

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R. G. Es. 339/2024

LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R. G. Es. 339/2024

CREDITORE PROCEDENTE : ANDOR SPV SRL

contro

DEBITORI ESECUTATI : OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. G. O. MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. M. RIZZO

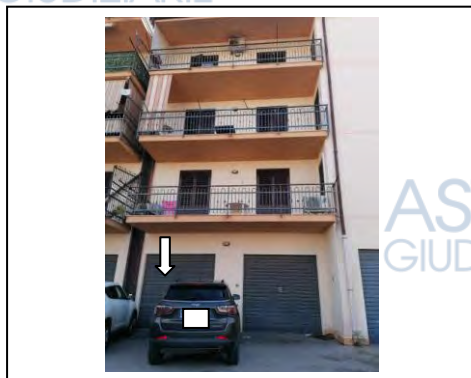
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

Piena proprietà di locale garage sito nel Comune di Borgetto (Pa), Via

Partinico n. 25/B, piano seminterrato a dx in fondo e con accesso carrabile da strada

di lottizzazione, identificato al NCEU al foglio 10, particella 1245, sub 66.



Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

PREMESSA

Con provvedimento del 26.08.24 il Giudice dell'esecuzione dott. G. O. Modica nominava il sottoscritto Arch. Paolo Lombardo, iscritto all'Albo degli Architetti della prov. di Palermo al n. 2003 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 26.08.24 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 custode Avv. M. Rizzo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 03.11.24.

In data 12.12.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente alla propria collaboratrice Arch. Daniela Gliozzo.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili dal n. 1 al n. 2.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 2 che comprende l'immobile n. 2

L'immobile del **LOTTO N. 2** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- "box auto sito nel Comune di Borgetto (PA), Contrada San Carlo, Via Partinico n. 25/B, posto al piano cantinato, facente parte del medesimo edificio; censito

al **Catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (PA)**, al **foglio 10**, **particella 1245**,
sub. 66'';

Diritti reali:

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

atto di compravendita da potere di: **COSTRUZIONI BILLECI s.r.l.**, atto in
Notaio A. M. Siciliano di Palermo, stipulato il n. 03.12.2007 in Palermo, rep. N.
32054/22217, tr.tto il 04.12.2007 ai nn. 77848/49169. (all. n. 2)

Alla soc. **COSTRUZIONI BILLECI s.r.l.** l'immobile è pervenuto per averlo
edificato a propria cura e spese, sul terreni (composto dalle particelle catastali al fg. 10
al fg. 1182 – 1195) da proprietà di **Lo Medico Francesco**, con atto di compravendita in
Notaio F. Allotta di Partinico, del 01.03.2006 rep. 23253/2503, tr.tto il 15.03.2006 ai nn.
16247/8110.

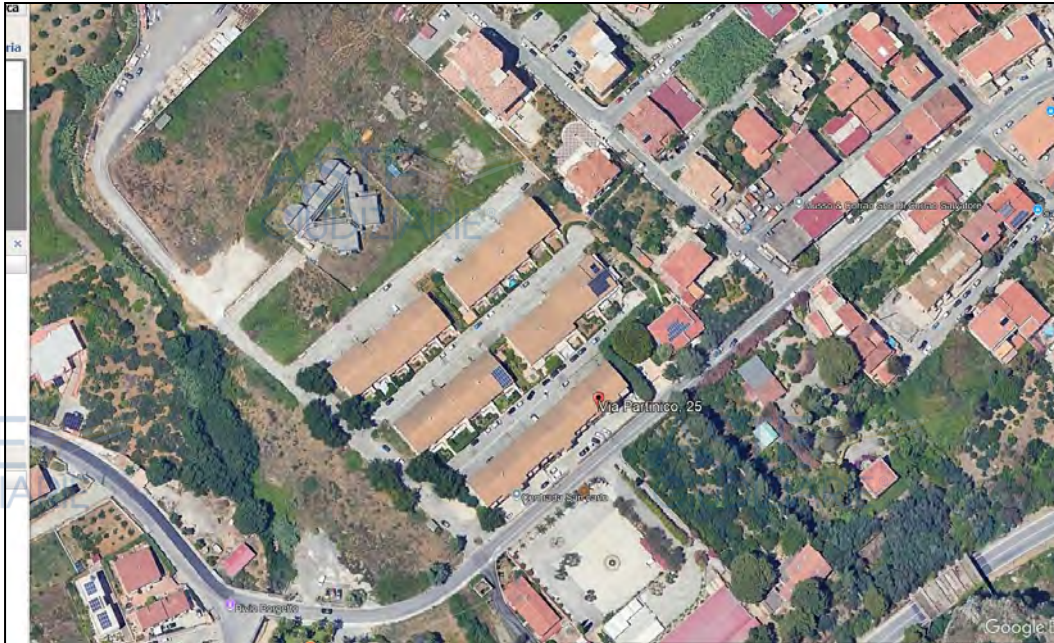
A **Lo Medico Francesco** le particelle di terreno, in maggiore consistenza, erano
pervenute da potere di **Gelarda Giuseppe**, con atto di compravendita in Notaio V.
Marino di Partinico del 27.01.1973 rep. 9006, tr.tto ai nn. 8633/7886.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a
quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 6 e 7**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

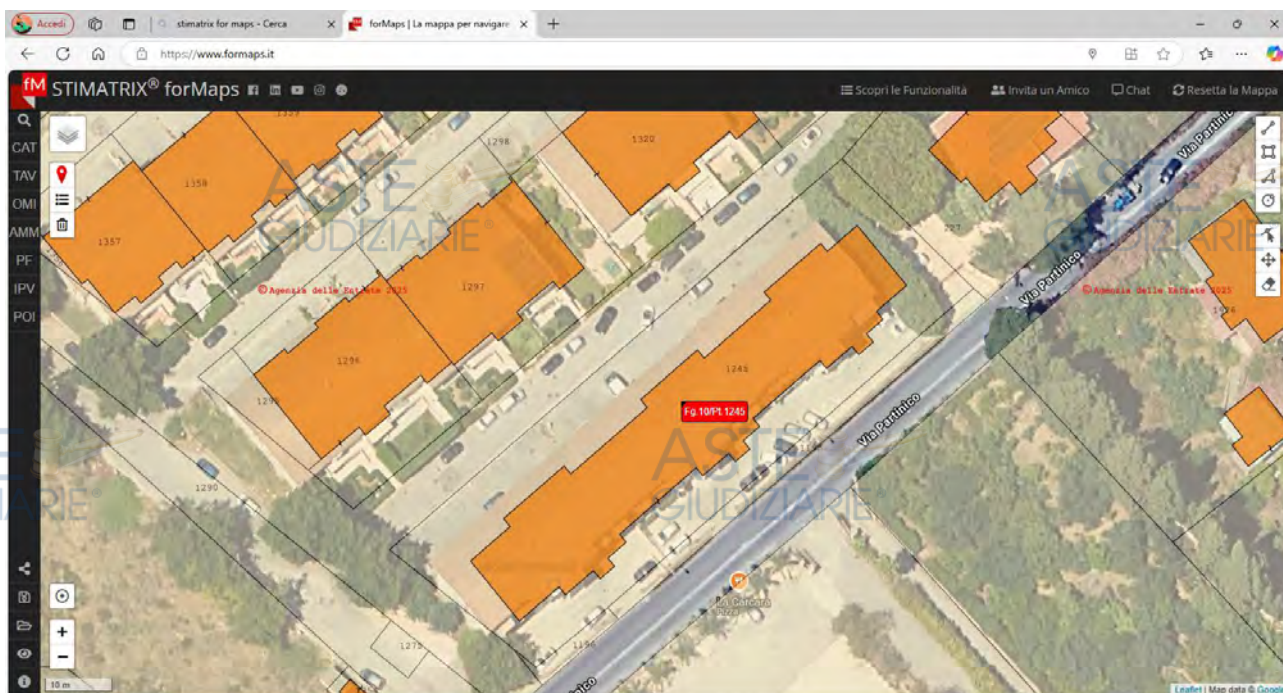
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è
effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con
l'ausilio del portale **Stimatrix forMaps (All. 4)**, riscontrando la corrispondenza tra
quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



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 Piena proprietà di locale garage sito nel Comune di Borgetto (Pa), Via Partinico n. 25/B, piano seminterrato a destra in fondo, e con accesso carrabile da strada di lottizzazione, identificato al NCEU del Comune di Borgetto al foglio 10, particella 1245, sub 66, cat. catastale C/6, sup. catastale mq totale: **38 m2**.

Tipologia: locale garage

Ubicazione: via Partinico n.25/B, piano seminterrato a destra in fondo, e con accesso carrabile da strada di lottizzazione.

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in c. a., tetto a falde.



Accessi: all'edificio dalla via Partinico tramite cancello carrabile che immette nell'area condominiale, accesso carrabile all'immobile tramite strada di lottizzazione.

Confini: terrapieno, strada di lottizzazione, corridoio condominiale, locali propr. aliena.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: spazio esterno recintato.

Composizione interna : l'immobile è composto da un ampio vano e un wc doccia realizzato senza autorizzazione. Detto abuso può essere sanato. E' stato riscontrato un altro abuso non sanabile, in quanto l'immobile ha inglobato parte del corridoio condominiale nella sua area. Pertanto deve essere ripristinato lo stato originario dei luoghi. L'immobile ha pavimento in ceramica, pareti dipinte con idropittura, piastrelle del wc doccia a 2/3 di altezza, porta sul corridoio condominiale in legno tamburato, saracinesca in ferro sulla strada di lottizzazione.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Il locale garage è in ottimo stato di manutenzione. Gli impianti idrici ed elettrici sono adeguati alle vigenti normative essendo stati installati nel 2007 circa.

Attestato di prestazione energetica: no, non è necessario

Fotografie dei luoghi





Foto n. 1– prospetto principale



Foto n. 1b– prospetto secondario e strada di accesso ai locali garage



Foto n. 2 – portone condominiale



Foto n. 3 – corridoio condominiale e ingresso locale garage



Foto n. 4 – porta di ingresso all'locale garage dalla strada di lottizzazione



Foto n. 5 – vista interna



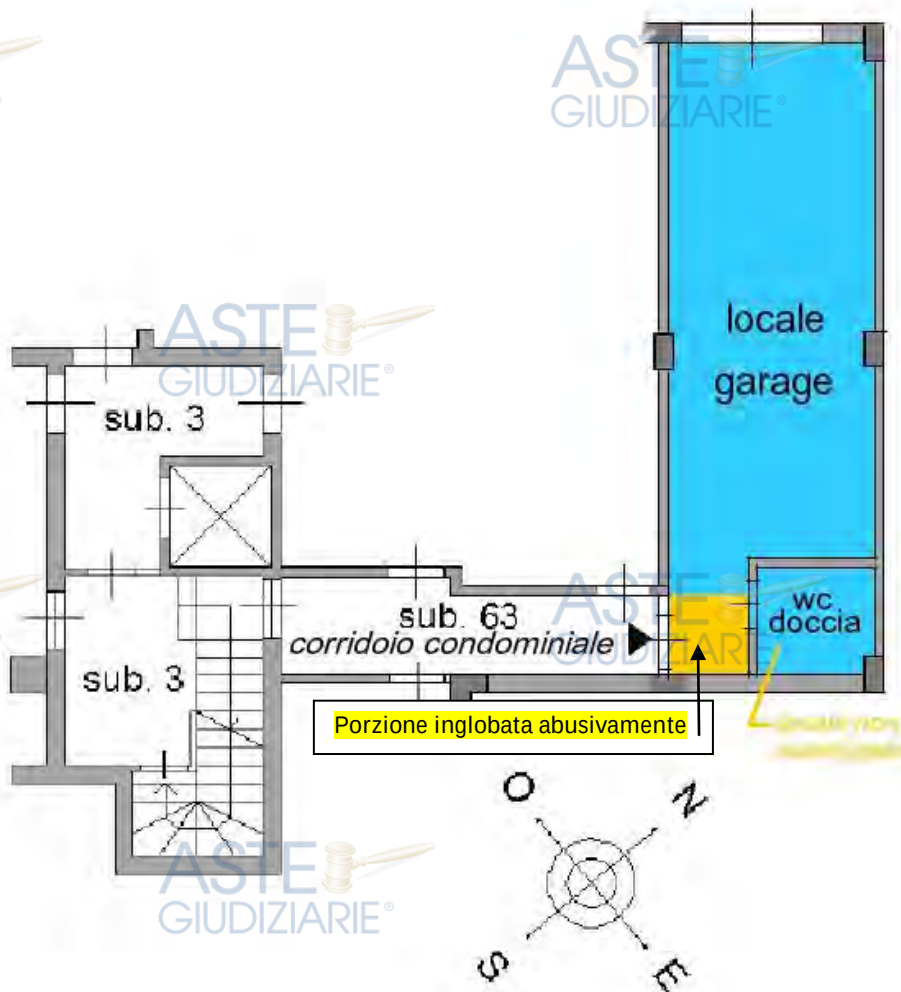
Foto n. 6 – vista interna



Foto n. 7 - wc doccia

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI BORGETTO (PA), C.DA SAN CARLO, VIA PARTINICO 25 / B, BLOCCO "B", PIANO SEMINTER-RATO, A DX IN FONDO;



Superficie utile interna: 34,56 mq

Superficie commerciale: 37,42 mq

Altezza utile interna: 3,30 mt

Area occupata abusivamente 1,82 mq

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Borgetto al foglio 10, particella 1245, sub 66, cat. catastale C/6, sup. catastale mq totale: 38 mq Classe 6, Consistenza 34 mq, CONTRADA SAN CARLO Piano S1.

Le visure catastali attuale (**All. 6.**) e storica (**All. 7**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

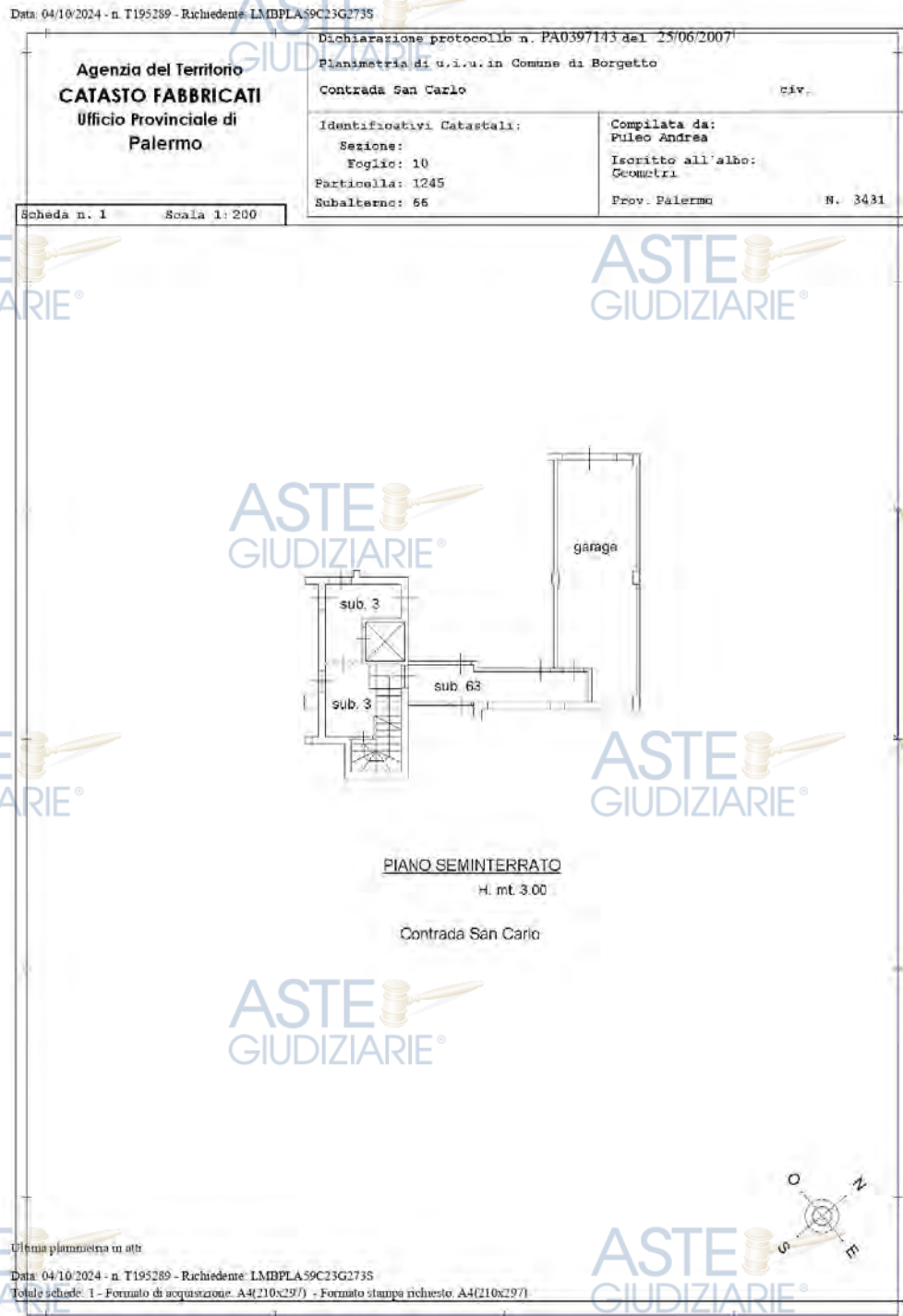
Intestatari catastali dell'immobile: Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis

Planimetria catastale: Nel locale garage è stata riscontrata una difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale:

- Il locale garage presenta un ampliamento di volume, avendo inglobato parte del corridoio condominiale. Tale modifica deve essere eliminata e deve essere ripristinato lo stato originario dei luoghi. I costi per il ripristino dei luoghi, possono essere stimati circa € 700,00.

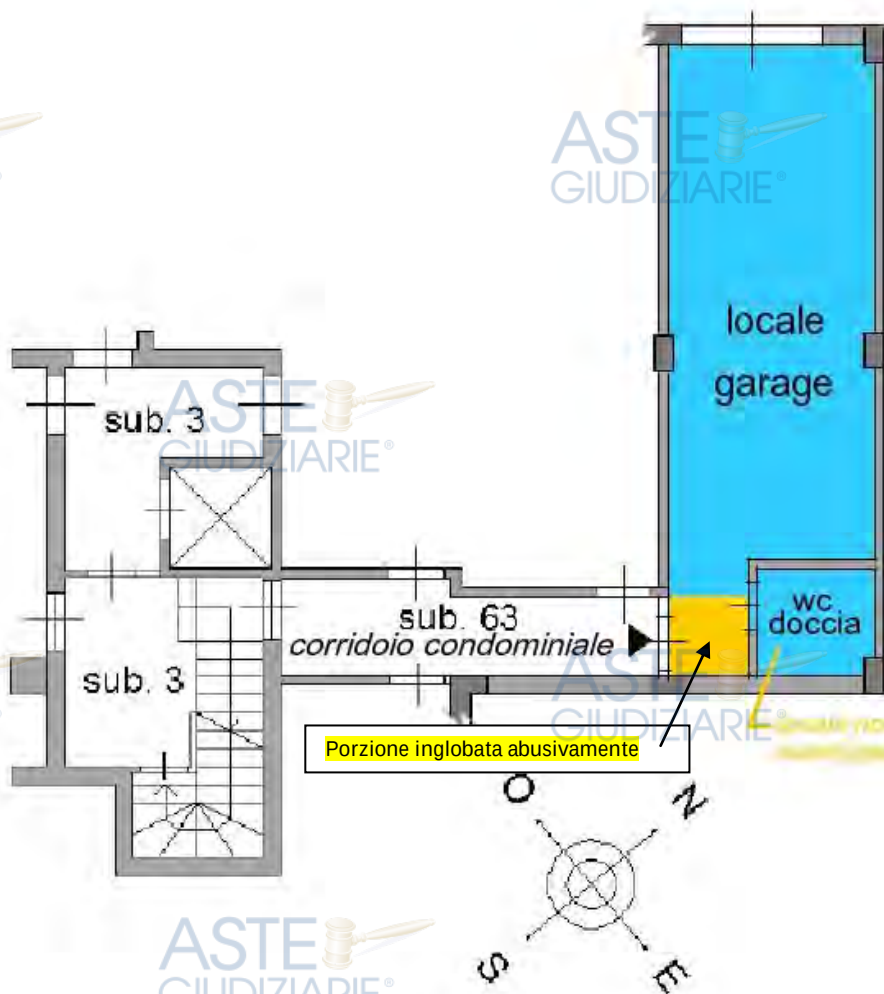
- Nel locale garage è stato realizzato un vano wc doccia completo di sanitari, senza autorizzazione. Detto abuso può essere regolarizzato presentando una pratica di CILA tardiva presso il Comune di Borgetto, a cura di un tecnico abilitato, e una

successiva presentazione DOCFA presso il Catasto per l'aggiornamento dello stato dei luoghi. I costi per la regolarizzazione urbanistica si possono stimare in € 2.200,00.



Estratto planimetria catastale (All. 8)

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI BORGETTO (PA), C.DA SAN CARLO, VIA PARTINICO 25 / B, BLOCCO "B", PIANO SEMINTER-RATO, A DX IN FONDO;



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 9)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 2

Piena ed intera proprietà di locale garage ubicato in Borgetto (Pa), via Partinico n. n. 25/B, piano seminterrato a destra in fondo, con ascensore, e con accesso carrabile da strada di lottizzazione.

Composto da: un ampio vano, e un locale wc doccia.

Il locale garage presenta un ampliamento di volume, avendo inglobato parte del corridoio condominiale. Tale modifica deve essere eliminata e deve essere ripristinato lo stato originario dei luoghi. I costi per il ripristino dei luoghi, possono essere stimati circa € 700,00.

Nel locale garage è stato realizzato un vano wc doccia completo di sanitari, senza autorizzazione. Detto abuso può essere regolarizzato presentando una pratica di CILA tardiva presso il Comune di Borgetto e successivamente una variazione catastale a cura di un tecnico incaricato. I costi possono essere stimati circa € 2.200,00.

L'immobile è censito al NCEU al foglio n. 10, particella 1245, sub 66.

Confinante con: terrapieno, strada di lottizzazione, corridoio condominiale, locali garage complanari di propr. aliena.

L'immobile è dotato di :

- concessione edilizia n. 78 del 26 ottobre 2004
- certificato di abitabilità/agibilità n. 17406 del 22 dicembre 2014.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), e non lo necessita.

Superficie coperta mq 37,42

valore base d'asta = valore commerc. ridotto – costo regolarizz. Urbanistica - =

$$V = € 12.205,00 - € 2.900,00 = € 9.305,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 9.305,00 (novemilatrecentocinque/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:

$$€ 9.305,00 - (5\% \text{ di } € 9.305,00) = € 8.839,75 \text{ (che si arrotondano in } € 8.800,00)$$

(leggasi Euro ottomilaottocento/00)

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

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

atto di compravendita da potere di: COSTRUZIONI BILLECI s.r.l., atto in Notaio A. M. Siciliano di Palermo, stipulato il n. 03.12.2007 in Palermo, rep. N. 32054/22217, tr.tto il 04.12.2007 ai nn. 77848/49169. (all. n. 2)

Alla soc. COSTRUZIONI BILLECI s.r.l. l'immobile è pervenuto per averlo edificato a propria cura e spese, sul terreni (composto dalle particelle catastali al fg. 10 al fg. 1182 – 1195) da proprietà di Lo Medico Francesco, con atto di compravendita in Notaio F. Allotta di Partinico, del 01.03.2006 rep. 23253/2503, tr.tto il 15.03.2006 ai nn. 16247/8110.

A Lo Medico Francesco le particelle di terreno, in maggiore consistenza, erano pervenute da potere di Gelarda Giuseppe, con atto di compravendita in Notaio V.

Marino di Partinico del 27.01.1973 rep. 9006, tr.tto ai nn. 8633/7886.

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

La costruzione è stata realizzata in forza di concessione edilizia n. 78 del 26 ottobre 2004, è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità n. 17406 del 22 dicembre 2014.

Nei fascicoli esaminati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Borgetto, mancavano gli elaborati relativi alla variante, in cui si doveva evincere il passaggio da spazio comune indiviso per i locali garage a quelli frazionati in singole unità immobiliari (box).

Avendo un chiaro riferimento dal certificato di agibilità su detto frazionamento, e il supporto dell'atto di c/v, nonché la dichiarazione del responsabile dell'Ufficio tecnico interpellato, nonché il tipo mappale depositato al catasto, non si riscontra anomalia alcuna.

Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere senza concessione:

1 - ampliamento del locale garage inglobando parte del corridoio condominiale.

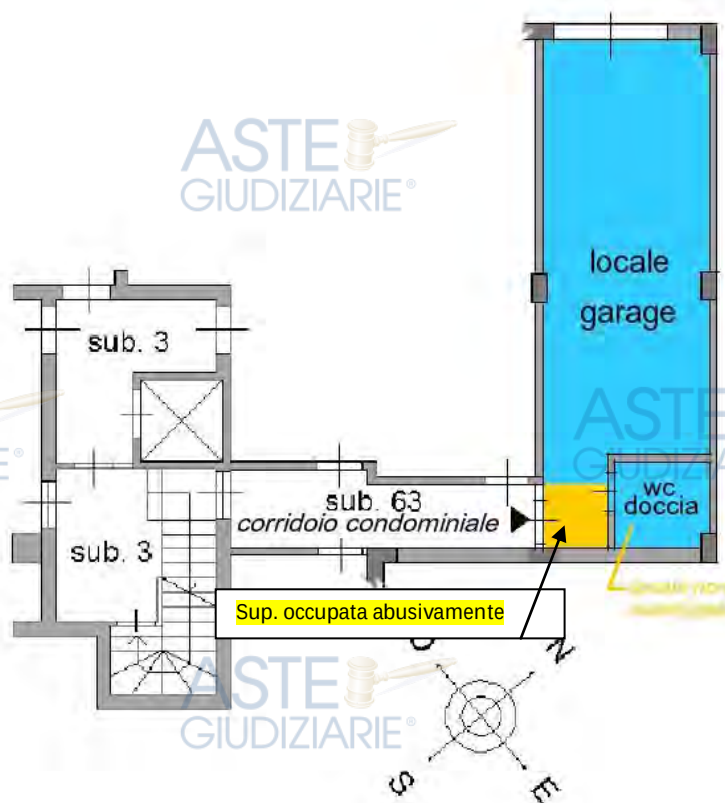
Detto abuso non può essere sanato poiché rappresenta un aumento di volume, e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi. I costi per il ripristino possono essere stimati in € 700,00.

2 - è stato realizzato un vano wc doccia completo di sanitari, senza autorizzazione. Detto abuso può essere regolarizzato presentando una pratica di CILA tardiva presso il Comune di Borgetto e successivamente un aggiornamento catastale. I costi possono essere stimati in circa € 2.200,00.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno

detratti dal valore di stima.

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI BORGETTO (PA), C.DA SAN CARLO, VIA PARTINICO 25 / B, BLOCCO "B", PIANO SEMINTER-RATO, A DX IN FONDO;



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

QUESITO N. 7 –indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile

Il locale garage è attualmente libero.

QUESITO N. 8 –specificare i 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 700,00** più **euro 2.200,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;

- Non occorre la redazione dell’A.P.E. non essendo un immobile residenziale;

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

Non risultano altre procedure esecutive sull’immobile pignorato, né procedimenti giudiziali civili.

L’edificio non ha un regolamento condominiale.

QUESITO N. 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

E’stato verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 – verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Si è verificato che non esistono pesi od oneri di altro tipo sul bene pignorato.

QUESITO N. 11 – fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione

dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso

Esiste un Condominio costituito.

L’edificio non ha un regolamento condominiale.

E' stato contattato l'Amministratore che ha fornito le informazioni richieste, riportate di seguito:

- *Non ci sono debiti da parte degli esecutati*
- *spese condominiali ordinarie, calcolo medio annuale o mensile*
rata mensile € 60,00 circa ; totale annuo € 720,00 circa.
(tale cifra è riferita all'insieme di appartamento e box).
- *Non vi sono spese straordinarie già deliberate (All. 20)*

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

ADOTTATI

Valutazione del bene

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Premessa.

Il quesito dispone di computare il valore di mercato dell'immobile.

Il sottoscritto, in assolvimento all'incarico, preso atto dell'insufficiente reperimento sul mercato di annunci di compravendita dettagliati relativi ad immobili comparabili, ritiene di potere operare l'analisi utilizzando il metodo di *stima sintetico-comparativo*.

Per l'applicazione di tale metodo di stima è necessario acquisire il valore unitario di mercato; dato fondamentale per l'implementazione del calcolo.

Pertanto si effettuerà la stima con riferimento soltanto ai valori unitari di zona, forniti semestralmente dall'Agenzia del Territorio (valori O.M.I.), pervenendo al *valore di stima* che, detratti i costi di regolarizzazione urbanistica, sarà assunto a *valore a base d'asta*.

I valori dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), editi dall'Agenzia del Territorio, derivano da un'analisi semestrale compiuta su gli atti di vendita immobiliare; i dati sono suddivisi per microzona di appartenenza e fanno riferimento ad una tipologia in stato conservativo normale, indicando un valore *min.* e *max.* della quotazione di vendita al metro quadro (valore unitario di vendita).

Nel caso specifico, sia l'unità immobiliare in esame, sia l'edificio di cui essa fa parte, sono in buono stato d'uso; quest'ultimo è stato realizzato nei primi anni '2000 e dichiarato in catasto nel 2007; trattasi di edificio di tipo civile ricadente in zona semiperiferica a sviluppo residenziale (nuova zona di espansione).

Si annota che, per la tipologia in esame, si è escluso di implementare ulteriori metodi di stima (es.: *per capitalizzazione del reddito*, *per costo di costruzione dell'area edificabile* ...) in quanto non sono stati reperiti, nel mercato immobiliare, dati di raffronto significativi.

STIMA SINTETICA PER CONFRONTO DI MERCATO

Al fine dell'individuazione del valore venale dell'immobile, si applicherà il metodo della stima sintetica per confronto di mercato; esso si esplica in una sola fase:

1. individuazione dei prezzi unitari di compravendita di beni analoghi (editi dall'OMI) e calcolo del valore di stima.

Per l'applicazione del metodo di stima si è fatto riferimento ai seguenti testi:

- F. Tamborrino "come si calcola il valore originario e attuale degli immobili",
trattato pratico, Pirola editore;
- F. Romano, "sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale",
Maglioli editore;
- Prestinenza-Puglisi, "guida alla stima delle abitazioni", terza edizione, DEI;

Elemento fondamentale per l'elaborazione della stima è costituito dalla consistenza degli immobili.

La consistenza che si considera nelle comuni trattative è riferita, per la tipologia garage, alla superficie dell'immobile.

□ Calcolo della superficie commerciale

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il metodo della stima sintetica per confronto di mercato, è necessario computarne la superficie commerciale, cioè la superficie normalmente considerata nel mercato immobiliare.

Essa verrà computata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998.

L'immobile in esame presenta un'unica altezza libera, pari a m. 3,30

La superficie commerciale comprende, oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche l'ingombro dei muri, dei pilastri ed i cavedi. Pertanto, si calcolerà tutta la superficie lorda occupata in pianta dall'immobile, inclusi i muri perimetrali (tompagni) nonché la metà spessore dei muri confinanti con parti comuni o in condivisione con altre unità.

Si annota che l'immobile non ha pertinenze (es.: terrazze, spazi esterni, ecc.)

CALCOLO DELLE SUPERFICI				
superficie coperta mq.	37,00 x	100%	=	37,00
tot. mq.				37,00

L'immobile ha superficie commerciale (lorda) pari a mq. 37,00; la superficie utile è pari a mq. 34,56.

Lo scrivente, nel corso del sopralluogo ha rilevato una discrasia in atto tra la pianta catastale dell'immobile e quanto riscontrato sui luoghi. In particolare risulta che

la superficie del locale garage in esame ingloba, abusivamente, anche una porzione del corridoio condominiale; ciò costituisce una maggiore estensione in pianta, pari a mq. 1,82 (cfr. pianta catastale).

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell'immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- Immobile catastato come locale garage, ctg. C/6, sito in zona semi-periferica, a sviluppo principalmente residenziale, del comune di Borgetto (Pa);
- Con accesso diretto da spazio esterno condominiale, posto allo stesso livello del piano stradale;
- In zona a difficoltà di parcheggio di tipo medio-bassa;
- Di ampia dimensione ed adatto a ricoverare anche autoveicoli di grande ampiezza;
- è provvisto di servizio igienico autonomo ma realizzato senza C.I.L.A.;
- unità immobiliare di qualità media ed in ottime condizioni d'uso;
- è ben ripartito in pianta;
- è sufficientemente illuminato e ventilato;
- è libero;
- è parte di uno stabile dall'aspetto generale ben curato nelle parti comuni;

Per quanto sopra espresso ne consegue che il grado d'appetibilità da parte del mercato è medio-alto.

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire al bene immobile il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento alle seguenti fonti:

- *dati O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio (cfr. alleg.);*

In particolare, sono stati rilevati gli ultimi dati pubblicati dall'OMI relativamente alla zona d'appartenenza dell'immobile, ovvero: *comune di Borgetto (Pa), zona: D1, microzona catastale: 1, tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale, zona di sviluppo del centro urbano* (cfr. allegato valori OMI).

Il valore OMI di mercato, per gli immobili di tipo "box" ricadenti nella zona catastale D/1, microzona 1, è pari a:

- *valore min. €/mq. 295,00*
- *valore max. €/mq. 365,00*

Il sottoscritto, in ragione di quanto espresso riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile e dell'edificio, ritiene di dovere applicare il *valore unitario medio*, pari a €/mq. 330,00.

Il dato sarà oggettivizzato con l'applicazione dei *coefficienti K di differenziazione*

□ **Calcolo del valore di stima**

Al fine del calcolo del valore di stima dell'immobile, si applicano i *coefficienti di differenziazione* indicati dalla manualistica corrente.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di affinare la stima, correggendo la *quotazione unitaria* dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Il *valore di stima* è dato dalla seguente formula:

$$\text{Valore di stima} = \text{Quotazione unitaria} * K_n * \text{superficie commerciale}$$

L'intero sviluppo del calcolo è stato esplicitato nel successivo elaborato.

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE (base valori OMI)																					ALLEGATO
immobile sito in Borgetto (PA), via Partinico n. 25/B, piano seminterrato 1°; categoria catastale: C/6 (autorimessa); in catasto; fg. 10, p.lla 1245, sub 66.																					
			k0		k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	k8	k9	k10	k11	k12	k13	k14	k15	k16	
ZONA (tipologia prevalente)	BOX quoz. zona €/mq. (295 -365); medio 330	livello di piano / disponibilità ascensore: SI		caratteristiche dello stabile: di tipo civile	In relazione alla zona qualità > alla media	tipologia: in linea	lavori condominiali: manutenz ordinaria	accesso: da strada pubblica	orientamento: ne-so	distribuzione degli ambienti: normale per la tipologia	illuminazione / ventilazione:buona	esposizione:	caratteristiche particolari:	stato d'uso unità: ottimo	coibentaz/isolamento: normale per tipologia/età	riscaldamento:	sistemi di protezione:	incidenza superficie:	locato: NO	quota disponibile: l'intero	superficie commerciale mq.
abitazioni civili	€ 330,00	piano semint. 1°/terra	1,00	aspetto ottimo; finiture buone	1,01	1,00	1,00	1,00	0,99	0,98	1,01	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	37,00
€ 12.205,09																					VALORE COMMERC.
NOTA: quotazione finale unitaria al mq.																					€ 329,87

Il *valore di stima* sopra computato è pari, nel caso in oggetto, al valore *commerciale lordo* dell'immobile, calcolato sulla base del valore unitario ricavato dalla quotazione OMI; pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile ammonta ad € 12.205,00 arrotondato.

Per addivenire al *valore di stima netto*, equivalente al *valore di mercato*, è necessario detrarre da tale importo i seguenti costi:

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		
- lavori edili per regolarizzazione porzione abusiva	€	1.800,00
- implementazione CILA	€	700,00
- variazione catastale		400,00
<i>costi per regolarizzazione edilizia, sommano</i>	€	2.900,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 2.900,00

Pertanto si avrà:

$$V = € 12.205,00 - € 2.900,00 = € 9.305,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 9.305,00 (novemilatrecentocinque/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:

$$€ 9.305,00 - (5\% \text{ di } € 9.305,00) = € 8.839,75 \text{ (che si arrotondano in } € 8.800,00)$$

(leggasi Euro ottomilaottocento_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 verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 2 atto di c/v in notaio Siciliano del 03.12.2007
- ALLEGATO 3 estratto foglio di mappa
- ALLEGATO 4 estratto sovrapposizione stimatrix
- ALLEGATO 5 estratto localizzazione google earth
- ALLEGATO 6.2 visura attuale immobile
- ALLEGATO 7.2 visura storica immobile
- ALLEGATO 8.2 planimetria catastale
- ALLEGATO 9.2 planimetria stato di fatto con difformità
- ALLEGATO 10.2 riprese fotografiche
- ALLEGATO 11 certificato destinazione urbanistica
- ALLEGATO 12 certificato matrimonio Omissis – Omissis
- ALLEGATO 13 certificato residenza storico Omissis Omissis

- ALLEGATO 14 certificato residenza storico Omissis Omissis Omissis
- ALLEGATO 15 elaborati allegati alla concessione edilizia
- ALLEGATO 16 scheda valori OMI
- ALLEGATO 17 ricevuta invio alle parti
- ALLEGATO 18 certificato di agibilità
- ALLEGATO 19 mail amministratore condominio

Palermo, data 09.03.2024

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. PAOLO LOMBARDO