



**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Procedura esecutiva n. 263/2023 R.G.Es.



**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Valentina Imperiale**



**Custode Giudiziario
Avv. Elena La Pica**



Perizia di stima immobiliare
(Abitazione sita in Palermo in via Andrea Morosini n. 1/B – piano terzo)



Esperto Stimatore: arch. Carlo Surdi



INDICE**1. PREMESSA****1.1. INCARICO****1.2. ATTIVITÀ PERITALE****2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI****3. FORMAZIONE DEI LOTTI****4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO****4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI****4.1.1. DIRITTI REALI****4.1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE****4.1.3. INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE****4.2. DESCRIZIONE DEL BENE****4.2.1. ACCESSI E CONFINI****4.2.2. PERTINENZE ED ACCESSORI****4.2.3. DOTAZIONI CONDOMINIALI****4.2.4. CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)****4.2.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA****4.2.6. RIPRESE FOTOGRAFICHE****4.2.7. PLANIMETRIA****4.2.8. DATI METRICI****4.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE****4.4. STORIA DEL DOMINIO****4.5. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA****4.6. STATO DI POSSESSO****4.7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI****4.7.1. A CARICO DELL'ACQUIRENTE****4.7.2. DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA****4.7.3. SUOLO DEMANIALE****4.7.4. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO****4.8. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO****4.9. VALUTAZIONE****4.9.1. CRITERI DI STIMA****4.9.2. SUPERFICIE COMMERCIALE****4.9.3. STIMA DEL VALORE D'USO****4.9.4. PREZZO A BASE D'ASTA****4.9.5. DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA****5. SCHEDA RIASSUNTIVA****6. INDICE DEGLI ALLEGATI**

1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con provvedimento del 17/06/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato il sottoscritto arch. Carlo Surdi, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Palermo al n. 6064, quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 263/2023 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Elena La Pica quale Custode Giudiziario per la medesima procedura. In data 20/06/2024 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Lo scrivente, a seguito di confronto con il Custode Giudiziario, ha quindi provveduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente, in data 16/07/2024, il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina, riscontrando la completezza della stessa.

1.2 ATTIVITÀ PERITALE

Preliminarmente si rileva che a seguito del deposito dei moduli di controllo lo scrivente aveva concordato con il Custode Giudiziario che le operazioni di stima e di immissione in possesso avrebbero avuto inizio al termine del periodo estivo ed in particolare per il giorno 20/09/2024.

In tale data hanno avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Palermo in via Andrea Morosini n. 1/B. In tale occasione erano presenti, oltre allo scrivente, il Custode Giudiziario e l'esecutato assistito dal proprio legale di fiducia.

In tale occasione si è presa visione dei luoghi, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici, anche sulla scorta della planimetria catastale già acquisita.

Lo scrivente ha quindi richiesto informazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile, nonché informazioni circa la costituzione o meno di un Condominio,

comunicando inoltre la data della successiva udienza. La parte esecutata ha quindi comunicato di non possedere alcuna informazione circa la regolarità urbanistica del bene e che per l'edificio in cui insiste lo stesso non risulta costituito alcun Condominio, né vi erano spese di natura straordinaria concordate tra gli inquilini dello stabile. L'esecutato ha quindi chiesto che la copia dell'elaborato peritale fosse trasmessa, a mezzo PEC, al proprio legale di fiducia (indirizzo PEC riportato nel verbale di sopralluogo – allegato 1).

Le operazioni peritali sono state sospese e lo scrivente si è riservato di tornare sui luoghi previa comunicazioni.

In data 23/09/2024 lo scrivente ha quindi richiesto al Comune di Palermo di poter prendere visione delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima, nonché di eventuali ed ulteriori pratiche urbanistiche relative al bene pignorato.

In pari data il Comune di Palermo, ha mezzo e-mail, ha invitato lo scrivente per il giorno 27/09/2024 per prendere visione della documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato.

In tale data lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo ed ha preso visione del fascicolo di abitabilità relativo all'edificio in cui insiste il bene oggetto della presente relazione di stima.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene ed il diritto reale pignorato, oggetto della presente relazione di stima, è:

1. quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'abitazione sita nel Comune di Palermo, via Andrea Morosini n. 1/B, piano terzo, censita catastalmente al foglio 49, particella 871, sub. 7.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno definire un unico lotto per la vendita costituito dell'unico immobile oggetto di pignoramento.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda il seguente immobile:

- Abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Andrea Morosini n. 1/B, piano terzo, censito catastalmente al foglio 49, particella 871, sub. 7, zona 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 72 mq, rendita catastale € 117,75.

4.1.1 DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà) è pervenuto agli esecutati, per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni, mediante atto di compravendita del 04/04/2006 al rogito del notaio Mario Alessi (rep. n. 54753 – raccolta n. 10112), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 10/04/2006 al nn. 22637/11360.

4.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati conversione di sequestro ex art. 686 c.p.c. corrispondono a quelli riportati nella visura catastale storica acquisita dallo scrivente (allegato 2). In particolare, l'immobile oggetto della presente relazione è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

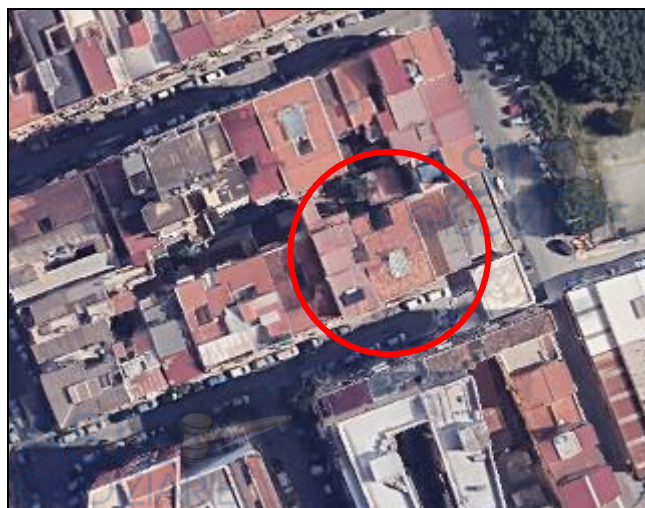
FOGLIO: 49	PARTICELLA: 871	SUB: 7	CATEGORIA: A/4
CLASSE: 5	CONSISTENZA: 4 vani	SUP. CAT.: 72 mq	RENDITA: € 117,75

4.1.2 INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

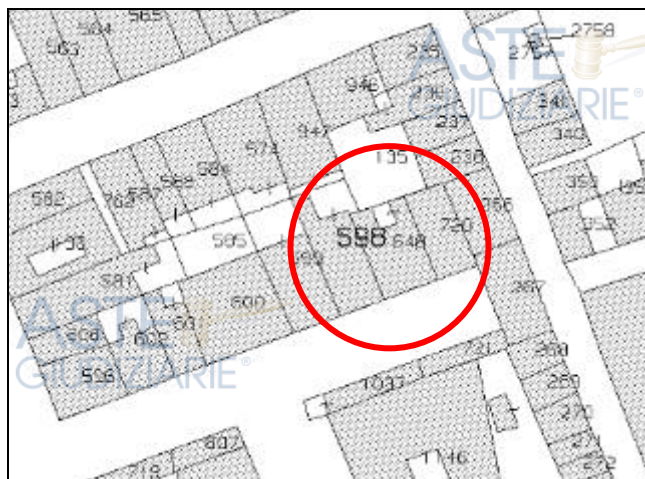
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza di sago tra

quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi, a meno della particella indicata in mappa (648) che risulta errata.

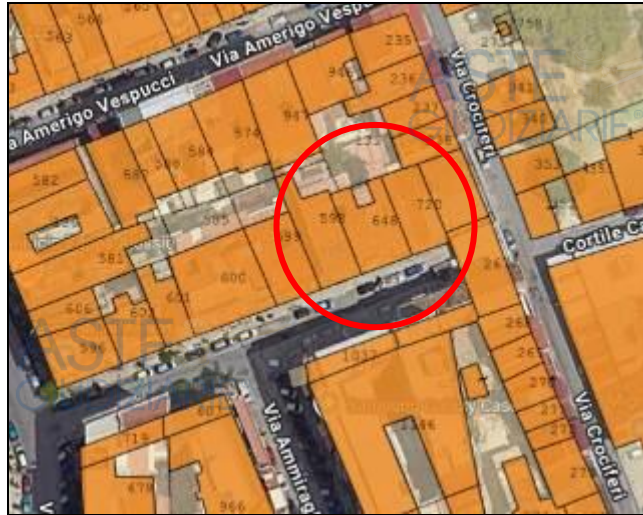
Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale

4.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da un appartamento ubicato al terzo piano di un edificio sito in Palermo in via Andrea Morosini n. 1/B. Il fabbricato si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra (piano rialzato e tre piani in elevazione) e presenta struttura in muratura portante e copertura a falde inclinate. Il prospetto è rifinito con intonaco per esterni.

L'accesso all'edificio avviene mediante un portoncino in alluminio e vetro, oltrepassato il quale ci si immette nell'androne condominiale che consente, a sua volta, l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento esclusivamente mediante scala, in quanto l'edificio non è dotato di impianto ascensore.

Oltrepassando una porta in legno blindata ci si immette nel soggiorno dell'appartamento. Da questo è possibile accedere, mediante una porta posta sulla sinistra alla camera da letto principale, mentre mediante un arco posto sulla destra alla cucina. Da questa è quindi possibile accedere ad un breve corridoio che consente di accedere ad una seconda, piccola, camera ed al servizio igienico. L'unità immobiliare è dotata di un unico balcone, posto in corrispondenza del prospetto principale, accessibile dalla camera da letto principale.

Si rileva che l'unità immobiliare è dotata inoltre di una soffitta, ricavata nell'intercapedine tra il tetto a falde e la copertura dell'appartamento, accessibile



mediante realizzazione di un foro sul soffitto della camera da letto principale ed installazione di una scala in legno.

L'appartamento presenta pavimentazione realizzata con mattoni di ceramica e pareti rivestite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione del servizio igienico che presenta pavimentazione mattoni di ceramica smaltati e rivestimento parietale realizzata con "boiserie" basamentale (non in legno) e soprastanti mattoni di ceramica smaltati. Le porte interne sono in realizzate in legno con inserti in vetro, ad eccezione di quella della cameretta che è a soffietto in materiale plastico.

4.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso da via Andrea Morosini n. 1/B, mediante un portoncino in alluminio e vetro. L'edificio confina a sud con la predetta strada urbana e nelle altre direzioni con proprietà aliene. In particolare, l'edificio presenta facciata in aderenza con le particelle 598 (ovest) e 720 (est) e distacco con altro fabbricato in corrispondenza del retroprospetto (nord).

4.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

Costituisce pertinenza dell'appartamento il balcone posto in corrispondenza del prospetto principale; tale balcone si estende su una superficie di 2,00 mq. Come indicato, è altresì presente una soffitta, di altezza ridotta, che si estende per una superficie di 62 mq. Si anticipa tuttavia che non si ritiene che tale soffitta sia regolare dal punto di vista urbanistico.

4.2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che per l'edificio in cui insiste lo stesso non risulta costituito alcun Condominio. Possono considerarsi dotazioni comuni dell'edificio, l'androne condominiale, la scala, nonché le tipiche parti comuni di un edificio (locali tecnici, armadi per installazione contatori, etc.).

4.2.4 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE ED IMPIANTI)

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, verosimilmente a norma ma privo di certificazione, impianto idrico a collettore, impianto idrico – sanitario con scaldacqua elettrico (non è presente impianto di riscaldamento), predisposizione per tre pompe di calore, ed impianto citofonico con apri porta.

Per l'aggiornamento impiantistico rispetto alle vigenti normative si stima forfettariamente un costo di € 1.000,00. Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

4.2.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di conformità energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi € 150,00.

4.2.5 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare che compone il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Prospetto via Morosini



Vano scala condominiale



Ingresso-Soggiorno



Camera 1



Cucina



Disimpegno



Servizio Igienico



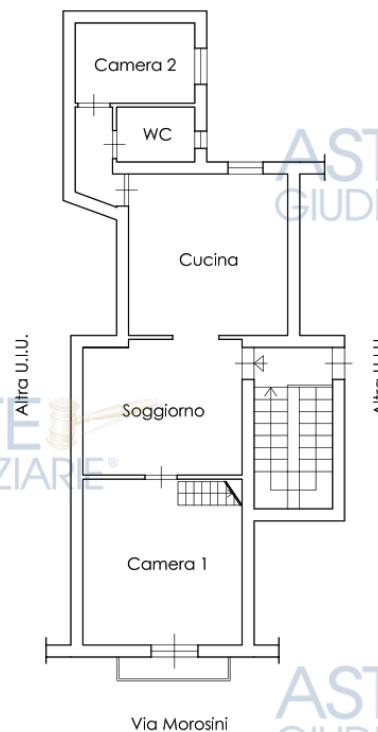
Camera 2



Soffitta

4.2.7 PLANIMETRIA

Si riporta la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata in allegato 2).



Rilievo planimetrico dell'immobile

4.2.8 DATI METRICI

L'appartamento presenta altezza pari a circa 3,25 metri.

La superficie commerciale dell'appartamento, calcolata al lordo delle pareti perimetrali esterne e della tramezzatura interna, risulta pari a 72,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero del balcone posto in corrispondenza del prospetto principale. Si ribadisce che è inoltre presente una soffitta, di altezza ridotta e che si estende per una superficie di 62 mq, che tuttavia non si ritiene regolare dal punto di vista urbanistico e pertanto la sua superficie non verrà considerata ai fini del calcolo della superficie commerciale del bene.

Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

25% per balconi

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$2,00 \text{ mq} \times 0,25 = 0,50 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è pari a:

$$72,00 \text{ mq} + 0,50 \text{ mq} = 72,50 \text{ mq}$$

4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione della visura storica acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
49	871	7	via Andrea Morosini n, 1/B	3	A/4	4 vani	€ 117,75

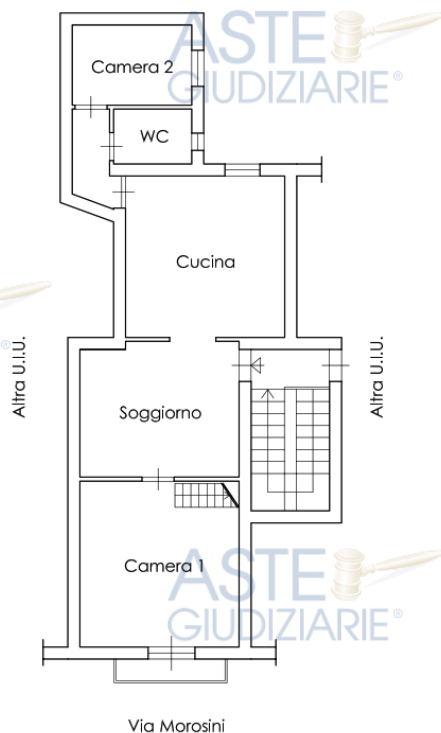
e risulta intestato agli esecutati per la quota di ½ ciascuno, in reciproco regime di comunione legale dei beni. Risulta pertanto corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

L'unità immobiliare ha assunto l'odierna identificazione catastale sin dalla propria costituzione e non ha subito ulteriori variazioni.

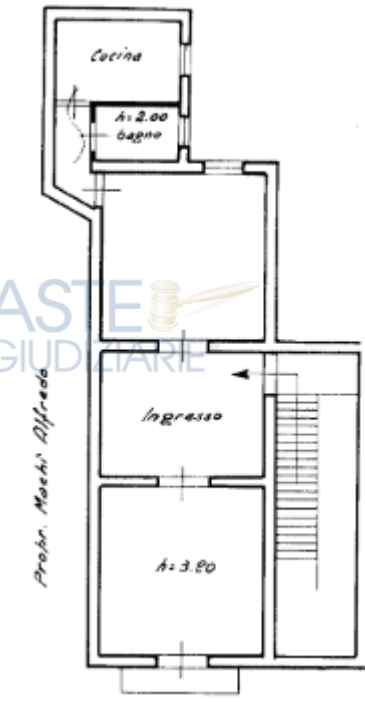
Dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale si è riscontrata corrispondenza a meno della sagoma del soggiorno e della camera da letto matrimoniale, verosimilmente un errore di rappresentazione catastale dell'epoca.

Per completezza di informazione si rileva infine che non vi è allineamento tra catasto terreni e catasto dei fabbricati. In particolare, risulta che la particella di catasto dei fabbricati in cui insiste l'immobile è la particella 871, mentre la corrispondente particella al catasto terreni è la particella 648.

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



Stralcio della planimetria dell'immobile



Stralcio della planimetria catastale

4.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla documentazione depositata in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che l'immobile è pervenuto agli esecutati, in reciproco regime di comunione legale

dei beni, con atto di compravendita del 04/04/2006 al rogito del notaio Mario Alessi (rep. n. 54753 – raccolta n. 10112), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 10/04/2006 ai nn. 22637/11360.

Al dante causa degli esecutati la piena proprietà dell'immobile era pervenuta mediante atto di compravendita del 12/11/1996 al rogito del notaio Maria Tolomeo (rep. n. 41665), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 14/11/1996 ai nn. 38495/19902.

4.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "A₂" – netto storico, che comprende *"i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee"*. Lo stesso è soggetto alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4).

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione e confermate dai tecnici comunali.

Dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico e da quella visionata presso il Comune di Palermo risulta che l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato è stato realizzato con originaria Licenza Edilizia n. 542 del 17/06/1935. In relazione all'iter legislativo della normativa urbanistica si ritiene che tale data sia non sia corretta, in quanto antecedente all'emanazione della prima legge urbanistica nazionale (Legge n. 1150 del 17/08/1942), tuttavia la stessa è riportata nel certificato di abitabilità (prot. n. 766) rilasciato in data 19/01/1967.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso delle operazioni peritali, con quanto rappresentato nei grafici progettuali e descritto nel certificato e nel rapporto

tecnico per l'abitabilità si è riscontrata sostanziale corrispondenza. Tuttavia è stata riscontrata una lieve discrasia relativa al fatto che una piccola porzione del fabbricato sembra non essere stata costruita, e quindi con minore volumetria realizzata rispetto a quanto rappresentato nei grafici progettuali. Lo scrivente, in proposito, ritiene che tale discrasia non costituisca nocumento al titolo edilizio rilasciato, naturalmente salvo diverso parere degli enti preposti considerata la peculiarità della difformità riscontrata.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale si ribadisce che è stata riscontrata corrispondenza.

4.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato da un esecutato con la propria famiglia.

4.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

4.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "A₂" - netto storico, che comprende *"i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee"*. Lo stesso è soggetto alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4).

Restano inoltre a carico dell'acquirente i seguenti oneri:

-redazione dell'A.P.E. con un costo stimato pari a € 150,00 come determinato al § 4.2.5.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima.

4.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

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

ISCRIZIONI: 1

- 1) Atto di mutuo fondiario del 04/04/2006 al rogito del notaio Mario Alessi, iscritto il 10/04/2006 ai nn. 22638/8518, in favore di Banca Per La Casa S.p.A.

TRASCRIZIONI: 2

- 1) Verbale di pignoramento immobiliare del 04/08/2017, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 07/09/2017 ai nn. 34777/26851, in favore di Unicredit S.p.A.;

In proposito si rileva che il Creditore Procedente ha comunicato, tramite nota del 27/06/2023, che detta trascrizione "si riferisce alla procedura esecutiva immobiliare a suo tempo promossa presso il Tribunale di Palermo - Sezione Esecuzioni Immobiliari, contraddistinta con il n. 588/2017 R.G. e dichiarata estinta giusta provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 18/07/2019". Risulta depositata il 09/11/2023 la certificazione del Tribunale di Palermo - Sezione Esecuzioni Immobiliari, di pari data, attestante l'estinzione del pignoramento n. 588/2017 R.G.Es. in data 18/07/2019.

- 2) Verbale di pignoramento immobiliare del 05/06/2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 14/06/2023 ai nn. 29472/23182, in favore di Prisma SPV s.r.l.;

Difformità urbanistico - edilizie:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso delle operazioni peritali, con quanto rappresentato nei grafici progettuali e descritto nel certificato e nel rapporto tecnico per l'abitabilità si è riscontrata sostanziale corrispondenza.

Difformità catastali:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale si è riscontrata corrispondenza a meno della sagoma del soggiorno e della camera da letto matrimoniale, verosimilmente un errore di rappresentazione catastale dell'epoca.

4.7.3 SUOLO DEMANIALE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo non risulta che l'immobile ricada su suolo demaniale.

4.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

4.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni assunte nell'espletamento dell'incarico risulta che per l'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento non risulta costituito alcun Condominio. Le spese di gestione vengono corrisposte dagli inquilini delle varie unità immobiliari secondo necessità.

4.9 VALUTAZIONE

4.9.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente)

il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 1.100,00 €/mq.

4.9.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 72,50 mq.

4.9.3 STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	1.100,00 €/mq
Superficie commerciale:	72,50 mq
Valutazione dell'immobile:	$1.100,00 \text{ €/mq} \times 72,50 \text{ mq} = \text{€ } 79.750,00$

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per elaborazione APE: € 150,00
- Costi per adeguamento degli impianti: € 1.000,00

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati e nella consistenza riscontrata nel corso delle operazioni peritali, è stimato pari a:

€ 78.500,00 (settantottomilacinquecento/00 euro).

4.9.4 PREZZO A BASE D'ASTA

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%. Si ottiene pertanto:

$\text{€ } 78.500,00 - 5\% \text{ di € } 78.500,00 = \text{€ } 74.500,00$ (valore già arrotondato)

4.9.5 DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e considerata la sua estensione e distribuzione interna non risulta comodamente divisibile.

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione: Palermo, via Andrea Morosini n. 1/B
Tipologia: Abitazione di tipo popolare
Piano: Piano terzo
Dati catastali: Foglio: 49 Particella: 871 Sub: 7
Stato: Discreto
Titolo edilizio: Licenza Edilizia n. 542 del 17/06/1935
Certificato di abitabilità n. 766 del 19/01/1967
Quota pignorata: 1/1
Valore stimato: € 79.750,00
Valore netto € 78.500,00
Valore a base d'asta: € 74.500,00

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 - Incarico ed attività peritale
Allegato 2 - Visure, planimetrie e confronti (documentazione catastale e grafici redatti dall'esperto)
Allegato 3 - Rilievi fotografici
Allegato 4 - Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 05/12/2024

Arch. Carlo Surdi