

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 328/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giulia Cusmano



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 328/2023
CREDITORE PROCEDENTE OLYMPIA SPV S.R.L.

contro



DEBITORI SIG. (A) – SIG.RA (B)



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ROBERTO BATTAGLIA



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento in Palermo, via Massaua n. 22, piano terra
Foglio 47, p.lla 2099, sub 2, graffata con p.lla 2093 sub 18 e con p.lla 2100 sub 2



Esperto stimatore:
Arch. Giulia Cusmano



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 18/10/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Cristina La Barbera nominava la sottoscritta Arch. Giulia Cusmano, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4894, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 21/10/2024 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, la sottoscritta esperta stimatrice ha provveduto, con la collaborazione del nominato Custode, Avv. Roberto Battaglia, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art. 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 05/11/2024 si provvedeva pertanto a depositare la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento all'immobile indicato nell'Atto di Pignoramento, da cui è risultato che la documentazione depositata risulta completa, per cui non è stato necessario richiedere alcuna integrazione.

In data 11/12/2024 alle ore 9:45, come concordato con la debitrice per vie telefoniche, si procedeva ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Palermo, via Massaua n. 22, piano terra, in compagnia della debitrice sig.ra (B) che consentiva l'accesso all'immobile (**All. n. 7 verbale di sopralluogo**).

Si eseguiva quindi una visita dell'immobile, effettuando un rilievo metrico e fotografico accurato, prendendo appunti su foglio separato e constatando alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, tra cui un aumento di volume per ampliamento della cucina su terrazzo esterno.

La sottoscritta reperiva, oltre alla copia del Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Palermo, fornito dalla debitrice, una copia del titolo di proprietà del *dante causa* presso l'Archivio Notarile di Palermo nonché la documentazione edilizia presso l'Ufficio SACE e presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo.



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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'unico immobile pignorato. La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende l'immobile sito nel Comune di Palermo, via Massaua n. 22, piano terra.

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

- Appartamento sito in Palermo, via Massaua n. 22, piano terra con accesso dal terrazzo prospiciente la via Massaua, composto da: salone, un vano e accessori, due terrazzini e terrazzo. Distinto al N.C.E.U. al foglio 47 particelle graffate 2093 sub 18, 2099 sub 2 e 2100 sub 2 (cat. A/3, P.T.)

Diritti reali:

Il diritto reale, pari alla piena proprietà (per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni), degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

- Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Palermo in data 15/02/2007 e depositato in cancelleria in data 05/03/2007 rep. 97/07, cron. 991, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 23/03/2007 al n. 14627 di formalità (**All. n. 4**).

Dati catastali:

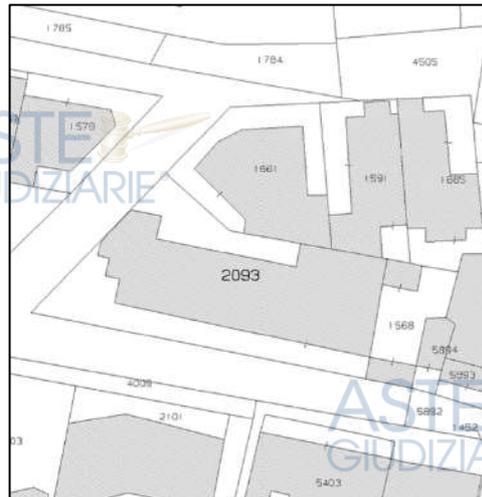
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. n. 1**).

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. n. 1**), 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 è costituito da un'abitazione in condominio, censita al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 47, foglio 47 Particella 2093 sub 18 graffata con le particelle 2099 sub 2 (corte esterna) e 2100 sub 2 (corte esterna), cat. catastale A/3, superficie catastale mq 115 totali.

Tipologia: Appartamento in condominio, all'interno di un edificio con quattro livelli fuori terra.

Ubicazione: L'immobile si trova nella via Massaua, traversa di via Roccazzo, nel quartiere di Passo di Rigano, in una zona periferica della città di Palermo, caratterizzata da edilizia popolare con palazzine di 3-4 livelli fuori terra, che si alternano a complessi edilizi di maggiore estensione. La zona non è fornita di molte attività nelle immediate vicinanze ma la recente realizzazione della linea tram in via Leonardo Da Vinci e la presenza del deposito dei mezzi AMAT in via Roccazzo la rendono sufficientemente collegata ai quartieri centrali.

Caratteristiche strutturali: L'immobile ha una struttura portante in calcestruzzo di cemento armato; solai probabilmente in latero-cemento e copertura piana non praticabile.

Accessi: L'immobile oggetto di pignoramento ha un unico accesso direttamente sulla corte esterna di pertinenza, indipendente rispetto a quello del condominio di cui fa parte (civ. 20), tramite cancello metallico al civico 22 della via Massaua.

Confini: L'edificio in cui ricade l'immobile, nella sua interezza, è confinante a Nord con fabbricati alle particelle 1661 e 1591, ad Est con fabbricato alla particella 1568, a Sud con la via Massaua, ad Ovest con la via Misurata. Nella fattispecie l'appartamento confina con la via Massaua, con appartamento adiacente ricadente nello stesso condominio (p.la 2093 sub 17, graffata con particella 2100 sub 1 e 2099 sub 1), con fabbricato alla particella 1591 e per il quarto lato è in aderenza con fabbricato alla particella 1568.

Pertinenze: L'appartamento in oggetto non è dotato di pertinenze, se non i due terrazzi (corti esterne) di cui uno su prospetto principale e uno sul retro (da ripristinare in quanto attualmente chiuso e adibito a cucina/pranzo).

Dotazioni condominiali: Non vi sono dotazioni condominiali, se non le parti comuni di un edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.



Composizione interna: L'appartamento è costituito da ingresso direttamente su soggiorno, due camere da letto, due ripostigli, un corridoio di disimpegno, una cucina con area pranzo in parte ricavata su ampliamento abusivo su terrazzo, un vano lavanderia/cucinino ricavato dalla chiusura di un terrazzo (oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, ancora da definire) e un w.c. con doccia. È inoltre dotato di ampio terrazzo (corte esterna di pertinenza) sul prospetto principale, da cui avviene l'accesso. La tettoia a parziale copertura del terrazzo è anch'essa abusiva e andrà rimossa.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile è in discrete condizioni generali, sia per quanto riguarda le facciate, che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda gli interni, che presentano nelle parti basse di alcune pareti segni di umidità di risalita. La pavimentazione (30 x 30 cm) e lo zocchetto sono in ceramica; le porte interne sono in legno di discreta qualità; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e dotati di serrande in plastica; la porta d'ingresso è anch'essa in alluminio; la cucina ha un rivestimento in ceramica soltanto nella parete dedicata al piano cottura e lavello; il servizio igienico è dotato dei quattro sanitari, con doccia, e ha pavimenti e rivestimenti, fino ad un'altezza di circa 1,20 m e di 2,00 m nella doccia, in ceramica. Il vano adibito a lavanderia, ricavato dalla chiusura a vetri di un esistente terrazzo (ampliamento oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85), contiene altresì una seconda cucina in muratura con parete rivestita in ceramica. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con idropittura.

La cucina è stata ampliata annettendo la superficie della terrazza sul retro, previa demolizione della parete perimetrale; la precedente terrazza, già in parte fornita di muri perimetrali alti circa 2,00 m, è stata chiusa in muratura e dotata di copertura con travi e tavolato in legno. Come si vedrà nel prosieguo questo ampliamento non può essere sanato e pertanto andrà ripristinato lo stato originario del terrazzo con la parete perimetrale e i relativi infissi.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico presumibilmente non a norma, anche se dotato di proprio quadretto elettrico; esso andrebbe verificato ed essendo privo della relativa dichiarazione di conformità, andrebbe rilasciata almeno una dichiarazione di rispondenza alla Legge 46/90; di impianto idrico autonomo con contatore posto nell'androne condominiale al civ. 20, collegato alla rete idrica comunale; di impianto fognario, anch'esso si presume collegato alla rete fognaria comunale (originariamente il



fabbricato era dotato di un pozzo nero come verificabile dai documenti edilizi; andrebbe verificato se attualmente è connesso alla fognatura comunale); di scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile non è dotato di A.P.E., il cui costo andrà sottratto dal valore di stima.

Fotografie dei luoghi: Vedi Allegato n. 2.



Foto n. 1 – Prospetto sulla via Massaua



Foto n. 2 – Terrazzo (Corte esterna) su prospetto





Foto n. 3 – Soggiorno



Foto n. 4 – Camera da letto matrimoniale





Foto n. 5 – Cucina e ampliamento sul terrazzo sul retro



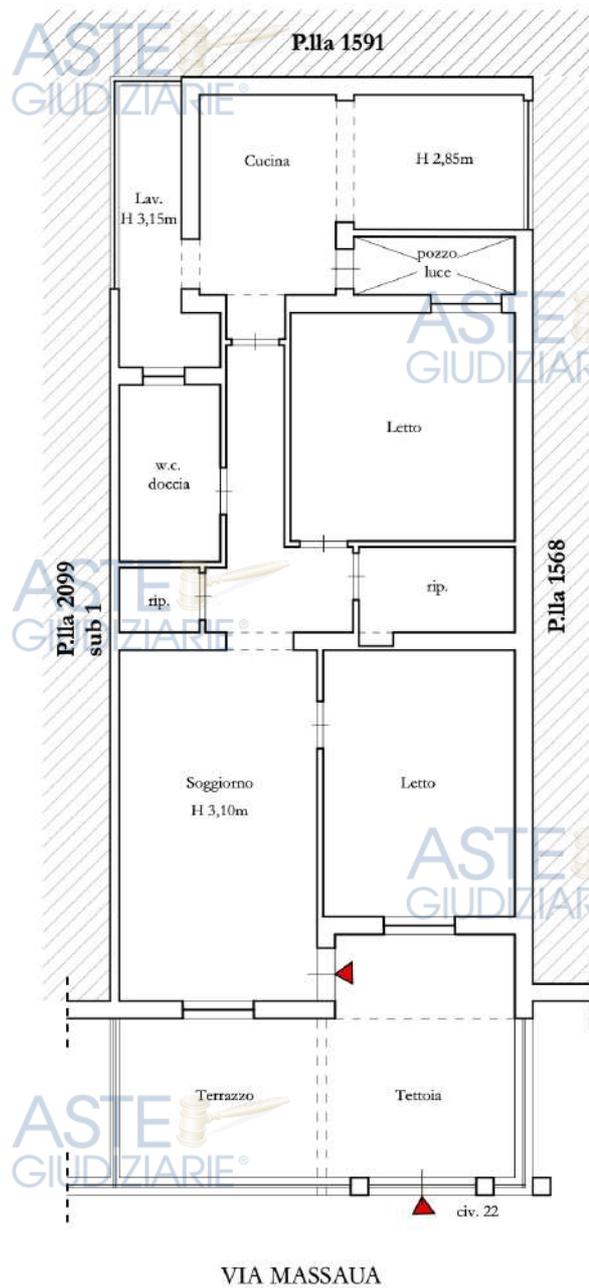
Foto n. 6 – W.c. con doccia



Foto n. 7 – Lavanderia/cucinino



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (fuori scala):



Superficie utile interna attuale: 88,90 mq

Superficie utile interna assentita: 81,70 mq

Superficie Lorda assentita: 97,75 mq

Superficie commerciale: 106,64 mq

Altezza utile interna: 3,10/3,15 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

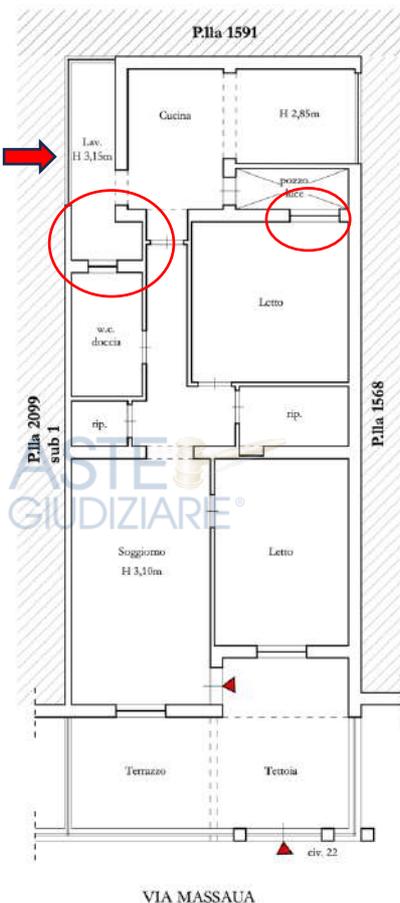
L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 47 Particella 2093 sub 18 graffata con le particelle 2099 sub 2 (corte esterna) e 2100 sub 2 (corte esterna), via Massaua n. 22, piano terra, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 115 mq, rendita euro 206,58.

La visura catastale (**All. n. 1**) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento. L'immobile è stato edificato nella corrispondente particella 2093 del catasto terreni, oggi identificata correttamente come Ente Urbano, derivante dalla soppressione della particella 1580.

Intestatari catastali dell'immobile: Sig. (A) per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni. In precedenza l'immobile era correttamente intestato alla sig.ra (...) e prima ancora al sig. (...). Nella visura catastale si trova un'errata intestazione a (...) (costruttore del palazzo) tra (A) e (...), dovuta alla variazione planimetrica del 1985.

Planimetria catastale: La planimetria catastale attuale, risalente al 02/10/1985, è difforme dallo stato attuale dei luoghi per modifiche alla distribuzione interna dei locali e per ampliamento, modifiche che tuttavia andranno ripristinate. Nel prosieguo saranno descritte le difformità riscontrate a livello edilizio e le modalità di sanatoria o di ripristino. Tuttavia, poiché l'ampliamento contenuto nella pratica di condono edilizio da definire riguarda uno dei terrazzi sul retro a fianco della cucina (indicato nella planimetria catastale appunto come "terrazzo") e avendo altresì riscontrato alcune piccole inesattezze nella rappresentazione, si consiglia di presentare comunque una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale. I costi per la regolarizzazione catastale, da detrarre al valore di stima, si possono computare in € 500,00 (eventuale IVA esclusa) per spese tecniche oltre € 70,00 per diritti catastali. Complessivamente quindi si può considerare la somma di € 570,00 (eventuale IVA esclusa).





Estratto planimetria catastale (All. n. 1)

Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale, al netto dei ripristini edilizi da effettuare (All. n.3)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un'abitazione di tipo economico, ubicata in Palermo, via Massaua n. 22, piano terra.

Composta da: soggiorno, due camere da letto, due ripostigli, un w.c. doccia, cucina con area pranzo realizzata su ampliamento non autorizzato, lavanderia con cucinino, terrazzo su prospetto. Confinante con la via Massaua, con appartamento adiacente ricadente nello stesso condominio (p.la 2093 sub 17, graffata con particella 2100 sub 1 e 2099 sub 1), con fabbricati alle particelle 1591 e 1568.

Censito al C.F. al foglio 47, Particella 2093 sub 18 graffate con le particelle 2099 sub 2 (corte esterna) e 2100 sub 2 (corte esterna).

L'immobile è difforme dalle Licenze di Costruzione nn. 191 e 192 del 01/02/1962 e dall'istanza di Condono Edilizio prot.n. 15442 del 30/09/1986, ancora da definire; è altresì difforme dalla Dichiarazione di Abitabilità prot.n. 14791 del 29/11/1963. Le difformità, non sanabili, riscontrate rispetto a quanto riportato nell'istanza di condono edilizio riguardano una diversa distribuzione interna dei locali e l'ampliamento della cucina su uno dei terrazzi. Il costo per la regolarizzazione edilizia e catastale si stima pari a circa € 13.200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 83.600,00
(ottantatremilaseicento/00)

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

L'immobile, di cui al Lotto Unico, è di proprietà del sig. (A) in comunione dei beni con la sig.ra (B), giusto Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Palermo in data 15/02/2007 e depositato in cancelleria in data 05/03/2007 rep. 97/07, cron. 991, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 23/03/2007 al n. 14627 di formalità **(All. n. 4)** da potere della sig.ra (...) (o (...)). A sua volta la sig.ra (...) era proprietaria dell'immobile giusto Atto di Compravendita del 11/06/1973 in Notaio Francesco Giambalvo, rep. n. 140271, raccolta n. 7824, registrato il 23/07/1973 al n. 14030, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 19/06/1973 al n. 21488 di formalità, da potere del sig. (...).

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

L'edificio in cui ricade l'immobile è stato edificato giuste Licenze di Costruzione n.191 e 192 del 01/02/1962, intestate a (...). Al termine dei lavori è stata rilasciata Dichiarazione di Abitabilità prot. 14791 del 29/11/1963. Successivamente la sig.ra (...), *dante causa* degli attuali proprietari, ha presentato un'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 prot. n. 15442 del 30/09/1986, istanza non ancora integrata e definita, per regolarizzare il frazionamento dell'originario appartamento di piano terra, entrando a destra dell'androne condominiale, e l'ampliamento del volume su uno dei due terrazzi sul retro. Gli attuali proprietari hanno poi effettuato ulteriori opere, in assenza di titolo edilizio, tra cui un



ampliamento di volume, realizzato chiudendo in muratura il secondo terrazzo sul retro, e la realizzazione di una tettoia a parziale copertura del terrazzo sul prospetto principale.

In via preliminare si fa presente che, rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici e di variante allegati alle originarie licenze edilizie, lo stato realizzato dal costruttore presenta delle difformità nella sagoma del fabbricato e negli spazi esterni di pertinenza, oltre che nella distribuzione interna. Tuttavia, in base all'Art. 16 della L.R. 27/2024, comma 4 (rec. dinamico Art. 34ter *"Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo"* d.P.R. 380/2001 introdotto dalla L. 105/2024, di conv. con mod. del d.L.69/2024), *"Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n.241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis"*. Pertanto le difformità rispetto al titolo edilizio risalenti all'epoca di costruzione dello stabile, essendo stata rilasciata la dichiarazione di agibilità con relativo sopralluogo da parte di un funzionario pubblico, ricadono nella fattispecie delle tolleranze costruttive e la planimetria di riferimento, in questo caso, per accertare eventuali abusi edilizi è la planimetria catastale risalente al 1985. Relativamente all'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 prot. n. 15442 del 30/09/1986, risulta saldata l'oblazione ma non risultano ancora saldati gli oneri di costruzione e di urbanizzazione, che, nella fattispecie, considerando l'epoca di realizzazione degli abusi (anno 1973), come da dichiarazione allegata alla pratica, andranno calcolati soltanto per l'aumento di volume ma non per il frazionamento dell'immobile.

Il fabbricato ricade in zona B2 del Piano Regolatore Generale e in zona R13 (zona di espansione) nel P.R.G. del 1962; pertanto l'istanza di condono è ricevibile. Riguardo ai vincoli presenti, si riscontrano un vincolo del Genio Civile *"aree interessate da inondazioni e alluvionamenti"* e il vincolo aeroportuale dovuto alla vicinanza con l'aeroporto di Boccadifalco.

L'istanza di condono andrà quindi integrata con gli elaborati grafici, con la documentazione inerente all'idoneità statica del fabbricato e con la dichiarazione di mancato intralcio al traffico aereo (considerando che il volume di ampliamento ricade nella sagoma dell'edificio già realizzata), nonché con l'attestazione di pagamento degli oneri di costruzione e con la

perizia giurata, a firma di un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16 e ss.mm.ii. Per poter integrare e definire la pratica di condono edilizio andranno preliminarmente rimosse le opere abusive realizzate dagli attuali proprietari nonché andranno ripristinate quelle piccole difformità (spostamento e chiusura vani porta, realizzazione di un ripostiglio ecc.) riscontrate con la planimetria catastale.

Una volta definita la pratica di condono edilizio, andrà presentata pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità conclusiva dell'iter di regolarizzazione.



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità riscontrate rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono edilizio

Pertanto i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile, sono così computabili:

- | | |
|---|------------|
| - Costi per la rimozione delle opere abusive e i ripristini | € 5.000,00 |
| - Definizione di pratica di condono edilizio: | |
| 1. Diritti di istruttoria | € 170,00 |
| 2. Spese tecniche | € 2.500,00 |
| 3. Oneri di costruzione | € 200,00 |
| 4. Marche da bollo | € 32,00 |
| - Segnalazione Certificata di Agibilità: | |
| 1. Diritti di istruttoria | € 150,00 |
| 2. Certificazioni impianti presenti con eventuali adeguamenti | € 3.000,00 |
| 3. Spese Tecniche (eventuale iva esclusa) | € 1.500,00 |

per un totale di **€ 12.552,00** cui si terrà conto in sede di valutazione del bene. Si fa presente che, nonostante si sia cercato di dare indicazioni più precise possibili, tali costi sono da considerarsi indicativi e potenzialmente soggetti a variazione, soprattutto per quanto riguarda le spese tecniche ed eventuali diritti di istruttoria o oneri che potrebbero variare.

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

L'immobile è attualmente occupato dai debitori eseguiti, i quali hanno la residenza anagrafica presso lo stesso, unitamente al proprio nucleo familiare.

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, inclusi i ripristini, con un costo pari a circa **euro 12.552,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **euro 570,00** come determinato in risposta al quesito n.3;
- redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, con un costo pari a circa **euro 100,00**.

I suddetti costi, computati quindi in circa € **13.222,00** 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 dalla scrivente esperto in data **22/01/2025 (All. 1)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria n. 5322 del 23/03/2007 a favore di Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo e contro (A) e (B) per Euro 135.000.00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Citrolo Maurizio, Notaio in Palermo, in data 31/08/2006 rep. 17155;
- TRASCRIZIONE di Pignoramento Immobiliare n. 28698 del 20/07/2023 a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. con sede in Conegliano, e contro (A) e (B), in data 11/07/2023 rep. 3739.

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

Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate, il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale.

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

Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate, il bene pignorato NON risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

L'immobile pignorato è un immobile facente parte di una palazzina costituita in condominio ma momentaneamente priva di Amministratore. L'appartamento ha ingresso indipendente ma mantiene la servitù di accesso all'androne condominiale al civico 20, in cui sono collocati i contatori idrici e i contatori elettrici; pertanto partecipa alle spese di pulizia e luce androne,

computabili in circa € 10,00 mensili. Al momento non sono previsti lavori straordinari inerenti al Condominio.

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

Criterio di stima

Nel caso in esame, per la stima dell'immobile, si è scelto di avvalersi del metodo "sintetico-comparativo" che si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di costruzione o dello stesso stato manutentivo.

La stima del valore di mercato dell'immobile secondo il metodo sintetico-comparativo si ottiene moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.):

- coefficiente vetustà edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e di manutenzione complessivo, dell'età dello stesso;
- coefficiente stato locativo: tiene conto del deprezzamento da applicare in caso di immobili locati rispetto ad immobili liberi;
- coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli ambienti, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari;
- coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell'immobile e dell'esposizione;
- coefficiente qualità materiali: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;
- coefficiente stato d'uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;
- coefficiente dotazione impiantistica dei singoli appartamenti e locali;
- coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore di 1,00 per superfici commerciali inferiori a 100,00 mq, minore di 1,00 per superfici commerciali maggiori di 120,00 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra 100,00 e 120,00 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto/posti

auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona. Tale coefficiente tiene conto anche della difficoltà di vendita nel caso di immobile all'asta.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **106,64 mq**, data dalla somma:

- delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%;
- delle superfici scoperte quali terrazzi e balconi, computate al 30% fino alla superficie di 25 mq e al 10% per l'eccedenza;
- delle superfici di giardini e di spazi esterni di pertinenza, computate al 10% fino alla superficie dei vani principali e al 2% per i mq eccedenti;
- delle superfici di locali accessori, quali magazzini, cantine ecc. computate al 25% se con accesso indiretto o al 50% se con accesso diretto;

Come riportato nella sottostante tabella:

SUPERFICIE LORDA ASSENTITA=	97,75 mq
SUPERFICIE NETTA ATTUALE=	88,90 mq
SUPERFICIE NETTA ASSENTITA=	81,70 mq
SUPERFICIE ASSENTITA TERRAZZI= 22,30 + 9,60=	38,90 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE= 97,75 + (25,00 x 0,30) + (13,90 x 0,10) =	106,64 mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

I valori al mq per la stima dell'immobile sono stati desunti inizialmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, che, seppur non esaustiva, fornisce utili informazioni basate sul prezzo di vendita degli immobili in una determinata zona della città, ricavati dalla trascrizione degli atti di compravendita presso l'Agenzia delle Entrate. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionali ed industriali. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);

- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici ed industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana e degradata). È intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso, seppur non definitivo, e per questo è ritenuta ampiamente attendibile dalla sottoscritta, che la utilizzerà come base per la propria stima con le opportune correzioni. Infatti, basandosi sui valori rinvenuti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è ristretto il campo di ricerca alla zona specifica in cui ricade l'immobile. A tal proposito si allegano alla presente tre esempi di immobili attualmente in vendita nella stessa zona, aventi il più possibile le stesse caratteristiche dell'immobile preso in esame. Le informazioni relative a tali immobili in vendita sono state fornite rispettivamente dalla Sovrano Gruppo Immobiliare per quanto riguarda un appartamento al piano primo di 60 mq in vendita in via Casamicciola al prezzo di € 80.000,00, e per quanto riguarda un altro appartamento di 80 mq, al secondo piano, in vendita in via Roccazzo al prezzo di € 92.000,00; dall'Agenzia Desiderio di Casa per quanto riguarda un appartamento di 117 mq in vendita in via Ogaden al prezzo di € 125.000,00. Gli esempi suddetti mostrano, come proposta di vendita in una normale trattativa di mercato, un prezzo medio al mq per immobili di tipologia simile a quella presa in esame, pari a circa 1.100 €/mq.

Considerando gli ultimi valori disponibili dell'O.M.I., risalenti al primo semestre dell'anno 2024, per il Comune di Palermo, zona E21/Suburbana/BAIDA-P-RIDENTE-BOCCADIFALCO compresi tra 800 e 1.000 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale e il prezzo medio nel mercato immobiliare per gli immobili dello stesso tipo, si ritiene di poter partire da un prezzo al mq di € 1.000,00. Questo valore verrà ulteriormente e opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità dello specifico immobile.



Stima del valore di mercato dell'immobile

Considerata la superficie commerciale dell'immobile pari a 106,64 mq e i coefficienti specifici dell'immobile pari a:

- coefficiente vetustà edificio = 1,00 (stabile in buone condizioni generali)
 - coefficiente stato locativo = 1,00 (immobile libero)
 - coefficiente funzionalità = 1,00 (ambienti ben disposti e di adeguate dimensioni);
 - coefficiente posizionale = 0,90 (piano terra);
 - coefficiente qualità materiali = 1,00 (materiali nella media);
 - coefficiente stato d'uso e manutenzione = 0,90 (condizioni discrete)
 - coefficiente dotazione impiantistica = 0,90 (impianto elettrico da verificare; assenza di impianto termico);
 - coefficiente di commerciabilità = 0,90 (le possibilità di commerciabilità sono discrete data la posizione dell'immobile e gli abusi presenti);
- si stima un coefficiente correttivo specifico dell'immobile pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia 0,95.

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$1000 \text{ €/mq} \times 106,64 \text{ mq} \times 0,95$$

Pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 101.308,00.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 12.552,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 570,00 circa
- Costo per la redazione dell'APE: € 100,00 circa

Dunque il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 13.222,00**

$$V = \text{€ } 101.308,00 - \text{€ } 13.222,00 = \text{€ } 88.086,00$$

Pertanto, approssimando tale cifra, **il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 88.000,00 (ottantottomila/00 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:

€ 88.000,00 – 5% di € 88.000,00 = **€ 83.600,00 (ottantatremilaseicento/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.

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|------------|-------------------------------------|
| ALLEGATO 1 | Documentazione Ipo-catastale |
| ALLEGATO 2 | Documentazione Fotografica |
| ALLEGATO 3 | Documentazione grafica |
| ALLEGATO 4 | Titoli di Proprietà |
| ALLEGATO 5 | Documentazione Urbanistico/edilizia |
| ALLEGATO 6 | Quotazioni ed esempi |
| ALLEGATO 7 | Verbale di sopralluogo |



Palermo, 23/01/2025

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. GIULIA CUSMANO

