

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 260/2023
LOTTO N. 1
Esperto stimatore: Arch. Daniela Inzerillo

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 260/2023

CREDITORE PROCEDENTE PRISMA SPV S.R.L.

contro

DEBITORI ESECUTATI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SALVATORE ZIINO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 1

Appartamento sito a Palermo, in Via Trapani Pescia n.15, al piano 1° a sx (Fig.18 p.lla 599 sub 8)



Esperto stimatore: arch. Daniela Inzerillo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 1

PREMESSA

Con provvedimento del 18.06.2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta arch. Daniela Inzerillo, iscritta all'Albo degli architetti di Palermo al n. 4706 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 22.06.2024 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. Salvatore Ziino, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente i moduli di controllo in data 18.07.2024.

In data 18.07.2024 effettuava il sopralluogo presso l'immobile di cui al presente lotto 1, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda n.2 unità immobiliari. La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 1 che comprende l'immobile sito in via Trapani Pescia n.15, al piano primo a sx.

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Piena proprietà di un appartamento, sito in Palermo, via Trapani Pescia n.15, ubicato al piano 1, salendo a sx dalla scala unica, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 18, p.lla 599, sub. 8, Cat. A/4, Classe 8, vani catastali 4, R.C. € 138,41.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati, [REDACTED] (1/2 di p.p.) e [REDACTED] (1/2 di p.p.) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28.05.2002 Rep. 28746 in Not. Zalapì Domenico, notaio in Bagheria, trascritto a Palermo il 10.06.2002 ai nn. 22000/16929, in rettifica della

formalità trascritta a Palermo il 22.03.2002 ai nn.11114/8692 (per rettifica del foglio catastale da fg.25 a fg.18 erroneamente indicato in atti del 07.03.2002 Rep.27913), da potere di [REDACTED]. A seguito della cessazione degli effetti civili del matrimonio l'immobile è passato in comunione ordinaria (All. 7).

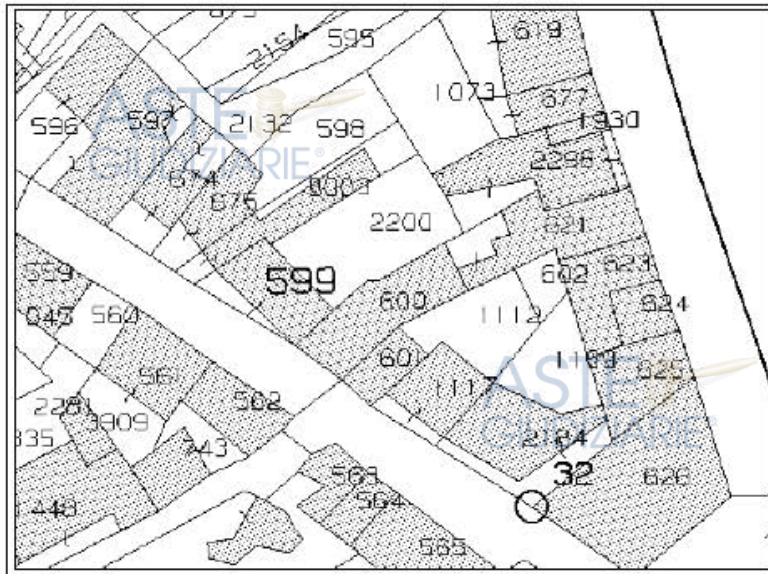
Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (All. 4).

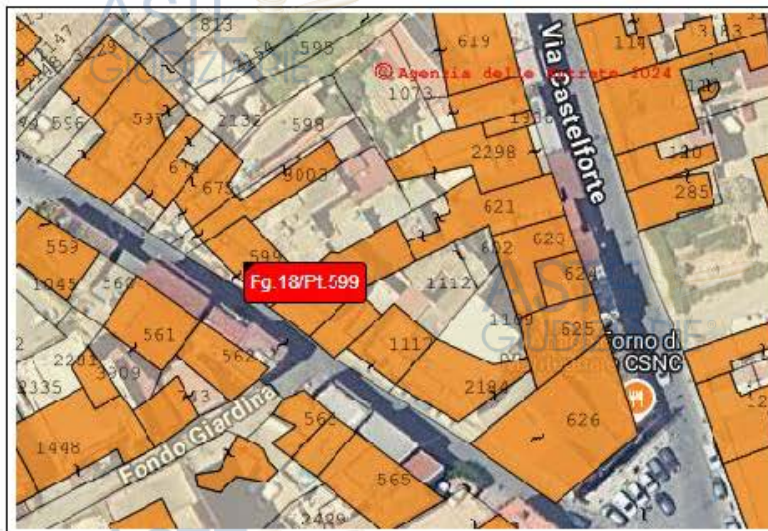
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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.3), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.





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 è costituito da un appartamento, sito a Palermo in Via Trapani Pescia n.15, sito al primo piano a sx salendo la scala, composto da due vani cucina ed accessori, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 18, p.lla 599, sub. 8 (ex sub 3), cat. catastale A/4, classe 8, vani 4, superficie catastale mq 87, Rendita € 138,41.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Palermo, Quartiere Pallavicino

Caratteristiche strutturali: struttura mista, muratura portante e cemento armato.

Accessi: scala condominiale unica con accesso dal civico 15 di Via Trapani Pescia.

Confini: con Via Trapani Pescia, con vano scala, con appartamento confinante con accesso dalla stessa scala identificato dal sub 9 e con appartamento confinante facente parte di altra unità edilizia.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: Ingresso-soggiorno, cucina con accesso a corte interna (pozzo luce), servizio igienico con vasca, cameretta, camera oltre balcone su via Trapani Pescia.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Discreto stato di conservazione dell'appartamento; impianto idrico/fognario, acqua calda sanitaria con boiler elettrico; impianto gas da cucina con bombola, riscaldamento non presente; pompa di calore in camera da letto; impianto elettrico adeguato alla normativa vigente.

Attestato di prestazione energetica: sì (vedi contratto di locazione)

Fotografie dei luoghi



Via Trapani Pescia n. 15 (edificio censito alla p.lla 599)



Prospetto principale



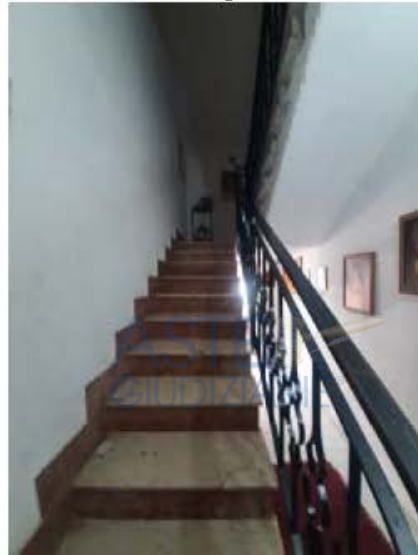
Individuazione balcone di piano 1° su strada



Portoncino di ingresso civico 15



Androne e vano scala

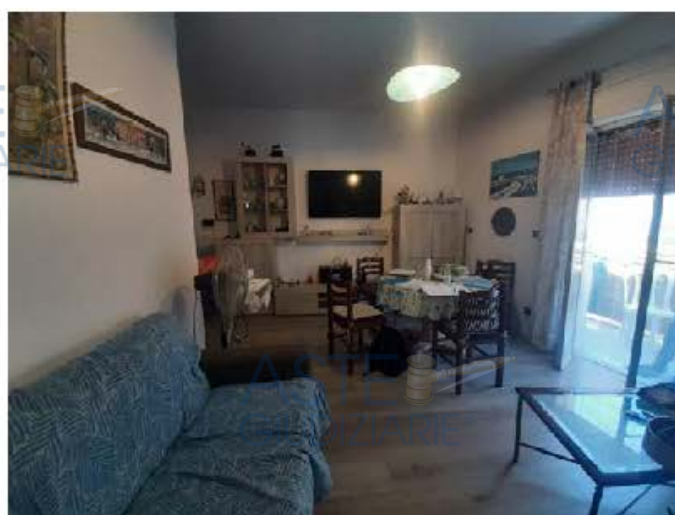


Porta di ingresso

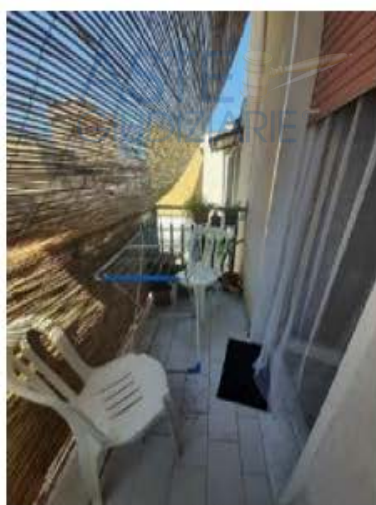




Ingresso



Soggiorno-pranzo con balcone su via Trapani Pescia



Balcone (su via Trapani Pescia)





Cucina



pozzo luce con accesso dalla cucina



Cucina

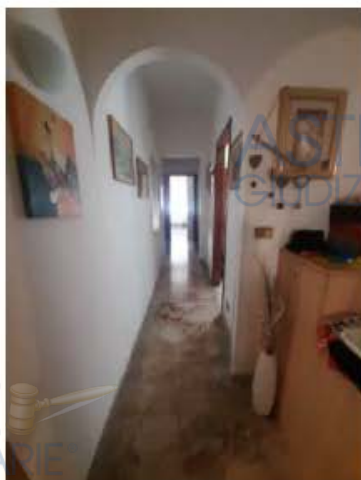


pozzo luce con accesso dalla cucina

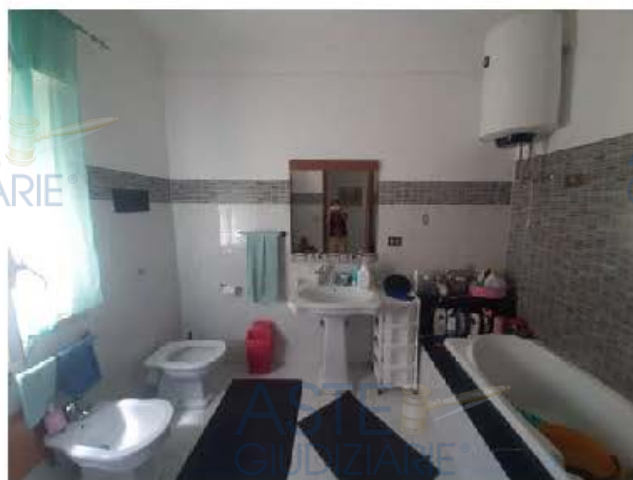


Copertura con ondulina in pvc del pozzo luce





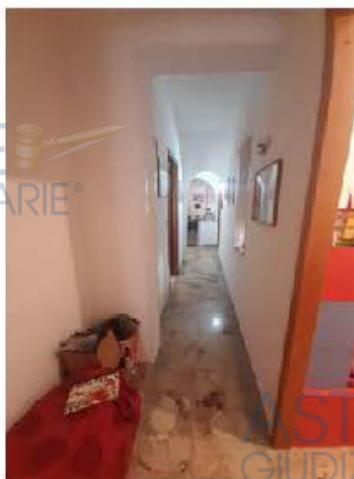
Corridoio



Servizio igienico



Corridoio



Corridoio

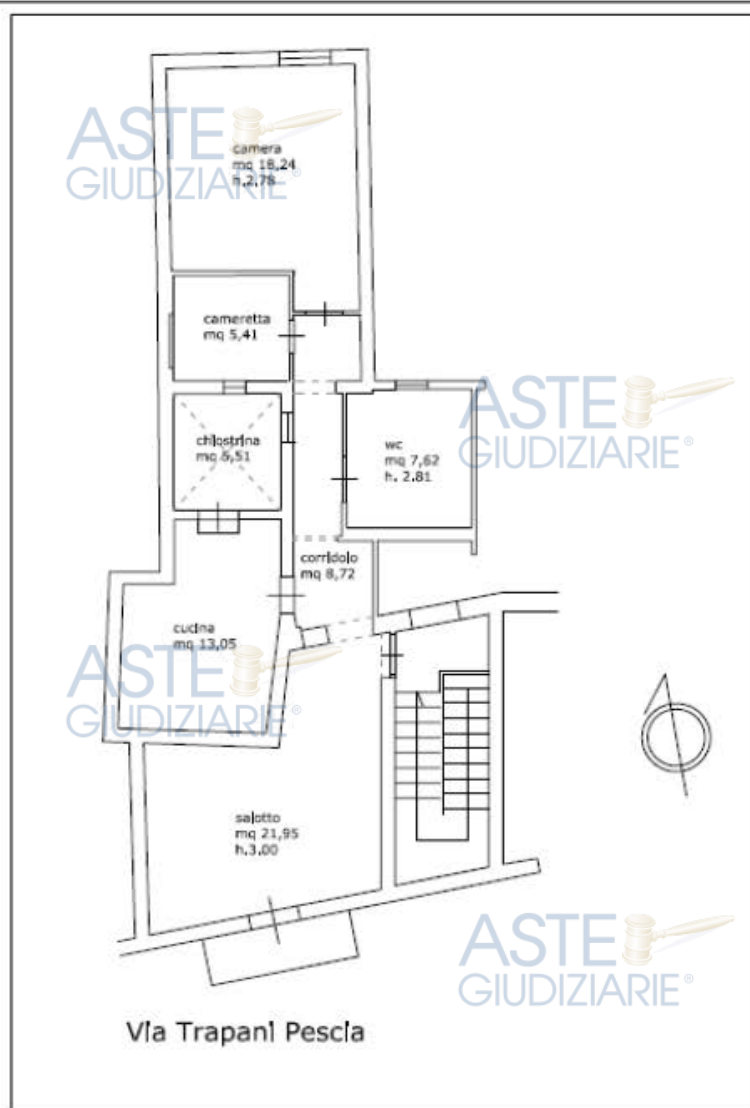


Cameretta



Camera matrimoniale





Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Dati metrici stato di fatto

AMBIENTE	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Salotto (ex terrazzo chiuso abusivam.)	21,95	Sud	3,00
Cucina (ex terrazzo chiuso abusivam.)	13,05	nord	3,00
Corridoio-disimp.	8,72		2,80
w.c.	7,62	Nord	2,80
Cameretta	5,41	Sud	2,80
Camera	18,24	Nord	2,80
TOTALE	40,00		

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

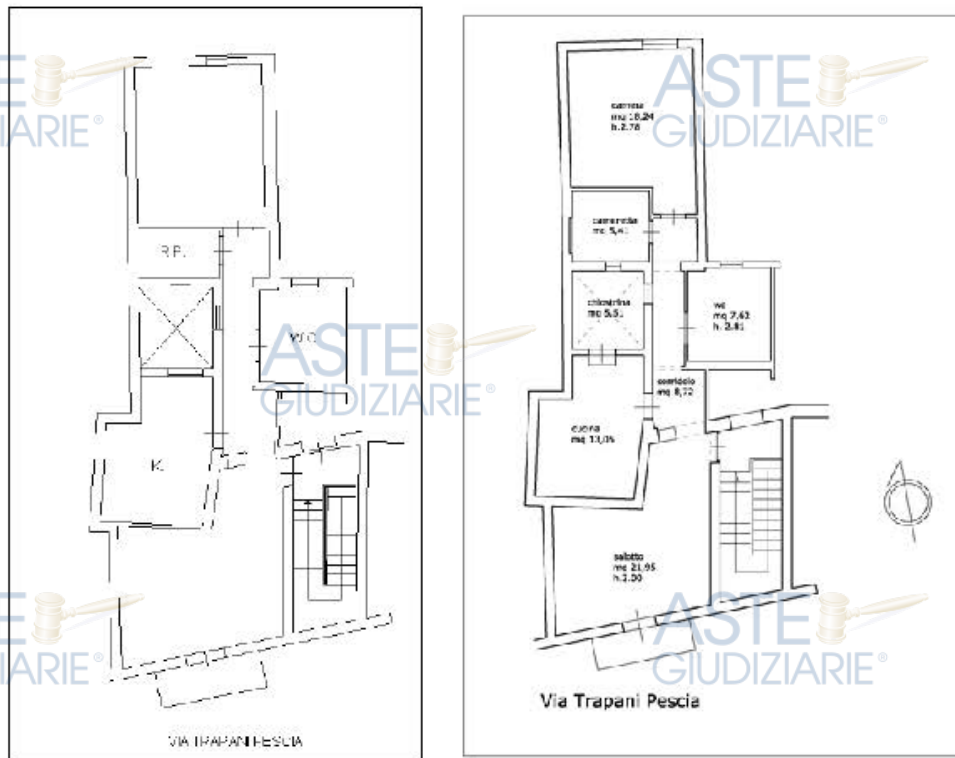
L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 18, particella 599, sub. 8, via Trapani Pescia n. 15, scala unica, piano 1 cat. A/4, vani catastali 4, superficie catastale 87 (escluse aree scoperte 86 mq).

La visura catastale attuale (All. 4), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

Planimetria catastale: Si riscontra la conformità dello stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale attuale (data di presentazione 03/05/2002) a meno dell'unica difformità riscontrata consistente nelle maggiori dimensioni del locale censito come ripostiglio che è stato ampliato e trasformato in cameretta, riducendo le dimensioni della camera sul retro.

Ma per ragioni legate alla necessità di ripristinare la conformità edilizia dell'unità immobiliare si dovrà procedere, dopo la demolizione del soggiorno e cucina (terrazzo originario chiuso abusivamente) per il ripristino del terrazzo originario, alla presentazione di variazione catastale tramite procedura Docfa.



Planimetria catastale attuale sub 8 (03.05.2002) Rilievo attuale dei luoghi (All.5)

QUESITO N.4. SCHEMA SINTE TICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N.1: piena proprietà di un appartamento, ubicato in Palermo, via Trapani Pescia n.15, piano 1° a sx scala unica, senza ascensore.

Composto da: Ingresso-soggiorno con balcone su via Trapani Pescia, cucina con accesso a corte interna (pozzo luce), servizio igienico con vasca, cameretta, camera. Confinante con con Via Trapani Pescia, con vano scala, con appartamento confinante con accesso dalla stessa scala identificato dal sub 9 e con appartamento confinante di proprietà [REDACTED], censito al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 18, particella 599, sub. 8, via Trapani Pescia n. 15, scala unica, piano 1 cat. A/4, vani catastali 4, superficie catastale 87 (escluse aree scoperte 86 mq).

L'immobile non è dotato di Licenza edilizia né di Certificato di abitabilità, esso fa parte di un edificio individuato nel P.R.G. come **Netto Storico**, e per la precisione ricadente in Z.T.O. **A2**, con Tipologia **"Edilizia Rurale e a schiera di borgata"**. In particolare la planimetria catastale originaria risale al 1948.

Originariamente il fabbricato (censito al fg. 18 alla p.lla 599) era composto da due elevazioni f.t. e constava di **un'unica unità abitativa al piano primo**, con accesso dalla scala sita al civico 15, censita al **sub 3** (vedi planimetria catastale storica allegata). L'appartamento di piano primo era composto di 6,5 vani catastali e da un terrazzo di pertinenza al quale si accedeva direttamente dal vano scala, senza collegamento diretto con l'unità abitativa. In epoca successiva, non individuabile con certezza, per cui si fa riferimento alla **variazione catastale del 03/05/2002**, è stato effettuato, senza alcun titolo edilizio, il frazionamento in due appartamenti, con **ampliamento, dovuto alla chiusura abusiva del terrazzo, e diversa distribuzione interna**. Dal sub 3 sono originati due appartamenti e precisamente il sub 8 (oggetto di pignoramento) e il sub 9 (non oggetto di questa procedura). L'appartamento censito al sub 8 e coincidente appunto con il Lotto 1 della presente perizia è pertanto il risultato di opere realizzate senza alcun titolo edilizio consistenti nella chiusura del terrazzo originario (prospiciente la via Trapani Pescia) con muratura e soprastante copertura piana e realizzazione di un balcone su via Trapani Pescia. Dalla verifica presso gli uffici del Comune di Palermo, l'unica istanza presentata è una Comunicazione Prot.n. 293196 del 29/11/2005, ex art.9 L.37/85 che fa riferimento ad

opere di ordinaria manutenzione del terrazzo facente parte dell'appartamento limitrofo censito al sub 9 (anch'esso derivante dal sub 3 per frazionamento). Non è stata presentata alcuna richiesta di autorizzazione del frazionamento dell'originario app.to sub 3, né risulta presentata alcuna domanda di sanatoria per la chiusura in muratura del terrazzo esistente. Sulla base delle prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma" per gli interventi consentiti di cui all'art. 20 e art.14, non è possibile regolarizzare l'aumento di volume con

Permesso di Costruire in Sanatoria

Pertanto sono stati conteggiati gli oneri di demolizione degli abusi non sanabili (€10.000,00), per cui si rimanda al capitolo sulla regolarità edilizia, gli oneri per regolarizzare il frazionamento dell'appartamento originario, tramite Cila Tardiva (€ 2.000,00), unitamente agli oneri di regolarizzazione catastale (€ 500,00) e detratti dal valore stimato dell'immobile. L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) (*vedi contratto di locazione all.9*)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 49.000,00 (*Quarantanovemila euro*)

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

La quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, è pervenuta a [REDACTED] (1/2 di p.p.) e [REDACTED] (1/2 di p.p.), giusta atto di compravendita 28.05.2002 Rep. 28746 in Not. Zalapi Domenico, notaio in Bagheria, trascritto a Palermo il 10.06.2002 ai nn.22000/16929, in rettifica della formalità trascritta a Palermo il 22.03.2002 ai nn.11114/8692 (per rettifica del foglio catastale da fg.25 a fg.18 erroneamente indicato in atti del 07.03.2002 Rep.27913), da potere di [REDACTED]

[REDACTED] A seguito della cessazione degli effetti civili del matrimonio (Sentenza di Divorzio del 13/03/2018) l'immobile è passato in comunione ordinaria.

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

La costruzione originaria è stata realizzata senza alcuna licenza edilizia in epoca anteriore al 1967, per la precisione la planimetria catastale originaria risale al 1948. (All. 4).

Originariamente il fabbricato (censito al fg. 18 alla p.lla 599) era composto da due elevazioni f.t. e constava di un'unica unità abitativa al piano primo, con accesso dalla scala ubicata al civico 15, censita al sub 3 (vedi planimetria catastale storica allegata). L'appartamento di piano primo era composto di 6,5 vani catastali e da un terrazzo di pertinenza al quale si accedeva direttamente dal vano scala, senza collegamento diretto con l'unità abitativa. In epoca successiva, non individuabile con certezza, per cui si fa riferimento alla variazione catastale del 03/05/2002, è stato effettuato, senza alcun titolo edilizio, il frazionamento in due appartamenti, con **ampliamento, dovuto alla chiusura abusiva del terrazzo, e diversa distribuzione interna**. Dal sub 3 sono originati due appartamenti e precisamente il sub 8 (oggetto di pignoramento) e il sub 9 (non oggetto di questa procedura). L'appartamento censito al sub 8 e coincidente appunto con il Lotto 1 della presente perizia è pertanto il risultato di opere realizzate senza alcun titolo edilizio consistenti nella chiusura del terrazzo originario (prospiciente la via Trapani Pesca) con muratura e soprastante copertura piana e realizzazione di un balcone su via Trapani Pesca. Dalla verifica presso gli uffici del Comune di Palermo, l'unica istanza presentata è una Comunicazione Prot.n. 293196 del 29/11/2005, ex art.9 L.37/85 che fa riferimento ad opere di ordinaria manutenzione del terrazzo facente parte dell'appartamento limitrofo censito al sub 9 (anch'esso derivante dal sub 3 per frazionamento). Non è stata presentata alcuna richiesta di autorizzazione del frazionamento dell'originario app.to sub 3, né risulta presentata alcuna domanda di sanatoria per la chiusura in muratura del terrazzo esistente. L'edificio, classificato come "Netto Storico" nella Variante Generale di P.R.G., in particolare ricade in Z.T.O. A2, con Tipologia **"Edilizia Rurale e a schiera di borgata"** in cui sono consentiti gli interventi di cui all'art. 20 e secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma"..... *Le modalità d'intervento previste sono la ristrutturazione semplice e con aumento di volume, il ripristino e la ricostruzione, purché siano mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.).* Ai sensi dell'Art. 14 "Ristrutturazione con nuovi volumi 1" così riporta:..... L'aumento di volumetria è consentito quando le pertinenze dell'immobile lo consentono nel senso che la densità complessiva dell'unità edilizia trasformata non dovrà superare i 5 mc/mq di cui al D.M. 1444/68.

Trattandosi di ampliamento dell'unità di piano primo già esistente con chiusura del terrazzo, la densità complessiva edilizia è già saturata, pertanto si ritiene che non si possa regolarizzare l'aumento di volume con **Permesso di Costruire in Sanatoria**.

Sono stati pertanto computati gli oneri di demolizione della chiusura in muratura del terrazzo originario, trasformato in soggiorno e cucina, con ripristino dell'originario terrazzo prospiciente su via Trapani Pescia e realizzazione di una zona attrezzata cucina nei vani rimanenti, che sono stati stimati forfettariamente in € 10.000,00.

Nel relativo conteggio della superficie commerciale, l'attuale soggiorno e cucina vengono pertanto computati come terrazzo ragguagliato al 30%.

Si precisa inoltre che andrà ripristinato l'ingresso al piccolo appartamento dal terrazzo.

Occorre comunque procedere alla regolarizzazione del frazionamento e modifica della distribuzione interna tramite **CILA tardiva (opere già eseguite)** ai sensi dell'art.3 comma 2 lettera a) della L.R.16/2016, da presentare, al Portale dello Sportello Telematico del Comune di Palermo, ai sensi della L.R.16/2016 (CILA tardiva - opere già eseguite) che prevede il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 ai sensi dell'art. 3 comma 5 (trattandosi di opere già realizzate) e di € 150,00 di Diritti di istruttoria. Si ipotizzano pertanto oneri per la presentazione della pratica CILA pari a € 2.000,00 (comprensivi dell'onorario del tecnico e dei diritti di istruttoria).

SUPERFICIE ABUSIVA mq 35,00 DA RIPRISTINARE A TERRAZZO

SUPERFICIE COMMERCIALE CONFORME MQ 64

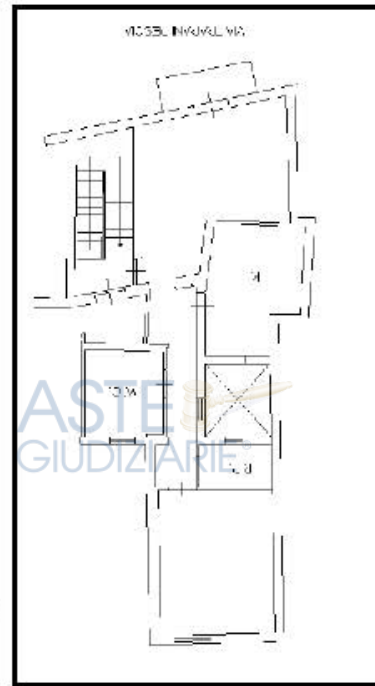
RIEPILOGO ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-CATASTALE

- Costi Demolizione porzione abusiva con ripristino terrazzo originario: € 10.000,00
- Costi regolarizzazione frazionamento e diversa distribuzione interna tramite Cila tardiva: € 2.000,00 (incluso la sanzione)
- Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima unitamente agli oneri di regolarizzazione catastale tramite Docfa.

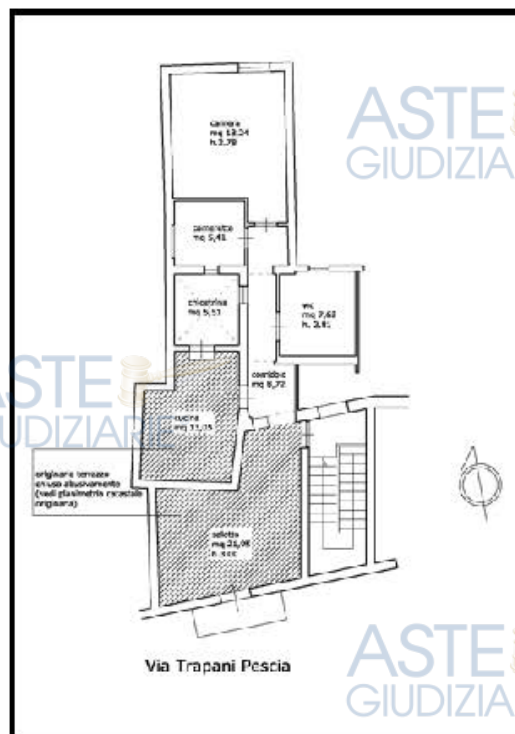


Planimetria catastale originaria sub 3
(data di presentazione 28.06.1948)



Planimetria catastale attuale sub 8

— Individuazione perimetro appartamento sub 8



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle
differenze rispetto planimetria storica originaria

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

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione della durata di anni 4+4, stipulato in data 08.01.2024, registrato in data 31.01.2024 al n.001762-serie 3T codice identificativo TX624T001762000FF, in epoca successiva alla trascrizione del pignoramento – 14/06/2023 – e dunque, non opponibile alla procedura) con scadenza il 07/01/2028, per il canone annuale di € 3.360,00 da corrispondere in n.12 rate mensili pari ad € 280,00, stipulato con la sig.ra [REDACTED], nella qualità di proprietaria. (cfr. **art.9**)
*Il canone di locazione di **€ 280,00 mensili** è da ritenersi congruo.*

Valore medio canone locativo ricavato dall'Agenzia delle Entrate

€ 3,15 / mq x mese - Superficie coperta mq 93 -

*Canone di locazione mensile di mercato = mq 93 * € 3,15 = mq € 293*

(il canone di locazione rimane proporzionale alla superficie attuale dell'immobile, seppure in presenza di difformità). La sottoscritta esperto stimatore, ha quantificato la relativa *indennità di occupazione*, da richiedere al terzo occupante, applicando una riduzione del 5% al canone di locazione di mercato, (per tenere conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.) da cui deriva:
 $€ 293 * 0,95 = € 280,00$ in c.t.

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 12.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 500** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **02.12.2024 (All. 10)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria di 1° grado del 19.06.2002 ai nn.23409/2971 (in Rinnovazione iscritta il 04.05.2022 ai nn.21332/2228) per un montante di €. 78.400,00 derivante da Contratto di mutuo fondiario del 14.06.2002, Rep.28953 Racc.n.3285, a rogito del Not. Zalapì Domenico di Bagheria, a favore di "Banca di Roma S.p.A.", contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 39.200,00;

- TRASCRIZIONE di atto di pignoramento del 14.06.2023 ai nn. 29483 R. gen. 23188 R. part. a favore di PRISMA SPV S.R.L. – dipendente da atto di pignoramento notificato a [REDACTED] il 6.6.2023 ai sensi dell'art 143 c.p.c. (decorsi 20 gg dal deposito alla casa comunale del luogo di ultima residenza avvenuto il 17.5.2023) e a [REDACTED] in data 08.05.2023 ai sensi dell'art.140 c.p.c. con contestuale invio della raccomandata a/r restituita per compiuta giacenza.

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

Non esiste un Condominio costituito e le spese fisse di gestione sono irrisorie.

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

Criterio di stima

Per arrivare al più “probabile” valore di mercato dell’unità immobiliare si è adottato il **metodo sintetico comparativo**, basato sull’indagine di mercato.

Il Metodo Sintetico Comparativo corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, con la quale si ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili esistenti nella medesima zona.

Per l’indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale*.

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 **64 mq** così calcolati.

	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento	51,00	1	51,00
balcone	3,00	0,30	0,90
corte esclusiva	5,50	0,30	1,65
Terrazzo (ripristinato)	35,00	0,30	10,50
TOTALE			64,05

Superficie commerciale Totale = sup. coperta + sup. non resid. ragguagliata
= $Mq\ 51 + (0,30 * mq\ 3) + (0,30 * mq\ 5,50) + (0,30 * mq\ 35) = mq\ 64,05$

Superficie utile interna: mq 40,00

Superficie commerciale: mq 64,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva, collocati nella stessa ubicazione (o limitrofa), di cui conosciamo, la superficie commerciale, le dotazioni, lo stato conservativo, documentazione fotografica, ecc. e dei quali conosciamo il prezzo di vendita per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili, con dati estrapolati da siti immobiliari, con le relative agenzie immobiliari.

A parte i comparabili, le fonti utilizzate per la stima, sono la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate e il *Borsino Immobiliare*. La banca dati delle

quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate, con riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al *primo semestre dell'anno 2024*, per il Comune di Palermo, Fascia/zona: Suburbana/PALLAVICINO-S.FILIPPO NERI-F.DO PATTI-TRAPANI PESCIA fornisce per la tipologia "abitazioni di tipo economico", con *stato conservativo normale*, valori di mercato compresi fra un minimo di € 800/mq ed un massimo di € 1.200/mq; è stato inoltre consultato il **Borsino Immobiliare di Palermo** che fornisce per la stessa delimitazione, per la tipologia "*Abitazioni in stabili di 2° fascia*", valore di mercato da un minimo di € 757/mq ad un max di € 1.041/mq, e valore medio € 899/mq.

Tali dati sono stati raggruppati in apposita tabella, da cui è stato ricavato un valore di mercato medio per immobili in vendita nella stessa zona, in uno stato conservativo "*RISTRUTTURATO/ABITABILE*". (cfr. *all.9 - INDAGINE DI MERCATO con COMPARABILI*). Il valore medio trovato di € 1.024,00/mq, costituisce pertanto il più probabile valore di stima, che si arrotonda ad € 1.000,00.

mq 64, * € 1.000,00 = € 64.000,00 in c.t.

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

- Costi Demolizione porzione abusiva con ripristino terrazzo originario: € 10.000,00
- Costi regolarizzazione frazionamento e diversa distribuzione interna tramite Cila tardiva: € 2.000,00 (incluso la sanzione)
- Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 12.500,00**

$V = € 64.000,00 - € 12.500,00 = € 51.500,00$ in c.t.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 51.500,00** (*cinquantunmilacinquecentoeuro*).

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:

$€ 51.500,00 - 5\% \text{ di } € 51.500,00 = € 49.000,00$ in c.t.

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

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

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Comunicazione deposito e trasmissione relazione (esecutati, Creditore procedente e Custode Giudiziario);
3. Ubicazione immobile;
4. Documentazione catastale (visura storica, planimetria di impianto e planimetria attuale);
5. Planimetria di rilievo + Planimetria di rilievo con individuazione abusi;
6. Documentazione fotografica;
7. Titolo di provenienza;
8. Documentazione regolarità edilizia
9. Contratto di locazione
10. Indagine di mercato (COMPARABILI utilizzati per la stima e tabella con dati riepilogativi dei comparabili)
11. Aggiornamento ipotecario

Palermo, data 06/12/2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Daniela Inzerillo