, con un costo a corpo pari a circa **euro 5.000,00** (salvo conguagli a carico dell'acquirente) come indicato in risposta al quesito n. 6. Detto importo è riferito agli oneri tecnico-amministrativi presuntivi da sostenere;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**.

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 **21/01/2025** (**All. 6**) e da quella integrativa dell'**11/02/2025** (v. Allegato 6 ed Allegato 2 alla nota di deposito dei chiarimenti dell'11/02/2025) sull'esecutata e sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 14/10/2005 - Registro Particolare 17222 Registro Generale 55068 Pubblico ufficiale ZALAPI' DOMENICO Repertorio 44928/4908 del 11/10/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

- TRASCRIZIONE del 15/02/2016 - Registro Particolare 3624 Registro Generale 4838 Pubblico ufficiale Unep Corte d'Appello di Palermo. Repertorio 267 del 20/01/2016 Trattasi di verbale di pignoramento immobili riferito alla procedura esecutiva n. 48/2016 R.G. Es. che, come da attestazione telematica della Cancelleria, risulta estinta in data 5/4/2017.
- **TRASCRIZIONE del 17/05/2024 - Registro Particolare 19419 Registro Generale 24178.** Pubblico ufficiale Unep Corte d'Appello di Palermo. Repertorio 5500 del 18/04/2024 Verbale di pignoramento immobili di cui alla presente procedura esecutiva.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale, ecc.), come emerge dall'esame delle informazioni ritraibili dal titolo di proprietà, dalla nota di trascrizione del titolo di proprietà (**All. 4**), dall'ispezione ipotecaria per immobile (**All. 6**) e dalla relazione notarile in atti.

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

Dall'esame della documentazione catastale (v. **All. 3.1 e 3.2**), dal titolo di proprietà e dalla relativa nota di trascrizione (v. **All. 4**), dall'ispezione ipotecaria svolta sui pubblici registri immobiliari (v. **All. 6**) e dall'esame della relazione notarile in atti (fonti utilizzabili ai fini della chiesta verifica) non risultano annotazioni e/o indicazioni che possano portare a ritenere che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o oneri di altro tipo.

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

Non esiste un Condominio legalmente costituito come dichiarato dall'esecutata in occasione del sopralluogo del 22/01/2025.

Si rinvia in ogni caso a quanto riportato nell'atto di compravendita del 23/01/1997, rep. 41830 (v. **All. 4**).

Si precisa che l'esecutata ha altresì dichiarato a verbale (v. **All. n. 1**) che le uniche spese ordinarie dalla stessa sostenute mensilmente sono quelle relative alla luce scala (circa €/mese 5,00) ed alla pulizia scala (circa €/mese 10,00).

13. QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V_m** dell'immobile in esame, vista l'esistenza di volumi di compravendita statisticamente significativi, è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (Euro/mq) in regime di libero mercato¹, cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro la quale è ubicato l'immobile.

Il valore medio di mercato "**V_{mu}**" per immobili simili a quello oggetto di stima è stato desunto dalle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ultimo dato noto) nonché dai dati estratti on-line dal Borsino Immobiliare (Fonte: www.borsinoimmobiliare.it) che riportano con riferimento al segmento immobiliare abitativo in esame ed alla zona urbana (Semi-centrale) in cui ricade l'appartamento *de quo* i seguenti *range* di variazione dei valori unitari (**V_u**):

¹ Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il codice di Tecnoborsa (IV Edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Osservatori del Mercato Immobiliare / Banche dati assunti come riferimento	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
1. O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate	710,00	920,00	815,00
2. Borsino Immobiliare	654,00	877,00	766,00
Valori medi banche dati 1-2	682,00	898,50	790,50

Tale valore medio, pari in c.t. ad **€/mq 800,00**, che, si precisa, tiene già conto delle specifiche caratteristiche estrinseche (zona, ubicazione, viabilità, presenza o meno di attività commerciali e di pubblici servizi, livello di fruibilità della viabilità comunale, dei servizi e dei mezzi pubblici, etc.) del bene *de quo*, opportunamente “*particolarizzato*” mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione **Kn** (ricavati da pubblicazioni specialistiche ed applicati al caso in esame secondo il giudizio critico del perito) che permettono di tener conto anche delle specifiche caratteristiche intrinseche (superficie dell'immobile, livello di piano, esposizione, livello di illuminamento, stato di uso e manutenzione e tipologia degli impianti) dell'appartamento oggetto di stima, verrà, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare ottenendo così il più probabile valore di mercato specifico **Vm** del bene *de quo*, applicando la seguente relazione analitica:

$$\mathbf{Vm} = \mathbf{Vmu} \times \mathbf{Kt} \times \mathbf{Sc}$$

dove:

- **Vm** è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico-comparativo;
- **Vmu** è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili e/o affini (espresso in Euro/mq) ricadenti nella medesima zona;
- **Kt** è il coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coefficienti **Kn**;
- **Sc** è la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

* * *

Si riportano di seguito i coefficienti di differenziazione utilizzati:

- **Coefficiente di superficie (K_1):** Detto coefficiente esprime un apprezzamento per gli appartamenti di piccola quadratura (sino a 40 mq + 30%, da 40 mq a 60 mq + 20% e da 60 mq ad 80 mq + 10%) ed un deprezzamento per gli appartamenti di grande quadratura (superficie commerciale compresa tra 120 mq e 150 mq - 5%, da 150 mq a 180 mq - 7,5%, oltre 180 mq - 10%) rispetto a quelli di taglio medio (da 80 mq a 120 mq) per il quali il coefficiente è pari ad 1. Il coefficiente adottato è pari a 1,00 nel caso in esame atteso che la superficie commerciale dell'appartamento è compresa tra 80 mq e 120 mq;
- **Coefficiente di piano (K_2):** Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento che è ubicato al 2° piano in edificio senza ascensore si assume pari a 0,90;
- **Coefficiente di esposizione (K_3):** Detto coefficiente tiene conto dell'esposizione prevalente dei vani principali. Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari ad 1,00 atteso gli ambienti principali hanno esposizione su pubbliche vie;
- **Coefficiente di illuminazione (K_4):** Detto coefficiente tiene conto della luminosità dell'appartamento (poco luminoso: 0,95, luminoso: 1,00). Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari ad 1,00 atteso che esso è luminoso per effetto del livello di piano e della tripla esposizione;
- **Coefficiente di manutenzione / conservazione / stato degli impianti (K_5):** Detto coefficiente permette di tenere conto (in termini di apprezzamento o deprezzamento) delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione / conservazione (da ristrutturare totalmente / scadente stato d'uso: 0,70; mediocre stato d'uso / necessità di piccole manutenzioni: 0,90; stato d'uso normale ed ordinario in relazione all'epoca della costruzione: 1,00; buono / ristrutturato e/o nuova costruzione: 1,10). Nel caso specifico tenuto conto che l'immobile si trova nel complesso in condizioni normali ed ordinarie se si tiene conto dell'epoca di sua edificazione (anni sessanta) ma necessita localmente di alcuni interventi manutentivi (a titolo esemplificativo: presenza di effetti di infiltrazioni nel soffitto del balcone chiuso a veranda, presenza di alcuni mattoni scheggiati o fessurati e di alcuni vetri rotti nelle porte del tipo all'inglese, etc.) nonché di adeguamenti degli impianti alle ultime norme vigenti, il coefficiente adottato è quello intermedio tra uno stato d'uso e manutenzione complessivamente mediocre e quello complessivamente normale ed è pari a 0,95 $((0,90 + 1,00)/2)$.

Si riporta di seguito una tabella di sintesi dei coefficienti di differenziazione **K_n** utilizzati nonché il coefficiente di differenziazione globale **K_t** dato dal prodotto dei coefficienti K_n (K₁ x K₂ x K₃ x K₄ x K₅), precisando che dell'attuale status-urbanistico edilizio e catastale (v. Par. 4 e 6) e dell'assenza di APE e dei conseguenti costi da affrontare si terrà presuntivamente conto detraendo l'importo forfettario di **€ 6.000,00** (€ 800,00 + € 5.000,00 + € 200,00), salvo congruagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Descrizione	Caratteristiche specifiche	Coefficiente adottato
K₁ : Coefficiente di superficie	Da 80 mq a 120 mq	1,000
K₂ : Coefficiente di piano	Secondo	0,900
K₃ : Coefficiente di esposizione e vista	Su vie pubbliche	1,000
K₄ : Coefficiente di illuminazione	Luminoso	1,000
K₅ : Coefficiente di manutenzione / conservazione / stato degli impianti	Compreso tra normale e mediocre	0,950
K_T : Coefficiente di differenziazione globale		0,855

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal D.P.R. 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è risultata pari in c.t. ad **89 mq**, così calcolati:

- Superficie lorda² dell'unità immobiliare (75,5 x 1,13): mq 85,32
- Superficie omogeneizzata dei balconi (mq 13 x 0,30): mq 3,90

Superficie commerciale mq 89,22

² In conformità a quanto riportato nel D.P.R. 138/1999, Allegato C la superficie lorda dell'unità immobiliare è pari alla superficie utile interna (vani principali e vani accessori quali bagni, disimpegni, corridoi) dell'unità immobiliare alla quale sono state sommate le tramezzature interne, i muri perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri in comunione nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie lorda è comunemente determinata incrementando del 13% (coefficiente che si adotta nel caso di appartamenti facenti parte di edifici con struttura in c.a.. Fonte A. Prestenenza Puglisi, L. Prestenenza Puglisi, Guida alla stima delle abitazioni, seconda edizione - Dei Tipografia del Genio Civile) la superficie utile interna dell'appartamento. La superficie dei balconi è stata computata nella misura del 30% per la sua intera estensione (essendo inferiore a 25 mq).

Superficie commerciale in c.t.

mq 89,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti consultando sia le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ultimo dato noto) sia quelle consultabili on-line sul sito www.borsinoimmobiliare.it (v. dati analitici già riportati a pag. 18, nonché allegato 8) ed applicando il procedimento di stima sintetico- comparativo multi-parametrico (v. coefficienti di differenziazione specificati alle pagine 19-20)

il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 60.876,00 (€/mq 800,00 x 0,855 x mq 89) ed in c.t. **€ 61.000,00**.

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

- Costi per regolarizzazione catastale: € 800,00
- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica ed opere edili consequenziali: € 5.000,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 6.000,00**

$V = € 61.000,00 - € 800,00 - € 5.000,00 - € 200,00 = € 55.000,00$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 55.000,00 (cinquantacinquemila 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 il prezzo a base d'asta dell'intero si indica in:

$€ 55.000,00 - 5\% \text{ di } € 55.000,00 = € 52.250,00$ (che si arrotondano in **€ 52.000,00**)

14. 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 | Verbale di sopralluogo |
| ALLEGATO 2.1 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO 2.2 | Sovrapposizione ortofoto attuale e catastale |
| ALLEGATO 2.3 | Planimetria stato di fatto |
| ALLEGATO 3.1 | Visura attuale per immobile |
| ALLEGATO 3.2 | Visura storica per immobile |
| ALLEGATO 3.3 | Planimetria catastale |
| ALLEGATO 4 | Visura al Catasto Energetico dei Fabbricati |
| ALLEGATO 5 | Titolo di proprietà e nota di trascrizione |
| ALLEGATO 6 | Ispezioni ipotecarie per immobile del 21/01/2025 e
dell'11/02/2025 |
| ALLEGATO 7 | Attestazione rilasciata dallo IACP della Provincia di Palermo |
| ALLEGATO 8 | Valori di mercato assunti come riferimento |
| ALLEGATO 9 | Corrispondenza relativa all'invio a mezzo p.e.c. della Relazione di
Stima al creditore procedente ed all'esecutata. |
- Palermo, 24/07/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Maurizio Sulli