

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 279/2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: architetto Francesco Atanasio

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.Es. 279/2022

CREDITORE PROCEDENTE
CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

contro

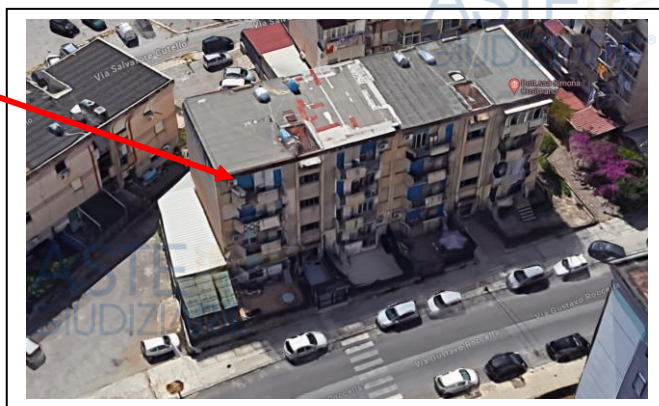
DEBITORE ESECUTATO
“A”

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MANUELA QUARTUCCIO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento di Civile Abitazione, sito in Palermo, via Gustavo Roccella 58, Piano 3°,
in Catasto identificato al Foglio 71, Particella 940, Subalterno 17.



Esperto stimatore: Arch. Francesco Atanasio
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

19.08.2024

PREMESSA

Con provvedimento del 20/03/2024 il Giudice dell'esecuzione d.ssa Grazia Giuffrida nominava il sottoscritto architetto Francesco Atanasio, iscritto all'Albo degli architetti al n. 3442, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 22/03/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato ccustode, avvocato Manuela Quartuccio, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30/05/2024.

In data 10/06/2024 alle ore 16.00 si effettuava il sopralluogo di 1° accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. Non riscontrando sui luoghi la presenza della parte debitrice, le operazioni di sopralluogo venivano rimandate al 28/06/2024, ore 14,15, **(ALLEGATO VS)** con esito positivo. Alla presenza della Custodia Giudiziaria, del debitore e del padre dello stesso, il sottoscritto dava concreto inizio alle operazioni peritali, ed effettuava rilievo metrico **(ALLEGATO RM)** e fotografico **(ALLEGATO DF)** del bene pignorato.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile unico e precisamente: appartamento di Civile Abitazione, sito in Palermo, via Gustavo Roccella 58, Piano 3°, (erroneamente indicato al piano terra nell'Atto di Pignoramento), in Catasto identificato al Foglio 71, Particella 940, Subalterno 17.

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

- *appartamento per civile abitazione, sito in Palermo, via Gustavo Roccella 58 (alloggio n.25830, lotto 746 ex lotto 46/GS), piano terra a sinistra salendo la scala A, interno 7, composto da 6,5 vani catastali. Censito al Catasto del Comune di Palermo al Foglio 71, particella 940, sub. 17 (ex sub.7).*

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 10/03/2015 in notaio [REDACTED]
trascritto alla Conservatoria di Palermo il giorno 11/03/2015 ai nn. [REDACTED] da potere
di [REDACTED], nata in
[REDACTED] (ALLEGATO TP).

Dati catastali:

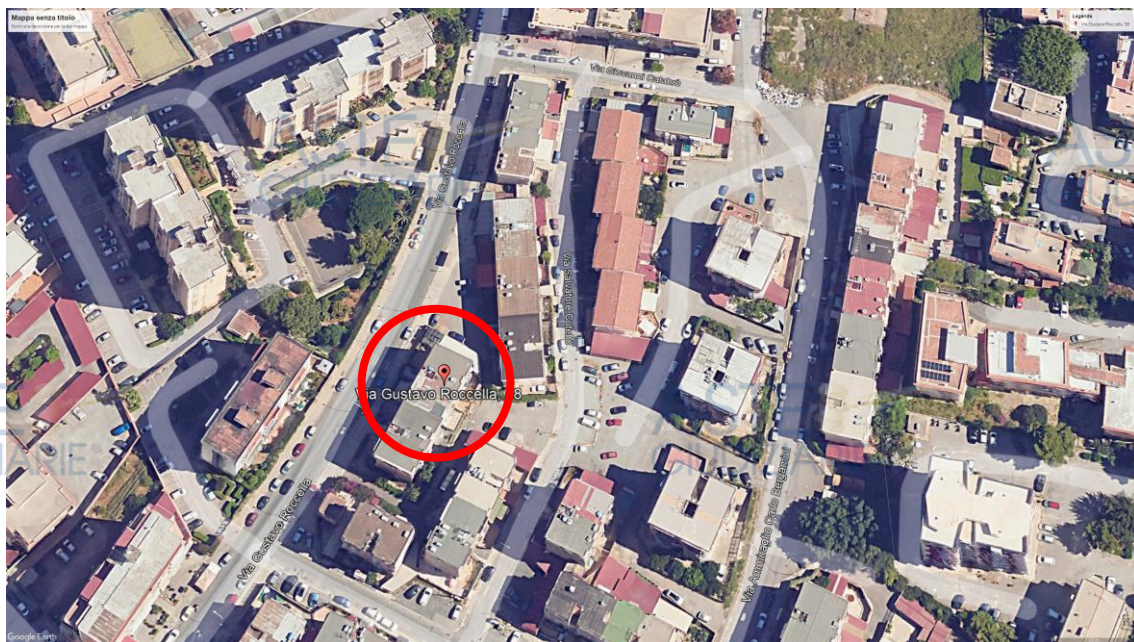
Premesso che dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio (Catasto) in data 04/04/2024, il sottoscritto ha reperito la visura catastale storica, unitamente alla planimetria catastale odierna e alla planimetria catastale storica di primo impianto (1980), constatando l'assenza della mappa catastale e riscontrando che l'immobile risulta comunque censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 71, p.lla 940, sub. 17, dati catastali corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento (ALLEGATO DC).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento il sottoscritto ha ricercato, con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, il fabbricato ove insiste l'immobile pignorato, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Fabbricato da Stimatrix forMaps



Ortofoto attuale (da Google Earth)

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

2.1 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

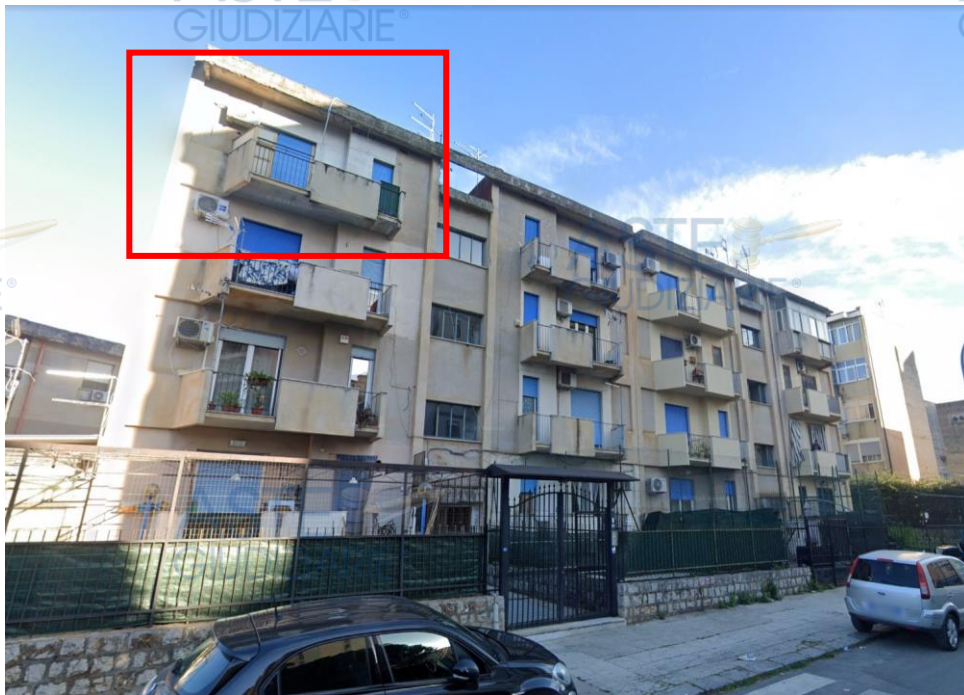
Il lotto è costituito da un appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al Foglio 71, p.lla 940, sub. 17, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 96,00.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata si trova ubicato, nel quartiere Montegrappa-Santa Rosalia, nella via Gustavo Roccella n.58, zona periferica della città, a carattere popolare, nei pressi della Cittadella Universitaria di via Ernesto Basile e del Policlinico, servita da attività commerciali tra i quali panifici, bar e supermercati.

Risalente agli anni '60, il fabbricato, realizzato dallo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari) è composto da n. 2 corpi scala indipendenti (civici 58 e 60) sulla via Roccella, e si compone di n.4 piani f.t., con struttura portante in c.a. e copertura piana. Esso è sprovvisto di ascensore.

La zona, in considerazione della vicinanza al Campus Universitario, è da considerarsi appetibile nel mercato delle compravendite e delle locazioni immobiliari.

Dal punto di vista conservativo e manutentivo il fabbricato appare nel complesso in condizioni mediocri. Durante il sopralluogo sono emersi significativi degradi strutturali nelle parti comuni, quali cornicioni, balconi e finiture dei prospetti in genere.



Fronte sulla via G. Roccella



Fronte posteriore



Degrado sul cornicione



Degrado sul cornicione



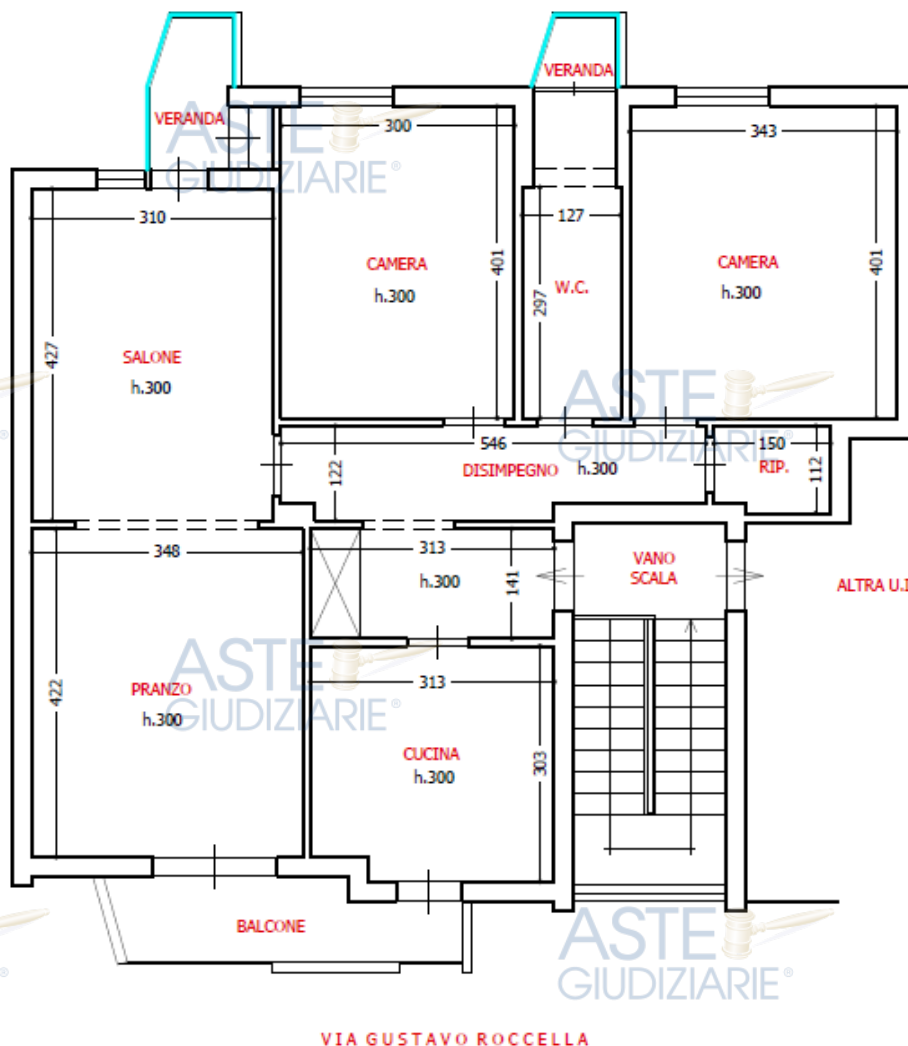
Degradi sul cornicione e sui balconi

2.2 DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano 3° a sx salendo la scala dello stabile di via Gustavo Roccella 58.

L'immobile, di categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), si estende su una superficie interna calpestabile di circa 85 mq così composta: ingresso, disimpegno, cucina, n°4 camere, n°1 ripostiglio, n°1 doccia w.c., n°1 balcone sul fronte principale e n°2 balconi chiusi a veranda sul fronte posteriore.

Le finiture interne sono di tipo standard: pavimenti e rivestimenti in gres, pareti rifinite con idropittura, porte in legno tamburate, infissi esterni in alluminio e vetro con serranda.



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

Gli impianti presenti sono: elettrico, idrico, citofonico, riscaldamento con pompa di calore.

Tutti gli ambienti sono ben disimpegnati e luminosi.

L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava in discreto stato di conservazione nelle sue parti interne, ad esclusione delle parti esterne relativamente ai balconi necessitanti di opere di risanamento.



ingresso



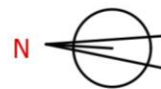
cucina



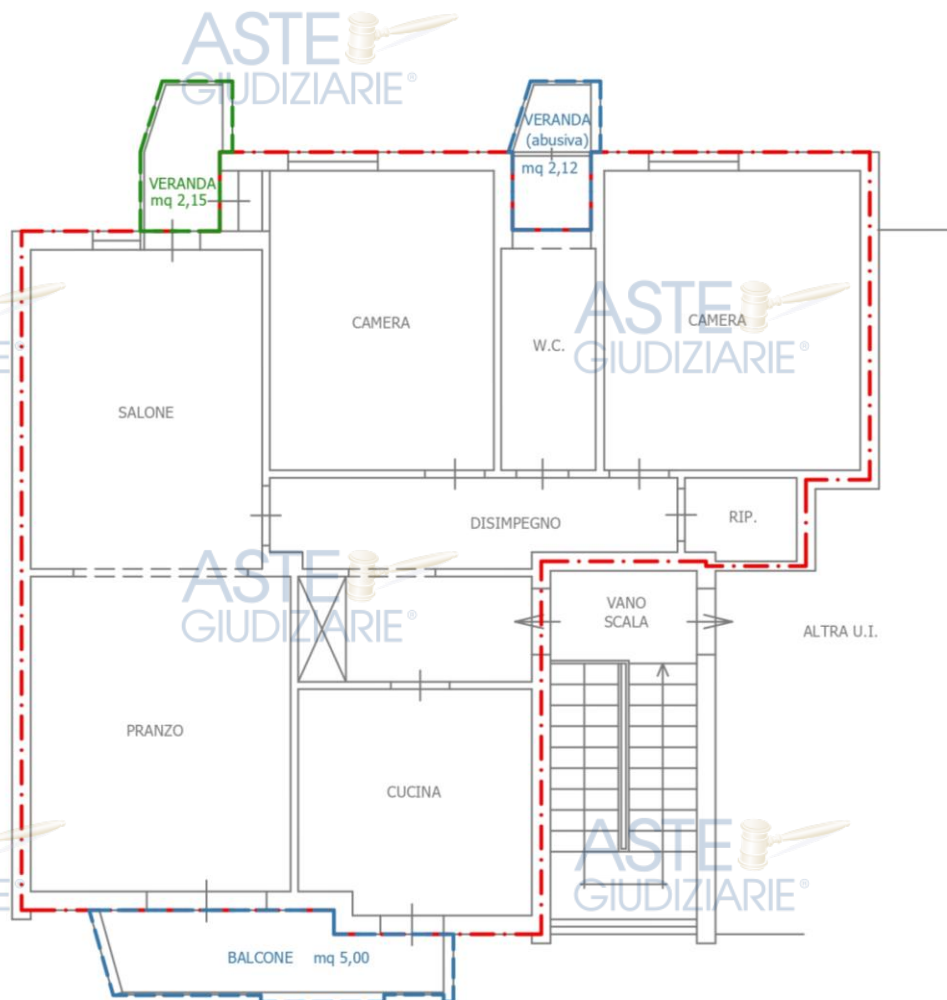
salone



doccia wc



2.3 SUPERFICIE COMMERCIALE (ALLEGATO SC)



VIA GUSTAVO ROCCELLA

- Superficie lorda (SI) = mq 91,00
- Sup. balcone + veranda abusiva (Sb) = mq 5,00 + 2,12 = mq 7,12
- Superficie veranda (Sv) = mq 2,15

SUPERFICIE COMMERCIALE (SC)=

$$SI + 0,30 \cdot Sb + 0,60 \cdot Sv =$$
$$mq\ 91,00 + 0,30 \cdot 7,12 + 0,60 \cdot 2,15 = \mathbf{mq\ 94,42}$$

Altezza utile interna: cm 300.

2.4 – CONFINI

NORD: area libera;

SUD: vano scala e appartamento propr. aliena;

OVEST: via Gustavo Roccella;

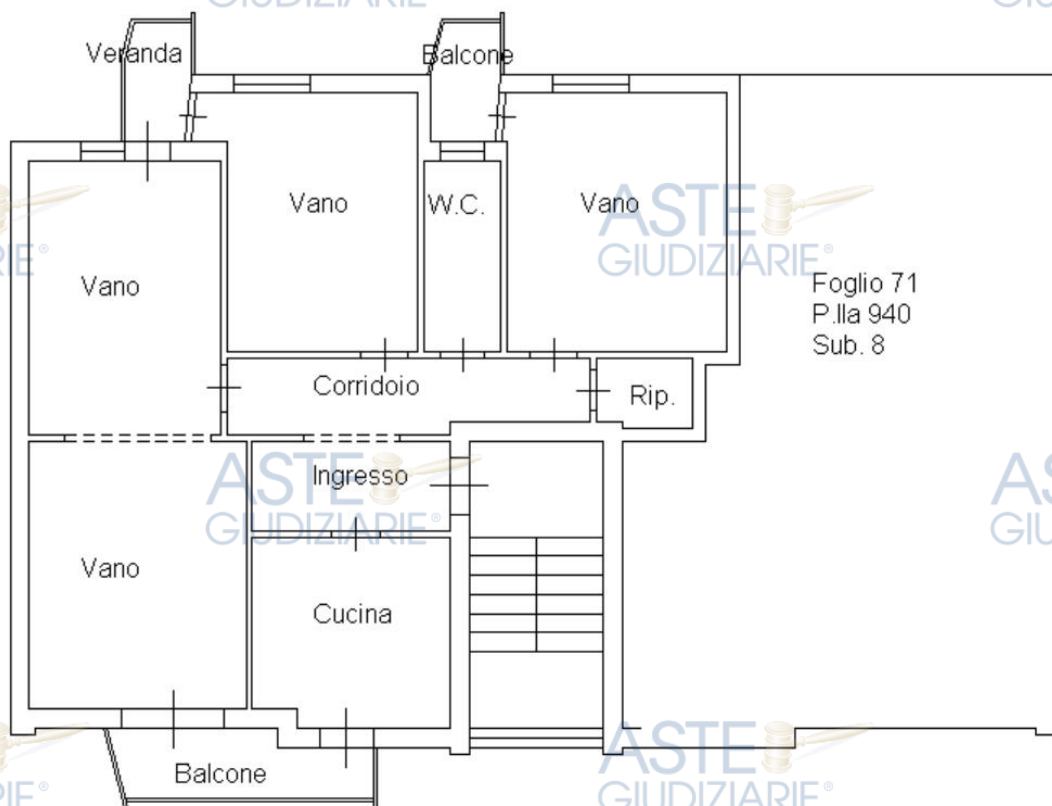
EST: area libera.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile pignorato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al Foglio 71, p.lla 940, sub. 17, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 96,00 scala A (civico 58 della via Gustavo Roccella), piano 3°, vani catastali 6,5, rendita catastale € 315,56.

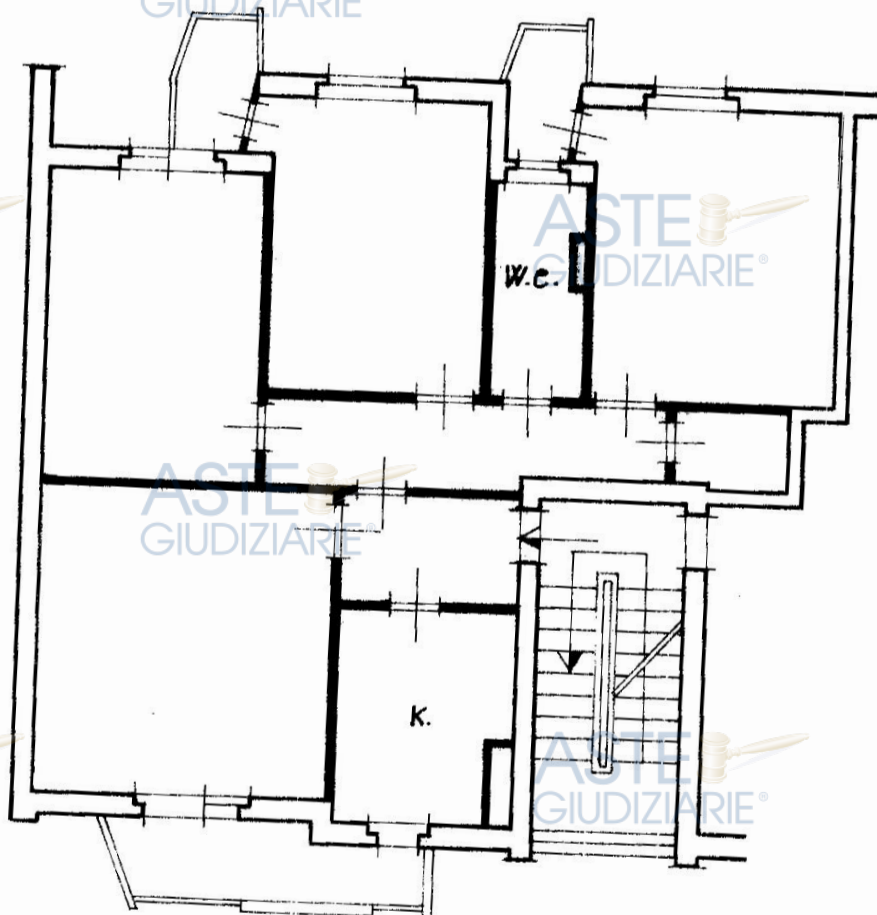
Intestatario catastale dell'immobile: [REDACTED]

Planimetria catastale attuale del 27/02/2015



Via Gustavo Roccella

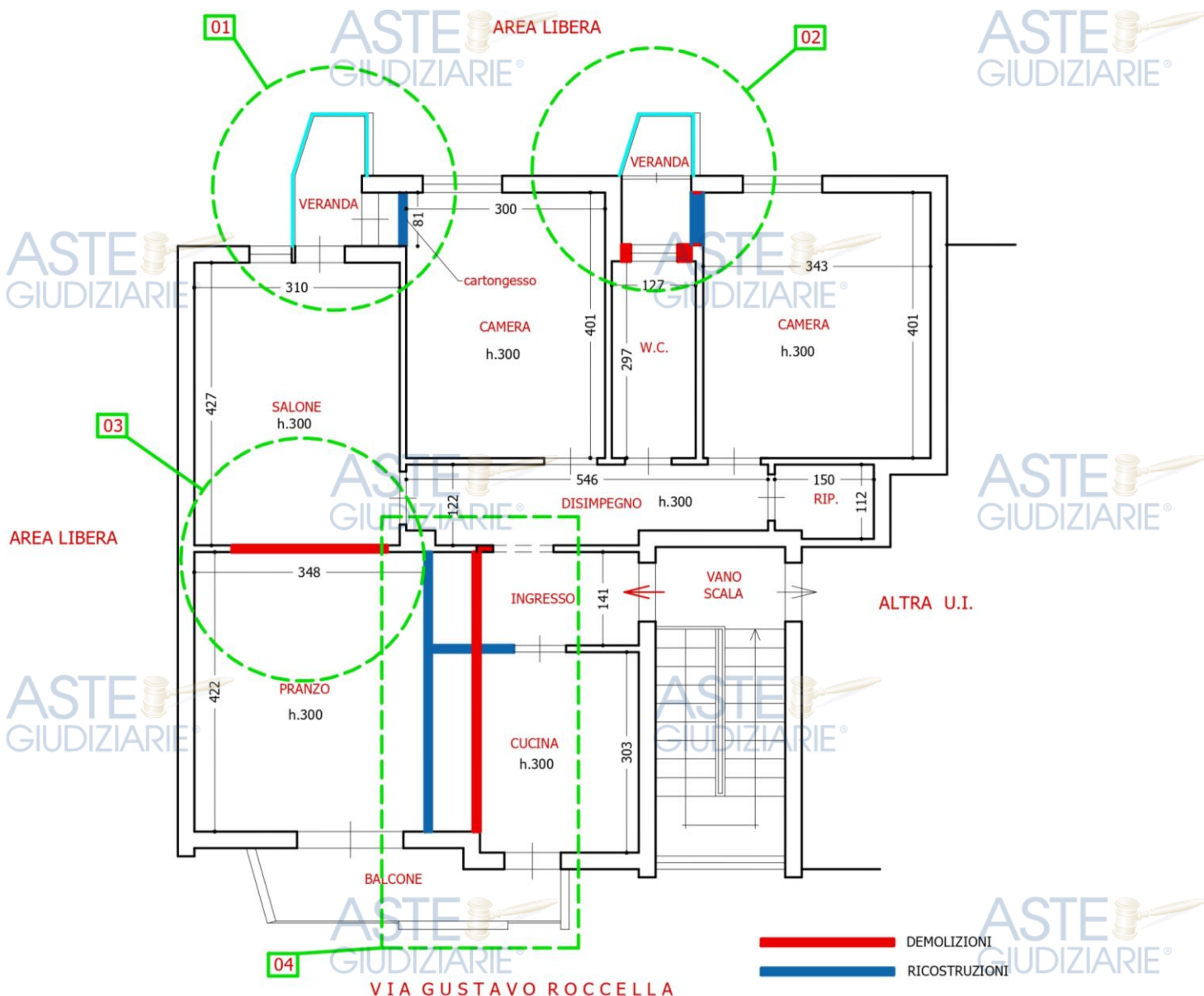
Planimetria catastale storica del 20/03/1980



VIA GUSTAVO ROCCELLA

0

Quadro sinottico delle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali e alla documentazione urbanistico – edilizia acquisita (ALLEGATO DE)



Punto 01

- VERANDA REGOLARE: ART.20 L.R. 4/03- prot. 33552 del 15/01/2015.
- L'ACCESSO ALLA VERANDA DALLA CAMERA RISULTA CHIUSO CON CARTONGESSO.

Punto 02

- L'ORIGINARIA FINESTRA DEL W.C. RISULTA DISMESSA UNITAMENTE ALLA MURATURA GENERANDO UN AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE DEL WC.
- LA PORZIONE DI BALCONE RIMASTA RISULTA CHIUSA ABUSIVAMENTE A VERANDA.
- LA PORTAFINESTRA DELLA CAMERA RISULTA CHIUSA CON MURATURA.

Punto 03

- IL TRAMEZZO RISULTA DEMOLITO CON LA CREAZIONE DI UN ARCO.

Punto 04

- TRAMEZZO SPOSTATO PER AMPLIARE LA CUCINA.
- CREAZIONE DI UN ARCO DI COLLEGAMENTO TRA INGRESSO E DISIMPEGNO.

In sintesi, sulla scorta delle indagini catastali (**ALLEGATO DC**) e delle indagini sulla conformità urbanistica/edilizia (**ALLEGATO CU**), in virtù dell'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Palermo, che ha prodotto esclusivamente una pratica di regolarizzazione della veranda ai sensi dell'art.20, L.R. 4/03, prot. 33552 del 15/01/2015, il sottoscritto, al fine di regolarizzare le difformità catastali ed urbanistico/edilizie riscontrate, ritiene necessaria la presentazione presso gli organi competenti delle seguenti pratiche:

Per sanare la diversa distribuzione interna (Punto 3 e 4):

- **CILA TARDIVA** al Settore Edilizia Privata, con i seguenti costi:

Diritti di Istruttoria	€ 150,00
Sanzione	€ 1000,00
Competenze tecniche	€ 1000,00 (oltre CNPAIA e IVA)

Per sanare le difformità di retro prospetto (Punto 1 e 2):

- **SCIA (F)**, al Settore Edilizia Privata, con i seguenti costi:

Diritti di Istruttoria	€ 250,00
Oneri (Costo di costruzione)	€ 516,00
Competenze tecniche	€ 1500,00 (oltre CNPAIA e IVA)

Per sanare la veranda adiacente il WC (Punto 2):

- **ART.20, L.R. 4/03**, al Settore Edilizia Privata, con i seguenti costi:

Diritti di Istruttoria	€ 150,00
Oblazione 0,91 mq x 75,00 €/mq	€ 68,25
Competenze tecniche	€ 500,00 (oltre CNPAIA e IVA)

Per aggiornare la planimetria allo stato dei luoghi a data odierna:

- **Pratica DOCFA** all'Agenzia del territorio, Settore Catasto, con i seguenti costi:

Diritti di Istruttoria	€ 50,00
Competenze tecniche	€ 500,00 (oltre CNPAIA e IVA)

Inoltre, risulta necessario produrre nuovo **APE (Attestato di Prestazione Energetica)** appurato che l'APE allegato all'Atto di Compravendita risulta scaduto:

- **APE** presso il Catasto Energetico Siciliano, con i seguenti costi:

Competenze Tecniche:	€ 150,00 (oltre CNPAIA e IVA)
----------------------	-------------------------------

TOTALE COSTI a carico dell'aggiudicatario:

- PER DIRITTI, SANZIONI, OBLAZIONI E ONERI VARI: € 2.184,25

- PER COMPETENZE TECNICHE: € 3.650,00 + 4% + IVA

OVVERO, € 3.650,00 + 146,00 + 803,00 = € 4.599,00

TOTALE COSTI = € 6.783,25 IN C.T. = € 6.800,00

**I COSTI COME SOPRA DETERMINATI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-
URBANISTICA E CATASTALE, SARANNO DETTRATTI DAL VALORE DI STIMA.**

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile di civile abitazione, posto al piano 3° a sx salendo la scala A dello stabile di via Gustavo Roccella 58.

L'immobile, di categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), si estende su una superficie interna calpestabile di circa 85 mq composta da ingresso, disimpegno, cucina, n°4 camere, n°1 ripostiglio, n°1 doccia w.c., n°1 balcone sul fronte principale e n°2 balconi chiusi a veranda sul fronte posteriore (di cui quella afferente il wc abusiva).

Le finiture interne sono di tipo standard: pavimenti e rivestimenti in gres, pareti rifinite con idropittura, porte in legno tamburate, infissi esterni in alluminio e vetro con serranda.

L'appartamento confina:

A NORD: con area libera;

A SUD: con vano scala e appartamento propr. aliena;

A OVEST: con la via Gustavo Roccella;

A EST: con area libera.

L'immobile pignorato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al Foglio 71, p.lla 940, sub. 17, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 96,00 scala A (civico 58 della via Gustavo Roccella), piano 3° cat. A/3, vani catastali 6,5, rendita catastale € 315,56.

Esso fa parte di un complesso edilizio originariamente in capo all' I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari - lotto 746 - alloggio n.2583), che lo costruì con la Legge 640 del 09.08.1954 ed è munito di Certificato di Abitabilità n. 8406/1 del 12/10/1987.

Sotto il profilo della regolarità urbanistica e catastale, date le difformità riscontrate, occorre presentare agli OO.CC. le seguenti pratiche:

1) Per regolarizzare la veranda: Art.20 della Legge Regionale 4/2003;

- 2) Per regolarizzare la distribuzione interna: L.R. 16/2016, Art.3, comma 2, lett. a), integrato con l'Art.3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001, CILA tardiva, (comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria);
- 3) Per regolarizzare le modifiche al prospetto posteriore: Segnalazione Certificata di Inizio Attività, art. 10 co. 1, 2, 3, 4 e 5 della L.R. 16/16 e ss.mm.ii..
- 4) Per aggiornare planimetria catastale: (DOCFA) all'Agenzia delle Entrate;
L'immobile è inoltre dotato di Attestato di Prestazione Energetica scaduto. Pertanto è necessario produrre nuovo Attestato APE.

Il totale dei costi da sostenere per tali regolarizzazioni ammonta a circa €. 6.800,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 73.000,00 (EURO SETTANTATREMILA/00).

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

La disamina della visura catastale storica e del titolo di proprietà, in relazione alla storia del bene pignorato, mette in luce i seguenti passaggi di proprietà:

ANNO 1987 - D [REDACTED]
[REDACTED] *dall'impianto al 30/11/2004 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.*

[REDACTED] *dall'impianto al 30/11/2004.*

ANNO 2004 - [REDACTED] *nata a CARINI*
[REDACTED] *dal 30/11/2004 al 10/12/2010 - Diritto di: Proprieta' per 1/1, Atto del 30/11/2004 Pubblico ufficiale* [REDACTED] *Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 28502 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 2074.1/2005 Reparto PI di PALERMO in atti dal 24/01/2005.*

ANNO 2010 - [REDACTED] *nata a PALERMO*
[REDACTED] *dal 10/12/2010 al 28/12/2010 - Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni - Atto del 10/12/2010 Pubblico ufficiale* [REDACTED] *Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 18563 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 43925.1/2010 Reparto PI di PALERMO in atti dal 15/12/2010.*

ANNO 2010 - [REDACTED] nata a [REDACTED] dal 28/12/2010 al 27/02/2015 - Diritto di: Proprieta' per 1/1, **Atto del 28/12/2010** Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 18598 – RETROCESSIONE, Nota presentata con Modello Unico n. 46037.1/2010 Reparto PI di PALERMO in atti dal 31/12/2010.
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PALERMO (G273)(PA) Foglio 71 Particella 940 Sub. 17.

ANNO 2010 - [REDACTED] nata a [REDACTED], dal 27/02/2015 al 10/03/2015- Diritto di: Proprieta' per 1/1. **Atto del 28/12/2010** Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 18598 – RETROCESSIONE, Nota presentata con Modello Unico n. 46037.1/2010 Reparto PI di PALERMO in atti dal 31/12/2010 - PALERMO (G273) (PA) Foglio 71 Particella 940 Subalterno 7.

ANNO 2015 - [REDACTED] nato a PALERMO (PA) il [REDACTED] dal 10/03/2015 - Diritto di: Proprieta' per 1/1- **Atto del 10/03/2015** Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 36477 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7396.1/2015 Reparto PI di PALERMO in atti dal 11/03/2015.

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

L'intero fabbricato, originariamente in capo all' I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari), denominato lotto 746, alloggio n.2583, fu costruito con la Legge 640 del 09.08.1954 ed è munito di Certificato di Abitabilità n. 8406/1 del 12/10/1987.

(ALLEGATO CU).

Rispetto all'originario progetto, desumibile dalla planimetria d'impianto del 1980, l'immobile ha subito trasformazioni interne e sul fronte posteriore.

Tali trasformazioni, ad eccezione della veranda sul vano salone, sono state realizzate senza titolo abilitativo e/o comunicazioni al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo, pertanto le opere che hanno generato l'immobile a data odierna sono da considerarsi

“abusive”. Per la loro regolarizzazione si prevede quanto riportato nelle pagine 13 e 14, con costi a carico dell’aggiudicatario pari a circa € 6.800,00.

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

L’immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato [REDACTED] e dalla signora [REDACTED] amica del debitore.

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-catastale e redazione APE, con un costo pari a circa **euro 6.800,00** come determinato in risposta alle pagine 13 e 14;

I suddetti costi sono 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 **04.08.2024 (ALLEGATO IP)** sull’immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. TRASCRIZIONE del 11/03/2015 - Registro Particolare 7396 Registro Generale 9444
Pubblico ufficiale [REDACTED] del 10/03/2015
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2. ISCRIZIONE del 11/03/2015 - Registro Particolare 888 Registro Generale 9451
Pubblico ufficiale [REDACTED] del 10/03/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

3. TRASCRIZIONE del 25/07/2022 - Registro Particolare 28902 Registro Generale 36547 - [REDACTED]
[REDACTED] - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello, uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero, il diritto del debitore è di proprietà esclusiva.

Per il suddetto bene risulta decaduto il diritto di prelazione, disposto dalla Legge n.513/77 e richiamato dalla Legge n.560/1993, in favore dello I.A.C.P. di Palermo, avendovi quest'ultimo rinunciato a seguito del pagamento di Euro 3.786,72, effettuato dalla venditrice, [REDACTED], con versamento in data 19 novembre 2010, eseguito sul c/c postale n.6908, mediante bollettino n.0859, in conformità a quanto stabilito dall'art. 1, comma 25 della Legge n.560/93 e come pure risulta dalla attestazione liberatoria emessa dallo I.A.C.P. di Palermo in data 26 novembre 2010, prot.n.23729.

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

L'immobile pignorato fa parte di un Condominio costituito.

Il sottoscritto, sulla scorta delle indicazioni fornitegli dal debitore, non è riuscito, malgrado i reiterati tentativi, a contattare l'Amministratore dello stabile.

Sulla scorta delle dichiarazioni del debitore, [REDACTED], l'Amministrazione Condominiale vanta un credito pari a circa 500,00 euro.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad **euro 25,00/mese**.

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

Trattasi di LOTTO UNICO:

L'immobile pignorato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al Foglio 71, p.lla 940, sub. 17, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 96,00 scala A (civico 58 della via Gustavo Roccella), piano 3°, vani catastali 6,5, rendita catastale € 315,56.

12.1 - Metodologia estimativa

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale nel comune commercio dell'unità immobiliare, ovvero quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Detto valore in generale è determinato come *“il più probabile valore di mercato”*.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili a quello in oggetto.

12.2 - Determinazione del valore unitario (€/mq.)

Il valore unitario al mq è stato ricavato da una scrupolosa indagine di mercato della zona, comparando prezzi di vendita per beni analoghi, tenendo conto del crollo delle compravendite trascritte negli ultimi 5 anni, strettamente connesso alla congiuntura economica oggi in lieve ripresa ed evidenziata dai principali indicatori economici, ed altresì tale valore di mercato è stato ragguagliato tenendo conto del reale stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Pertanto, sulla scorta dei valori di vendita ricavati dalle pubblicazioni ufficiali del mercato immobiliare, nonché dei valori più recenti pubblicati dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, (**ALLEGATO VM**), si ricava il prezzo di vendita come segue:

I “comparabili” (immobili simili) presi in esame e posti nella stessa zona, sono:

IMM. N°	SUP - mq	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO	UBICAZIONE
1	95	110.000,00 €	1.157,00 €/mq	via Roccella 64
2	100	110.000,00 €	1.100,00 €/mq	via Roccella 68
3	95	93.000,00 €	978,00 €/mq	Via Roccella snc

I valori pubblicati dall'OMI, dell'Agenzia delle Entrate, 2° Sem-2023, zona D11 sono:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	
Abitaz. economica	NORMALE	Min 770,00	Max 1.100,00

Sulla scorta delle ricerche di mercato, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in virtù dello stato manutentivo, il sottoscritto ritiene di poter applicare, in via cautelativa, un valore unitario di stima pari a **€/mq 900,00**.

12.3 – Calcolo del valore di mercato

V_m = Valore di mercato

S_c = superficie commerciale = mq 94,42

V_u = Valore unitario di mercato = €/mq 900,00

$V_m = S_c \times V_u = \text{mq } 94,42 \times \text{€ } 900,00/\text{mq} = \text{€ } 84.978,00$ **VALORE DI MERCATO**

Da cui detraiamo i costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, pari a € 6.800,00, ed i costi derivanti dalle incombenze verso il Condominio, pari a € 500,00:

$\text{€ } 84.978,00 - 6.800,00 - 500,00 = \text{€ } 77.678,00$

12.4 – PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO

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: $V_m = \text{€ } 77.678,00 \times 95\% = \text{€ } 73.794,10$ in CT. = **€ 73.000,00 BASE D'ASTA**

(diconsi euro SETTANTATREMILA/00)

QUESITO N°13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile è pignorato per l'intero.

14 – CONCLUSIONI

Il sottoscritto a conclusione delle indagini espletate, rimette la presente perizia all'Autorità Giudiziaria, rimanendo disponibile a qualsiasi chiarificazione o integrazione che si rendesse necessaria.

Palermo, 19/08/2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch.
Francesco
ATANASIO
N° 6435
Firmato

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. ALLEGATO VS = VERBALE DI SOPRALLUOGO
2. ALLEGATO RM = RILIEVO METRICO
3. ALLEGATO DF = DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4. ALLEGATO TP = TITOLO DI PROPRIETA'
5. ALLEGATO DC = DOCUMENTAZIONE CATASTALE
6. ALLEGATO SC = SUPERFICIE COMMERCIALE
7. ALLEGATO DE = DIFFORMITA' EDILIZIE
8. ALLEGATO CU = CONFORMITA' URBANISTICA
9. ALLEGATO IP = ISPEZIONI IPOTECARIE
10. ALLEGATO VM = PREZZI DI MERCATO IMMOBILI SIMILARI E OMI

Palermo, 19/08/2024

L'ESPERTO STIMATORE

