

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 247/2022****CREDITORE PROCEDENTE BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**
contro
DEBITORI ESECUTATI XXXXXXXXXX E YYYYYYYYYY**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA****CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALESSANDRO MAJORCA****PERIZIA PER PUBBLICITA'**
LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Andrea Raia n. 5 (già via della Martora n. 5),
scala A, int. 6, piano 2°, Individuato al NCEU al fg. 83, p.lla 1026 sub 6



Arch. Alessandra Gambino

90145 Palermo – Via Camillo Camilliani n. 39 - Mobile: (+39) 3206906418 - arch.gambino@hotmail.it – arch.gambino@pec.it

INDICE

PREMESSA.....	3
QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	4
QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE.....	7
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	15
QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	21
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	23
QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	27
QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	27
QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	27
QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	28
QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	28
QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	29
QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	37



Esperto stimatore: Arch. Alessandra Gambino
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 09/10/2023 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale (sostituita della Dott.ssa Grazia Giuffrida) nominava la sottoscritta Arch. Alessandra Gambino iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3538 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 15/10/2023 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 Avv. Alessandro Majorca, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 05/05/2023; dall'esame degli atti si rilevava che la documentazione fosse **INCOMPLETA**, in quanto non vi era continuità di trascrizioni nel ventennio poiché dalla relazione notarile non risultava la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità della de cuius signora [REDACTED] (nata a Palermo il 19.11.1932 e deceduta il 3.1.1997) da parte degli eredi [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]. L'accettazione è stata trascritta in data 26/09/2023 ai nn. 46883/36183.

In data 12/12/2023 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

NOTE INERENTI AGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare metricamente la sola consistenza fisica dell'immobile oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss. codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.





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.

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

- Piena proprietà dei debitori esecutati (XXXXXXXXXX nata a Palermo il 05/09/1992 CF -----, YYYYYYYYYY nato a Palermo il 26/06/1987 CF ----- dell'appartamento di tipo economico sito in Palermo, Via della Martora n. 5 (oggi Via Andrea Raia n. 5), categoria A/3, riportato al NCEU di Palermo al fg. 83, p.lla 1026, sub 6, vani 4,5, superficie catastale mq.89 Rendita di Euro 255,65.

Diritti reali:

Il diritto reale per $\frac{1}{2}$ ciascuno degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

- atto di compravendita del 03/01/2017 in notaio Francesco Drago Ciulla in Trapani, Rep. 131/117 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 09/01/2017 ai nn. 740/596 da potere di [REDACTED] nata a Palermo il 29 marzo 1953 codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato a Palermo il 13 novembre 1958 codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a Palermo il 15 dicembre 1964 codice fiscale [REDACTED] (All. 02).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono (a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 04).

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)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto unico è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 83, p.lla 1026, sub 6, vani 4,5, cat. A3, superficie catastale mq.89 Rendita di Euro 255,65.

L'edificio su cui insiste l'immobile pignorato presenta 4 elevazioni fuori terra (tre piani), dove si trovano due appartamenti per ogni piano. Il collegamento verticale tra i piani avviene da corpo scala condominiale.

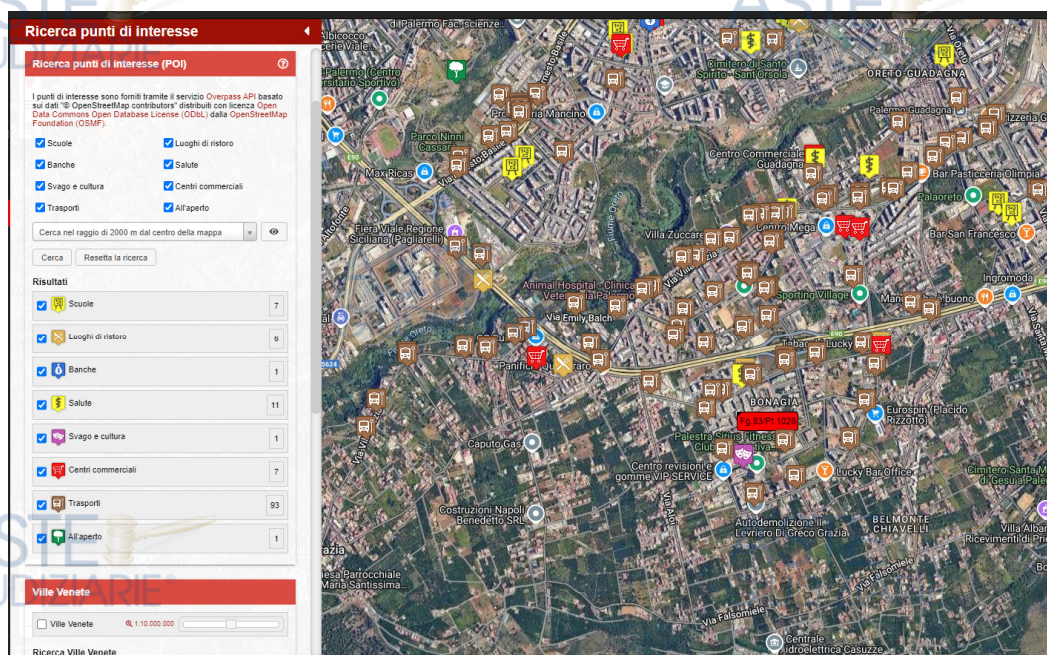
Accessi: Si accede all'immobile da un portoncino in alluminio dal piano stradale del civ. 5, che immette in un piccolo androne condominiale. La palazzina è priva di ascensore. Una scala rivestita in marmo collega i vari piani. L'immobile pignorato si trova al secondo piano a destra salendo le scale.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Via Andrea Raia n. 5 (già via della Martora n. 5)

Caratteristiche e destinazione della zona: l'immobile è situato in una zona periferica e di borgata di Palermo, nella zona di Bonagia, nelle vicinanze dell'autostrada E90 direzione CT. Fa parte di un complesso di edifici residenziali realizzati con contributo della Regione Siciliana (IACP).

In quest'area sono presenti differenti tipologie di edifici degli Anni '60/'70. Le ampie strade consentono un facile parcheggio. Nonostante l'ubicazione periferica, la zona è ben dotata dei servizi primari e ben collegata; nel quartiere sono presenti differenti scuole pubbliche e private, supermercati, bar e punti gastronomici che consentono gli abitanti di muoversi a piedi con facilità. Le fermate dell'autobus in loco collegano la zona con la città e la prima fermata metropolitana è a circa 2 km.



Ricerca per punti di interesse- elaborazione Stimatrix forMaps

Caratteristiche strutturali: La struttura dell'edificio è in cemento armato con copertura piana non calpestabile.

Confini: a nord via Andrea Raia, a est appartamento complanare sub 5, a sud/sud ovest Via della Martora.

Pertinenze: non vi sono pertinenze.

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

Non vi è ascensore né portiere.

Composizione interna: l'appartamento ha finiture non di pregio; è costituito da 4,5 vani catastali è situato al secondo piano a destra salendo la scala. Le aperture di finestre e balconi sono rivolte verso nord e sud.

L'immobile ha una pianta regolare di forma pressoché rettangolare. Dalla porta di ingresso si accede ad un ambiente unico costituito da pranzo-soggiorno. Adiacente alla porta di ingresso si trova un ripostiglio. Di fronte, da un corridoio si accede a destra ad una cameretta e alla camera matrimoniale, a sinistra alla cucina abitabile e un w.c. con doccia.

La pavimentazione dell'appartamento è in gres con piastrelle di grande formato (60x60) di colore beige con venatura più scure. Il bagno con doccia, completo di tutti i pezzi sanitari ha un rivestimento in gres effetto marmo, fino ad un'altezza di c.ca 1,20 m, tranne nella doccia dove arriva a c.ca 2,00 m. L'alzata della cucina presenta un rivestimento con piastrelle 10x10 cm.

I soffitti sono tinteggiati mentre le pareti presentano un effetto tipo marmorino.

La porta di ingresso è corazzata, mentre le porte interne sono in tamburato colore noce scuro, di tipo economico. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio senza vetri camera.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile è in discrete condizioni di manutenzione. Si sono tuttavia riscontrate in alcuni ambienti quali bagno, veranda in cucina in corrispondenza dell'infisso e parete della camera matrimoniale dietro l'armadio, delle zone ove è presente della muffa dovuta certamente ad una scarsa areazione durante l'uso ordinario del bagno e della doccia, ma anche ad una differenza di temperatura tra interno ed esterno che crea il cosiddetto ponte termico. La muffa infatti si forma proprio in corrispondenza di un ponte termico, come naturale



conseguenza della condensa. L'aria calda e umida, entrando in contatto con superfici di temperatura inferiore, genera goccioline di condensa che, con il passare del tempo, portano all'insorgere delle classiche macchie di muffa che sebbene non costituiscano un pericolo per l'incolumità degli inquilini, tuttavia possono causare problemi respiratori e allergie.

Non vi è impianto di riscaldamento ma pompe di calore in alcuni ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico posto all'interno della veranda. Per cucinare vi è la presenza di gas metano. Vi è presenza di citofono funzionante.

L'impianto elettrico è privo di certificazione per cui andrebbe verificato soprattutto se vi è presenza della linea di terra, ed adeguato. Per rifare interamente l'impianto elettrico ed adeguarlo alle vigenti normative si stima un costo pari a c.ca € 3.500,00 che verrà detratto dal costo di stima.

L'impianto idrico è sottotraccia e l'impianto di scarico confluisce nella rete condominiale.

Attestato di prestazione energetica: presente, l'edificio si trova in classe energetica F (All.11)

Fotografie dei luoghi



Prospetto principale e androne condominiale





Ingresso su soggiorno/pranzo



A destra la porta di ingresso, a sin la porta verso la cameretta e l'accesso al corridoio



Cameretta



vista dal corridoio a sin. l'ingresso alla cucina, la camera matrimoniale e il w.c si trovano rispettivamente in fondo a destra e a sinistra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera matrimoniale



particolare dell'angolo in basso a sin dietro l'armadio della camera matrimoniale



w.c con doccia



particolare del soffitto all'interno della doccia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Cucina



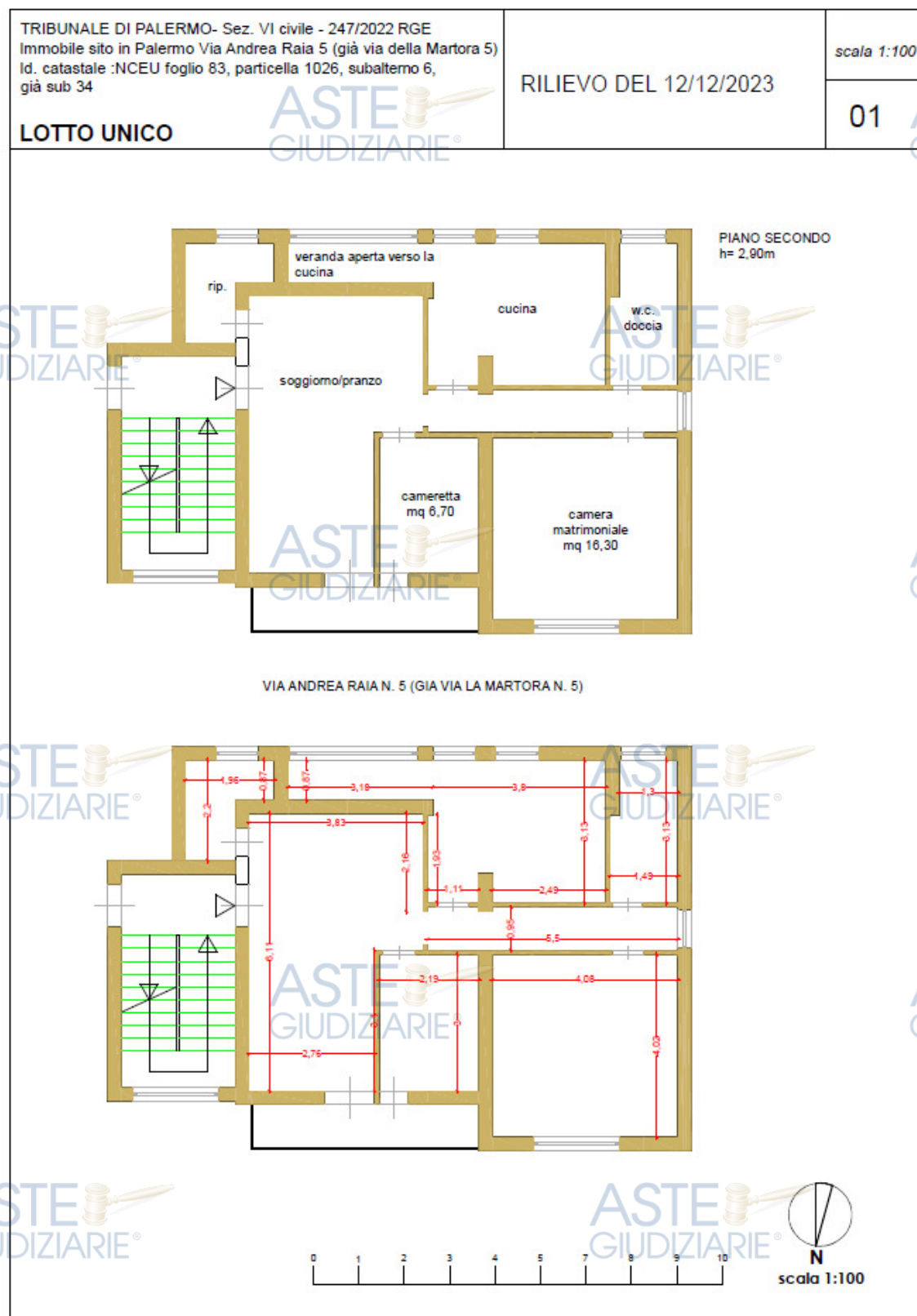
vista dalla cucina alla veranda



Macchie di muffa diffuse nel parapetto della veranda



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Superficie utile interna: 86,92 mq

Piano secondo		
SUPERFICIE UTILE STATO DI FATTO*		
salone/pranzo	20,00	mq
cucina/veranda	14,68	mq
camera matr	16,3	mq
cameretta	6,7	mq
w.c.	4,41	mq
3,16	19,64	mq
corridoio	5,19	mq
TOT. SUP. COPERTA	86,92	mq

articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per **superficie utile** abitabile si intende la **superficie** di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)

Superficie commerciale: La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondarie. Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL) (come da definizione del “Codice delle valutazioni Immobiliari”, edito da Tecnoborsa) le superfici accessorie sono valutate secondo il DPR 138/98 che definisce l’incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione). La superficie complessiva è data dalla somma della superficie esterna lorda – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100%, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri e le colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.), e della superficie scoperta e del corpo accessorio computata in percentuale secondo la tipologia: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, vani accessori non comunicanti o comunicanti, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{coperta lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$ = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale dell'immobile del 2° piano int. 6 è pari a complessivi mq 89,07, calcolata al lordo dei muri perimetrali inclusa l'incidenza della superficie scoperte ed accessorie (aree scoperte di pertinenza);

SUPERFICIE PRINCIPALE	consistenza	indice	commerciale
PIANO secondo	83,86	1,00	83,86
balcone	5,00	0,30	1,50 mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
veranda	3,35	0,50	1,68 mq
nella misura del 50%			
-considerata come vano accessorio a servizio diretto dell'immobile			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			89,07 mq

Altezza utile interna: 2,90 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 83, p.lla 1026, sub 6, vani 4,5, cat. A3, superficie catastale mq.89 Rendita di Euro 255,65, Via Andrea Raia n. 5 (già Via della Martora n.5) piano secondo, scala A, int. 6

Le visure catastali attuale e storica (**All. 04**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

- XXXXXXXXXX (CF -----), nata a PALERMO (PA) il 05/09/1992, diritto di proprietà per 1/2;
- YYYYYYYYYY, (CF -----), nato a PALERMO (PA) il 26/06/1987, diritto di proprietà per 1/2.

Planimetria catastale: lo stato attuale dei luoghi è conforme alla planimetria catastale attuale.

Tuttavia si sono riscontrate delle difformità con le planimetrie catastali storiche del 1987 e del 1968, che non sono supportate da titolo edilizio, come verrà relazionato nell'apposito paragrafo in risposta al quesito 6, per cui sarà necessario predisporre una nuova planimetria catastale, con la predisposizione di un DOCFA a firma di un tecnico abilitato, il cui costo si stima pari a circa € 600,00 da detrarre dal valore complessivo di stima.

Data: 20/04/2023 - n. T229599 - Richiedente: GMBLSN72H59G273U

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo	Dichiarazione protocollo n. PA0258862 del 28/10/2016	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo	
	Via Della Martora	oiv. 5
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Serzione:	D'amore Roberto	
Foglio: 83	Iscritto all'albo:	
Particella: 1026	Geometri	
Subalterno: 6	Prov. Palermo	N. 4830

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO
Interno 6
Scala A
H= 3,00 mt

Largo del Camoscio

sub 5

rip. veranda cucina w.c. corridoio

Via della Martora

Orientamento

N

Ultima planimetria in atti

Data: 20/04/2023 - n. T229599 - Richiedente: GMBLSN72H59G273U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Classo dei fabbricati - Situazione al 20/04/2023 - Comune di PALERMO (G273) - < Foglio 83 - Particella 1026 - Subalterno 6 >
VIA ANDREA RAJA n. 5 Scala A Interno 6 Piano 2

planimetria catastale attuale (All. 04)

Data presentazione: 24/07/1987 - Data: 22/04/2023 - n. T73013 - Richiedente: GMBLSN72H59G273U

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETI 28006 (2 APRILE 1984) N. 501)
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 300

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via DELLA MARTORA N° 5
Ditta Demiano Regione Siciliana
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO

1150375

PIANTA PIANO SECONDO.
H. 300
INT. 6 PAB. EL. SCALA A.

LARGO DEL CANOSCIU

PROF. 140 P.

VIA DELLA MARTORA

VIA DELLA MARTORA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROZ. N°

83
JO 26

Compilata dall'Architetto
DOMENICO COSTA
Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di PALERMO
DATA
Firma: Domenico Costa

Planimetria non attuale
Data presentazione: 24/07/1987 - Data: 22/04/2023 - n. T73013 - Richiedente: GMBLSN72H59G273U
Totale fogli: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

planimetria catastale del 1987 (All. 04.1)

PERIZIA PER PUBBLICITA'

Pag. 17/37

Data presentazione: 07/11/1968 - Data: 22/04/2023 - n. T73014 - Richiedente: GMBLSN72H59G273U

Divisione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
C.C. DEL REG. LORE. 11 APRILE DEL 1968

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PALESTRO** Via **Via della Martora 5**
Ditta **Domenico Regione Siciliana - Regione Siciliana**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PALESTRO**

0643330

Via della Martora

Camera

Camera

Corridoio

W.C.

Cucina

Rip.

h = m. 2.20

Demanda Regione Siciliana - Regione Siciliana

longo del Corridoio

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA
PROT. N°

Compilata dal
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo de
della Provincia di

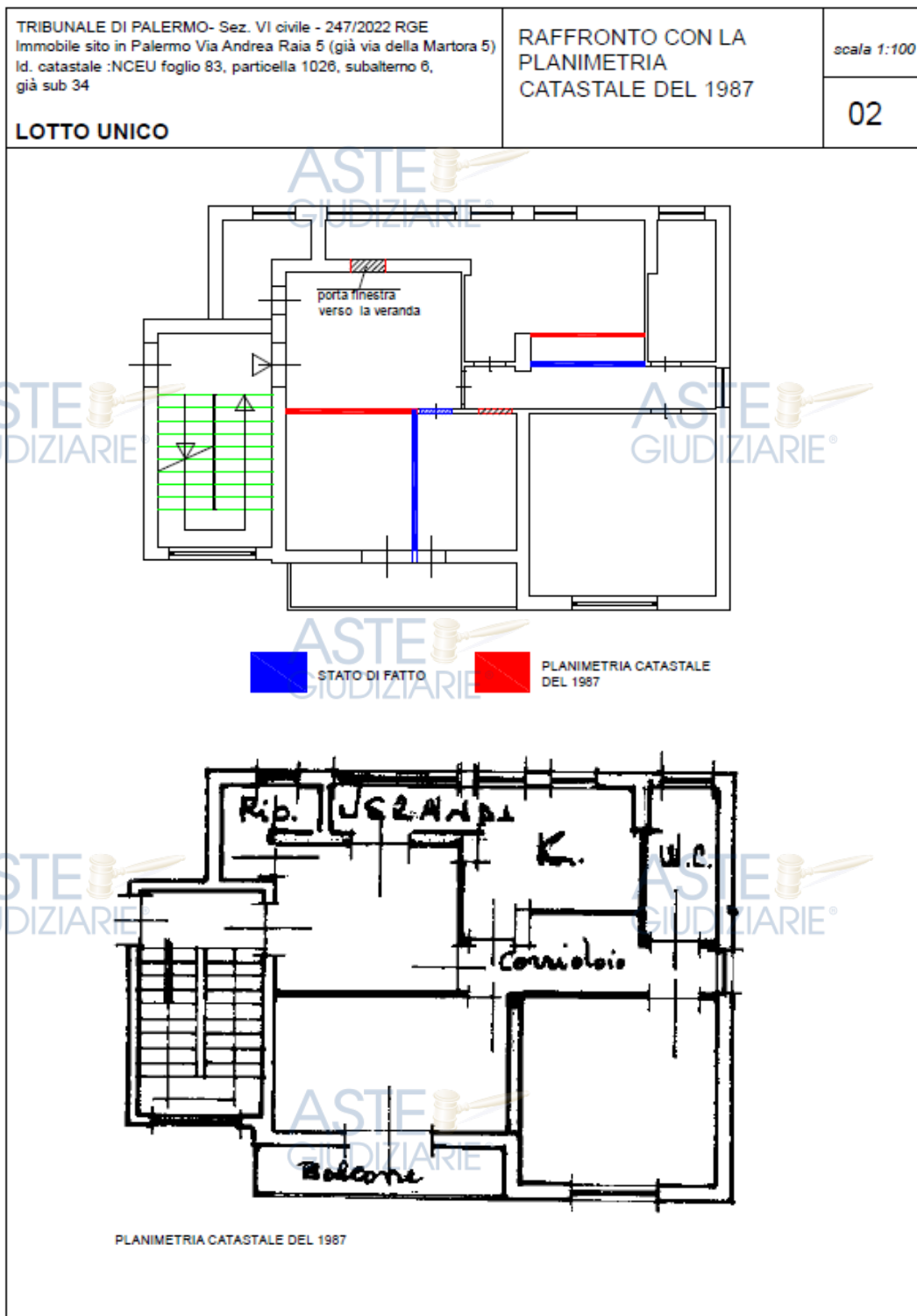
DATA **24 OTT 1968**

Firma: *Alessandra Gambino*

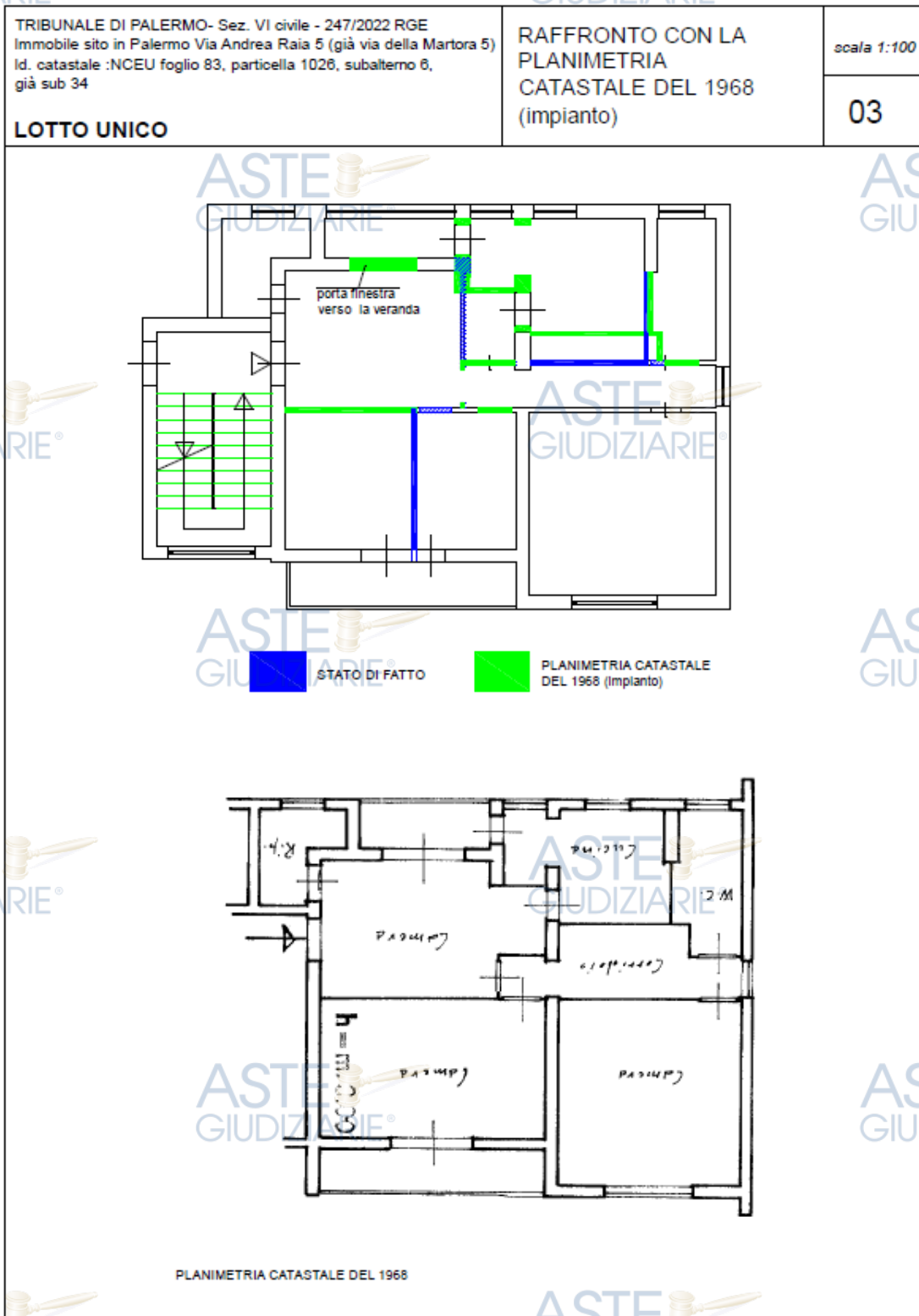
Planimetria non attuale

Data presentazione: 07/11/1968 - Data: 22/04/2023 - n. T73014 - Richiedente: GMBLSN72H59G273U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale di impianto 1968 (All. 04.1)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale del 1987 (All. 06)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale del 1968 (All. 06)



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile per civile abitazione (appartamento) ubicato in Palermo, via Andrea Raia n. 5, piano secondo, scala A, int. 6, senza ascensore.

Composto da 4,5 vani catastali per una superficie commerciale pari a mq 89,07, composto da salone/pranzo, cucina abitabile con verandina annessa, una camera matrimoniale, una cameretta, un w.c. con doccia e ripostiglio.

Confinante con a nord via Andrea Raia, a est appartamento complanare sub 5, a sud/sud ovest Via della Martora.

Censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 83, p.lla 1026, sub 6, vani 4,5, cat. A3, superficie catastale mq.89 Rendita di Euro 255,65

L'immobile è stato costruito a totale carico della Regione Siciliana in base alla L.R. 19/05/1956 n. 33 l'alloggio di che trattasi rientra tra gli alloggi ERP (ex case popolari) per i quali il Comune di Palermo ha rilasciato il certificato di abitabilità prot. 4806/1 in data 12/10/1987

Le difformità riscontrate possono essere parzialmente regolarizzate con Cila tardiva ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01 ed art. 3, co. 6 - L.R. 16/16 e ss.mm.e ii, in parte bisognerà procedere al ripristino delle opere non regolarizzabili ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera D della LR. 16/16 modificato dall'art. 4 della LR 23/21 (attività in edilizia libera); per la regolarità della veranda bisognerà procedere ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/03. Occorrerà predisporre una nuova planimetria catastale e produrre nuovo DOCFA. Si stima un costo complessivo pari ad € 6.533,75

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e si trova in classe energetica F.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO : Euro € 79.869,00
(settantanovemilaottocentosessantanove/00)



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

Ai debitori l'immobile è pervenuto per atto di acquisto del 03/01/2017 da potere dei signori [REDACTED]
[REDACTED] nata a Palermo il 29 marzo 1953 codice fiscale [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] nato a Palermo il 13 novembre 1958 codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nato a Palermo il 15 dicembre 1964 codice fiscale [REDACTED], ai
quali detto immobile era pervenuto come appresso specificato:

- Quota pari a 2/18 ciascuno di piena proprietà, stante altra quota pari a 3/18 di piena proprietà, perveniva a [REDACTED] nato a Palermo il 3 agosto 1928 codice fiscale [REDACTED], in forza di successione denuncia n.43 volume 4604/97, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 01.08.1997, trascritta il 09.12.2008 ai nn. 74784/50177, apertasi il 03.01.1997, in morte della signora [REDACTED] nata a Palermo il 19 novembre 1932 codice fiscale [REDACTED]. L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 26/09/2023 ai nn. 46883/36183.

- Quota pari a 6/27 ciascuno di piena proprietà, in forza di successione denuncia n.3148 volume 9990/16, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 26.09.2016, trascritta il 18.10.2017 ai nn. 41014/31822, apertasi il 15.12.2015, in morte del signor [REDACTED], sopra generalizzato. Per detta successione ed in riferimento all'atto notarile pubblico del 03.01.2017 ai rogiti del notaio Drago Ciulla Francesco di Trapani, rep. n. 131/117, (sopra citato) è stata trascritta in data 10.01.2017 ai nn. 815/647, l'accettazione tacita dell'eredità del predetto de cuius [REDACTED] da parte degli eredi sopra indicati

Al dante causa [REDACTED], detto immobile era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 13.02.1990 in notar E. Virga di Palermo, trascritto il 06.12.1991 ai nn. 57549/43829, da potere della REGIONE SICILIANA - codice fiscale 80012000826.



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

L'immobile è stato costruito a totale carico della Regione Siciliana in base alla L.R. 19/05/1956 n. 33- assunto nella consistenza del patrimonio della Regione Siciliana scheda n. 104- **(AII.03)**, probabilmente in data antecedente al 01/09/1967, come dichiarato in sede di cessione dell'alloggio dal Dott. Gaetano Giambra, nella qualità di rappresentante per l'Atto dell'Amministrazione Siciliana.

La sottoscritta ha richiesto di potere effettuare l'accesso agli atti all'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) il quale con nota 5315 del 03/04/2024 ha risposto che negli archivi dell'ufficio non è stato possibile riscontrare alcun elaborato tecnico relativo all'unità in questione **(AII.08)**.

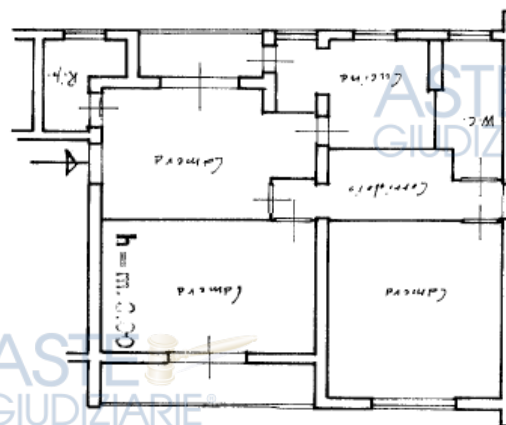
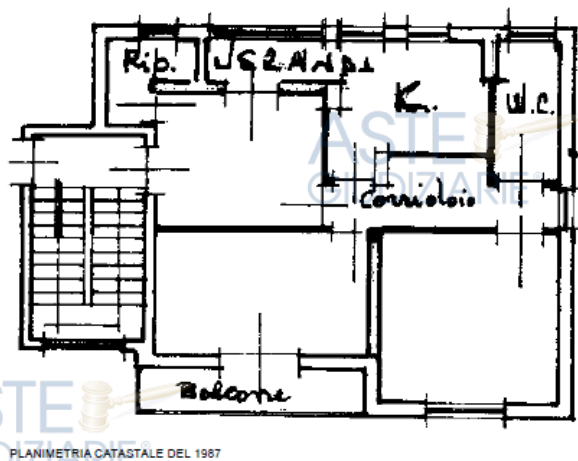
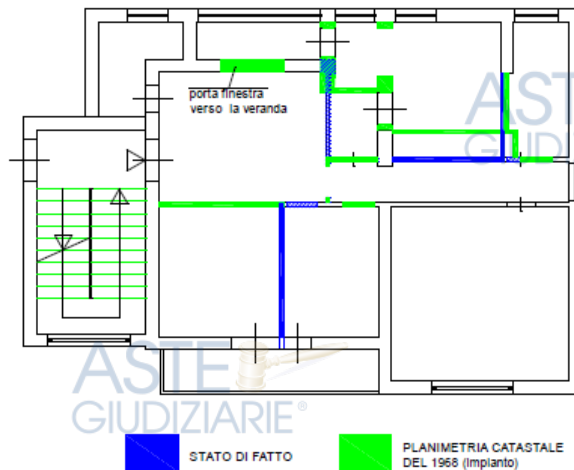
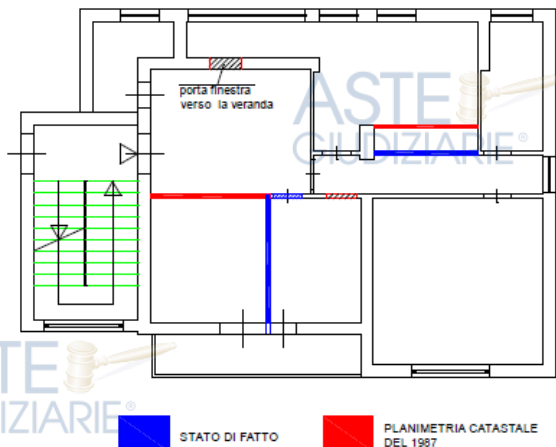
Rappresentava in oltre che l'alloggio di che trattasi rientra tra gli alloggi ERP (ex case popolari) per i quali il Comune di Palermo ha rilasciato il certificato di abitabilità prot. 4806/1 in data 12/10/1987 **(AII.08.1)**

Anche il Demanio della Regione Siciliana(al quale la sottoscritta ha richiesto informazioni), a tutt'oggi proprietaria dell'area di impianto su cui sorge l'edificio, con nota n. 25847 del 27/06/2024 ha rappresentato che l'ufficio non è in possesso di alcuna documentazione grafica e di progetto riguardante l'immobile. **(AII. 09)**

Si rileva che successivamente alla realizzazione della costruzione, dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali storiche del 1987 e del 1968 (che è presumibilmente quella di impianto), sono state realizzate le seguenti opere: modifiche della distribuzione interna, realizzazione di veranda e demolizione della muratura di tompagno e rimozione dell'apertura tra veranda e cucina, chiusura di un'apertura tra salone e veranda.

In data 26/10/2016 prot. 1793147, è stata presentata una Cila tardiva ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01 ed art. 3, co. 6 - L.R. 16/16 e ss.mm.e ii. (Per opere art. 3, co. 2 lett. a) / p) della L.R. 16/16 e ss.mm.e ii., per *diversa distribuzione degli spazi interni mediante l'abbattimento di tramezzi divisori e la ricostruzione di tramezzi divisori e la ricostruzione di tramezzi divisori. Opere di ripristino intonaci e porzioni di pavimentazione connesse all'intervento.*

Come rappresentato nel paragrafo in risposta al quesito 3, sebbene lo stato attuale dei luoghi sia conforme alla planimetria catastale attuale, tuttavia si sono riscontrate delle difformità con le planimetrie catastali storiche del 1987 e del 1968 per cui la Cila tardiva presentata non è sufficiente a sanare le difformità riscontrate in particolar modo la demolizione della muratura di tompagno e rimozione dell'apertura tra veranda e cucina, chiusura di un'apertura tra salone e veranda, nonostante la sola diversa distribuzione interna sia regolarizzabile con la Cila tardiva.



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto alla planimetria catastale del 1987 e di impianto del 1968

La difformità riguardante l'eliminazione del muro di tompagno esterno, tra cucina e veranda, e il collegamento diretto tra questi ambienti, non è regolarizzabile in quanto costituisce un aumento della superficie utile dell'appartamento. Per regolarizzare la chiusura del vano tra veranda e soggiorno occorrerebbe (oltre all'assenso del condominio, in quanto facente parte del prospetto) una SCIA in sanatoria, che risulta anti economica per la tipologia di abuso realizzato. Pertanto, occorrerà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi, che ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera D della LR. 16/16 modificato dall'art. 4 della LR 23/21, è attività in edilizia libera, per cui non sarà necessaria alcuna pratica edilizia (se non una comunicazione ai vigili urbani nel caso di produzione e conferimento di sfabbricidi per apertura e chiusura cantiere).

I costi per il ripristino della parete con relativo infisso, e per il ripristino dell'infisso tra il soggiorno e il balcone della veranda vengono stimati forfettariamente in **euro 3.500,00**.

Ai fini della regolarizzazione delle modifiche interne già operate si rappresenta quanto segue:

- la precedente Cila tardiva di cui al prot. 1793147 del 26/10/2016 non è valida, poiché vi sono rappresentate delle modifiche che non potevano essere regolarizzate con la Cila tardiva (vedi aumento di superficie utile);
- in oltre la cameretta non rispetta i requisiti minimi abitativi stabiliti dal Regolamento Tipo Edilizio Unico (art. 2, legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.- art.29, legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e s.m.i), che stabilisce che nei locali di abitazione deve essere garantita una superficie di almeno mq. 9,00 per i locali abitabili (camere, locali pranzo, studi).
La cameretta presente ha una superficie di c.ca 6,70 mq e, poiché il tecnico deve asseverare le condizioni di igiene e salubrità degli ambienti, nonché il rispetto delle Leggi e dei Regolamenti vigenti, la precedente Cila, non può anche per questo ritenersi valida.
- non risulta regolarizzata la sola chiusura della veranda come struttura precaria, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/03 con il pagamento degli oneri previsti.

Pertanto ai fini della regolarizzazione delle modifiche interne già operate occorrerà dichiarare nulla la precedente Cila Tardiva di cui al prot. 1793147 del 26/10/2016, procedere al ripristino delle opere non regolarizzabili, (posto che si adegui altresì la cameretta alle misure minime previste dal regolamento edilizio, o si destini la stessa a ripostiglio lasciando l'attuale configurazione interna), e ripresentare una nuova Cila tardiva.

I costi vengono stimati in complessivi **euro 2.700,00**

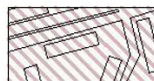
diritti per presentazione Cila tardiva	€ 200,00
sanzione per presentazione Cila tardiva	€ 1.000,00
spese per compensi tecnico abilitato	€ 1.500,00

Per quanto riguarda la regolarizzazione della sola veranda ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/03 il costo stimato è pari a complessivi **euro 733,75**

diritti per presentazione art. 20 tardivo	€	150,00
oneri per chiusura a veranda € 25,00xmq 3,35	€	83,75
spese per compensi tecnico abilitato	€	500,00

I costi complessivi per la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile ammontano a complessivi **euro 5.933,75** che verranno detratti dal valore di stima.

Si rappresenta che dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in ZTO B4b (tav. 5013 del PRG), che comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata dove sono consentiti gli interventi di cui al cap.7 comma 1 e 2, delle Norme tecniche di attuazione (NTA) e nello specifico: ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B0 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi, nelle sole zone B4b, e la nuova edificazione, nelle zone B4a e B4b, sono consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq.



B4b Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50.

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

L'immobile è attualmente occupato dai debitori esegutati.

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 5.933,75** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 600,00** come determinato in risposta al quesito 3.
- Atto notarile per la cessione gratuita dell'area di sedime in applicazione della Legge Regionale n°28 del 9.06.1994, art. 2 comma 1, si stima un costo pari a c.ca **euro 1.500,00**

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 **03/09/2024 (All. 04.2)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 08.07.2022 ai nn. 33886/26837, nascente da verbale di pignoramento immobili del 21.06.2022, Unep Tribunale di Palermo, rep. n° 3587, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – codice fiscale 00884060526 e contro i signori XXXXXXXXXX nata a Palermo il 5 settembre 1992 codice fiscale -----e YYYYYYYYYY nato a Palermo il 26 giugno 1987 codice fiscale ----- avente per oggetto Beni di XXXXXXXXXX per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, beni di YYYYYYYYYY per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:
- Abitazione di tipo economico (A3) in Palermo foglio 83 particella 1026 sub.6

- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 09.01.2017 ai nn. 741/88, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03.01.2017 ai rogiti del Notaio Drago Ciulla Francesco da Trapani (TP), rep. n° 132/118, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni n.3 e contro i signori XXXXXXXXXX nata a Palermo il 5 settembre 1992 codice fiscale ----- e YYYYYYYYYY nato a Palermo il 26 giugno 1987 codice fiscale -----, per un montante ipotecario di € 200.000,00 ed un capitale di € 100.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto beni di XXXXXXXXXX per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, beni di YYYYYYYYYY per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:
- Abitazione di tipo economico (A3) in Palermo foglio 83 particella 1026 sub.6.

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

Il bene ricade su suolo demaniale della Regione Siciliana ramo lavori pubblici.

Dalla visura catastale storica (**All.04**) e dall'atto del 13/02/1990 rep. 18853/9015 in Notaio Ermanno Virga (**All. 03**), si evince che l'immobile è stato trasferito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Palermo al sig. [REDACTED] incluso l'uso comune delle cose indivise, *ed esclusa l'area d'impianto dell'edificio e le sue pertinenze, che è rimasta di proprietà del Demanio Regionale.*

Nell'atto di acquisto del 03/01/2017 rep. 131/117 in Notaio Francesco Drago Ciulla, a favore dei debitori eseguiti, tuttavia non viene fatta menzione della suddetta proprietà demaniale, e anche la visura catastale attuale non riporta la proprietà demaniale dell'area d'impianto dell'edificio.

La sottoscritta per completezza di indagine ha inviato una richiesta di informazioni al Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito (Locazioni e patrimonio disponibile) che in data 07/06/2024 con nota prot. 25847 (**All. 09**) riscontrava la suddetta richiesta e comunicava che, come emerso dall'atto di cessione in proprietà stipulato il 13/02/1990 in favore del sig. Lo Presti Giovanni, *l'area di impianto comprendente sia l'area esterna che l'area di sedime non è compresa nella vendita; pertanto in applicazione della Legge Regionale n°28 del 9.06.1994, art. 2 comma 1, è possibile richiedere la cessione gratuita dell'area di sedime, con aggravio delle sole spese notarili in capo all'acquirente.*

Pertanto per l'atto notarile finalizzato alla cessione gratuita dell'area di sedime, così come previsto dalla Legge Regionale n°28 del 9.06.1994, art. 2 comma 1 (**All.13**), si stima un costo pari ad **euro 1.500,00**, che verranno detratti dal valore di stima.

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, tuttavia l'amministratore protempore Ing. [REDACTED], contattato più volte dalla sottoscritta ma anche dal Custode, non ha mai risposto né alle mail (pec del 04/03/24 e del 10/05/24) né ad altri messaggi (**All 10**), pertanto non si ha nessun dato certo. In sede di sopralluogo il debitore eseguito ha detto che le spese di gestione del condominio ammontano a c.ca 30 €/mese, e che vi sono delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, ma che non è in grado di quantificarle.

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

Criterio di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa 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'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adequata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.* "

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparimetriche in base agli IVS (International . Valuation Standards)

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie oppure tramite confronto supponendo di utilizzare *prezzi offerta* anziché i dati di compravendita;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale del bene pignorato, considerata la localizzazione e la tipologia dello stesso, sia la più naturale economicamente e la più ordinaria. Tra l'altro, considerato il taglio dell'immobile, l'ubicazione si ritiene che l'immobile possa essere appetibile per essere utilizzato sia come abitazione permanente o addirittura messo a reddito per affitti brevi.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di vendita o di offerta per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";

con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.)
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;



la **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con “**segmento di mercato**” viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la localizzazione
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con “**rapporto mercantile**” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari dal sito *immobiliare.it*.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene *non* è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per MCA occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo di compravendita secondo un *rapporto strumentale di allineamento* che sia espressione della relazione

che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato.

Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori intorno a 0.9.

Secondo l'indagine condotta presso un campione di agenti immobiliari dal 17 giugno al 17 luglio del 2024, nel II trimestre continuano a prevalere largamente i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni; la quota di operatori che hanno riportato un aumento delle quotazioni rimane minoritaria e in leggero calo.

La domanda di abitazioni si conferma debole: le indicazioni sul numero dei potenziali acquirenti nel trimestre di riferimento sono tornate lievemente a peggiorare rispetto alla precedente indagine. Anche l'offerta resta fiacca: i nuovi incarichi a vendere sono rimasti pressoché invariati rispetto al I trimestre. Per contro, il numero di transazioni è cresciuto rispetto sia al trimestre precedente sia a quello corrispondente del 2023, a fronte di uno sconto medio sui prezzi richiesti dai venditori e di tempi di vendita che rimangono entrambi in prossimità dei livelli minimi dall'inizio della rilevazione.

Il mercato dei canoni di locazione resta vivace: al calo dell'offerta di abitazioni, in parte dovuta alle preferenze dei proprietari per affitti brevi, si affianca una domanda robusta, ascrivibile secondo gli operatori anche alle difficoltà di acquistare immobili per alcune categorie di affittuari, in particolare nelle aree urbane del Nord. Le attese sul mercato nazionale e su quello proprio di riferimento restano negative, ma il pessimismo degli agenti si è attenuato rispetto a un anno prima.

(Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2024)

Secondo il sondaggio della Banca d'Italia, il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari al 9,5%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è pari a 0,903.

Nella stima si terrà conto dell'unico dato certo comune a tutti gli immobili che è dato dalla superficie commerciale, avendo già ricercato immobili di uguale consistenza e dello stato d'uso, verificata dalle immagini e dalle descrizioni pubblicate. Si è ritenuto trascurabile considerare il livello di piano. Altri fattori considerati riguardano la quantità dei bagni presenti, la presenza di riscaldamento autonomo e il grado di manutenzione dell'immobile.

Nel segmento di mercato sono stati rilevati 3 immobili simili per tipologia e ubicazione e di cui sono noti i prezzi di vendita, desunti dal sito immobiliare.it, dove è possibile rilevare i prezzi di immobili in vendita nelle varie zone e la data di pubblicazione dell'annuncio

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 **89,07 mq** così calcolati:

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)			
Palermo, Via A.Raia n. 5	piano 2		
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)			
Calcolo della superficie commerciale secondo DPR 138/98			
 			
SUPERFICIE PRINCIPALE	consistenza	indice	commerciale
PIANO secondo	83,86	1,00	83,86
balcone	5,00	0,30	1,50 mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
veranda	3,35	0,50	1,68 mq
nella misura del 50%			
-considerata come vano accessorio a servizio diretto dell'immobile			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			89,07 mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

Ricerca dei comparabili

COMPARABILE 1			
Via del Castoro			
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT			
data: 17/06/2024			
FONTE: Immobiliare.it			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	100,00	mq	
livello di piano		T	
offerta	€ 165.000,00		
coefficiente allineamento (1)	0,903		
reale	€ 148.995,00		
* le superfici sono state ragguagliate			
COMPARABILE 2			
Via Andrea Raia			
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT			
data: 30/08/2024			
FONTE: Immobiliare.it			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	114,00	mq	
livello di piano		2°	
offerta	€ 129.000,00		
coefficiente allineamento (1)	0,903		
reale	€ 116.487,00		
* le superfici sono state ragguagliate			
COMPARABILE 3			
Via del Castoro n. 9			
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT			
data: 11/05/2024			
FONTE: Immobiliare.it			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	135,00	mq	
livello di piano		4°	
offerta	€ 115.000,00		
coefficiente allineamento (1)	0,903		
reale	€ 103.845,00		
* le superfici sono state ragguagliate			
1) Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore			
Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2024			

ASTE GIUDIZIARIE®
89,07

quotazioni del mercato

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Sulla base dei dati reperiti dal sito *immobiliare.it* il **più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 95.607,00 in c.t.**

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

adeguamento impianto elettrico	€	3.500,00
ripristino muro di tompagno e infissi	€	2.500,00
diritti per presentazione Cila tardiva	€	200,00
sanzione per presentazione Cila tardiva	€	1.000,00
spese per compensi tecnico abilitato	€	1.500,00
diritti per presentazione art. 20 tardivo	€	150,00
oneri per chiusura a veranda € 25,00xmq 3,35	€	83,75
spese per compensi tecnico abilitato	€	500,00
DOCFA per nuova configurazione locali	€	600,00
Atto notarile per la cessione gratuita dell'area di sedime	€	1.500,00
A DETRARRE SOMMANO COMPLESSIVI	€	11.533,75

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 11.533,75**

$$V = € 95.607,00 - € 11.533,75 = € 84.073,13$$

Pertanto, il **più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 84.073,13 (ottantaquattromilasettantatre/13 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:

$$€ 84.073,13 - 5\% \text{ (di } € 84.073,13) = € 79.869,46 \text{ che si arrotondano in } € \mathbf{79.869,00}$$

(settantanovemilaottocentosessantannove/00)



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

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

CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di 37 pagine, oltre allegati.

La sottoscritta Esperto incaricato ritiene con la presente Relazione di Stima 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.

Palermo li 04/09/2024

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Alessandra Gambino

ELENCO ALLEGATI:

- All.01 _verbale di sopralluogo del 12_12_23
- All.02 _atto di acquisto
- All.03 _atto di provenienza ed. convenzionata
- All.04 _documentazione catastale
- All.04.1 _planimetrie catastali storiche
- All.04.2 ispezioni ipotecarie
- All.05 _allegati fotografici
- All.06 _elaborati grafici
- All.07 _cila tardiva
- All.08 _corrispondenza con IACP
- All.08.1 _certificato di abitabilità
- All.09 _corrispondenza con Demanio
- All.10 _corrispondenza con amministratore
- All.11 _visura APE
- All.12 _comparabili
- All.13 _LEGGE 28-94 _cessione aree di sedime

PERIZIA PER PUBBLICITA'

Pag. 37/37

