TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 384/2023

CREDITORE PROCEDENTE [redacted]

contro

DEBITORE ESECUTATO OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE LENTINI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Magazzino sito a Palermo in Via Ammiraglio Antiocheno n. 37, piano terra

dati catastali: NCEU fg. 56 p.lla 1037 sub 2

Esperto stimatore: Arch. Carolina Taragnolini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 19/07/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gianfranco Pignataro nominava la sottoscritta Arch. Carolina Taragnolini iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 5319 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 22/07/2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Giuseppe Lentini alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 14/10/2024.

In data 30/10/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

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

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

- piena proprietà del bene immobile, sito in Palermo, via Ammiraglio Antiocheno n. 37, ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 56, p.lla 1037, sub. 2, categoria catastale C2, zona censuaria 2, classe 8, consistenza 28 mq, superficie totale 32 mq, rendita € 49,17.

Diritti reali:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- decreto di donazione rep. 8652 racc. 3635 del 08/11/2007 in Notaio Messana Maria Angela, registrato a Palermo il 12/11/2007. **(All. 1).**

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 2).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 3),** riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

Ortofoto attuale (da Google Earth)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Estratto di mappa catastale

Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il lotto è costituito da un magazzino, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 56, p.lla 1037, sub. 2, cat. catastale C2, piano terra, consistenza 28 mq, superficie catastale mq 32 mq.

Tipologia: magazzino

Ubicazione: Palermo - Via Ammiraglio Antiocheno n. 37, piano terra.

Il bene oggetto del pignoramento si trova in area centrale del centro urbano di Palermo, in prossimità del castello della Zisa, caratterizzata dalla presenza di abitazioni popolari e attività commerciali.

Caratteristiche strutturali: la palazzina in cui è ubicato il bene è realizzata in cemento armato.

Accessi: L'immobile è ubicato al piano terra con accesso diretto dalla Via Ammiraglio Antiocheno n. 37.

Confini: il sub 2 confina a est con il sub 1, a nord-ovest con la Via Ammiraglio Antiocheno, a ovest con vano scala condominiale e a nord con le p.lle 88 e 89.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un magazzino ubicato al piano terra di una palazzina composta da quattro elevazioni fuori terra con terrazza di copertura piana non praticabile. L'accesso al magazzino avviene direttamente dal civico n. 37 di Via Ammiraglio Antiocheno e pertanto indipendente rispetto all'androne condominiale. Il magazzino è composto da un unico vano con angolo cucina e con annesso servizio igienico. Il prospetto della palazzina è in discreto stato di manutenzione.

L'altezza interna utile del primo piano è pari a 3,40 mt. L'immobile si trova in mediocre stato di manutenzione; sono stati rinvenuti segni di umidità di risalita in corrispondenza delle pareti perimetrali e altresì è stata riscontrata una macchia di umidità in porzione del soffitto in corrispondenza del cavedio, che allo stato attuale risulta rivestito da cartone e scotch da imballaggio per evitare la fuoriuscita di insetti infestanti. Il magazzino presenta una pavimentazione in ceramica e rivestimenti parietali in ceramica del servizio igienico e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'angolo cottura. La porta di accesso al magazzino è rappresentata da un infisso in ferro e vetro. La porta del servizio igienico è in tamburato. Il soffitto del bagno risulta ribassato con altezza utile pari a 2,56 mt per la presenza di un soppalco non calpestabile, utilizzato per il deposito di oggetti.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia non rispondente alla normativa vigente. È dotato di scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria mentre è sprovvisto di impianto di riscaldamento e gas. Sussiste una pompa di calore posizionata nel vano principale. I costi per adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente ammontano a € 300,00. I costi per adeguare l'impianto idrico alla normativa vigente ammontano a € 300,00.

Gli scarichi dell'intera palazzina conferiscono in fognatura.

Attestato di prestazione energetica: No. Per la categoria catastale C2 non è previsto.

Fotografie dei luoghi:

Foto n. 1 Vano principale

Foto n. 2 Vano principale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto n. 3 Servizio igienico

Foto n. 4 Servizio igienico

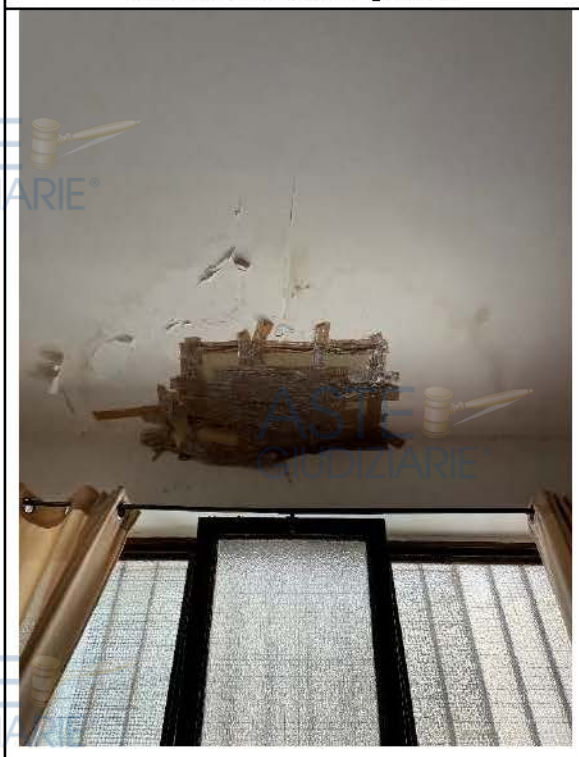


Foto n. 5 Dettaglio cavedio

Foto n. 6 Dettaglio cavedio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto n. 7 Ingresso

Foto n. 8 Prospetto principale

Foto n. 9 Prospetto principale

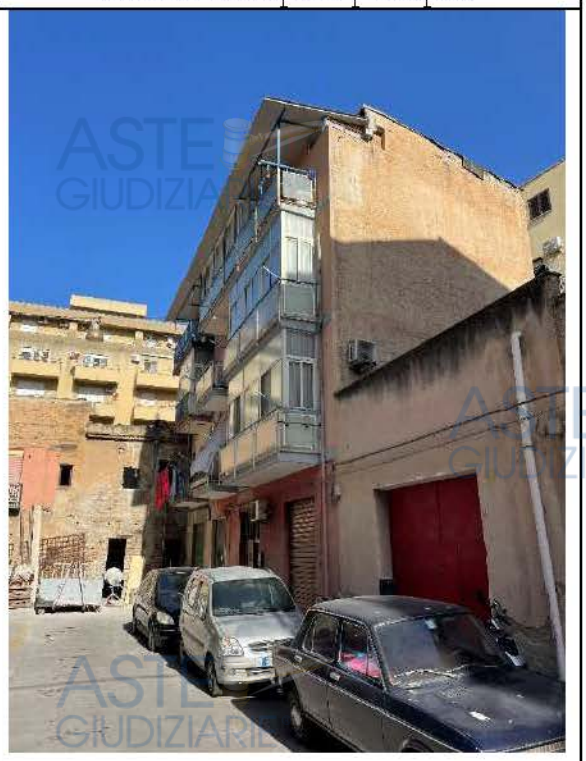
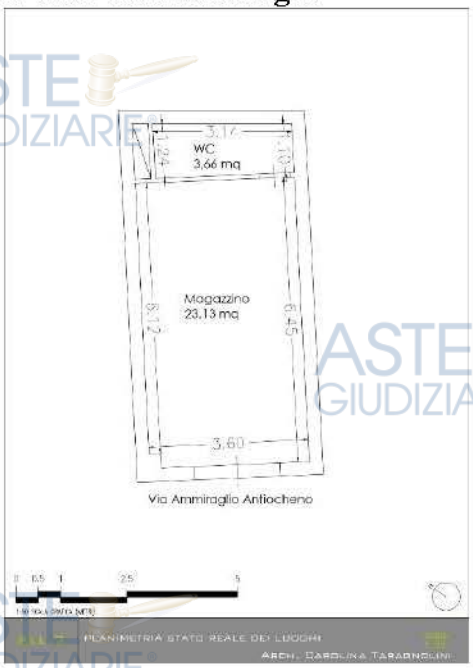


Foto n. 10 Prospetto principale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 27 mq

Superficie commerciale: 32 mq arrotondata per difetto.

Altezza utile interna: 340 cm

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 56, particella 1037, sub. 2, via Ammiraglio Antiocheno n. 37, piano terra, cat. C2, consistenza 28 mq, superficie catastale 32 mq.

Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 12/09/2023 ai nn. 45007 R. gen. 34718R. part.

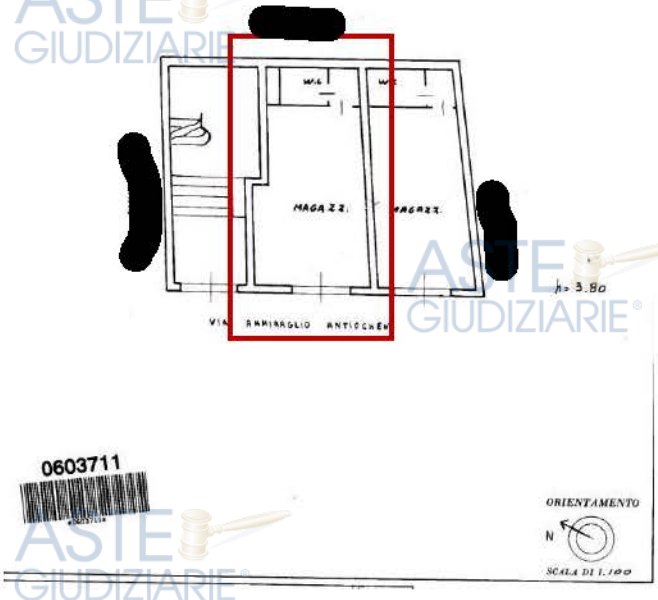
Intestatari catastali dell'immobile: *Omissis.*

Planimetria catastale: La planimetria catastale (**All. 4**) presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi in ordine a una risega del muro di confine con l'androne condominiale della palazzina su cui insiste il magazzino e la presenza dell'antibagno. Per quest'ultima difformità si prevede il ripristino.

Inoltre la planimetria in atti estratta e relativa al fg. 56 p.lla 1037 sub 2 raffigura entrambi i magazzini posti al piano terra e adiacenti con ingresso indipendente. Si rappresenta a tal proposito che entrambi i magazzini hanno identificazione catastale autonoma e pertanto l'immobile oggetto della presente identificato al sub 2 è quello rappresentato tra l'androne condominiale e il magazzino di altra proprietà identificato al sub 1.

Ai fini della regolarizzazione catastale, per i motivi sopra esposti, dovrà essere presentato presso l'ufficio del territorio di Palermo il DOCFA (documento catasto fabbricati) per aggiornamento della planimetria al catasto fabbricati per un costo complessivo pari a circa **€ 400,00** oltre diritti pari a **€ 70,00**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Estratto planimetria catastale (All. 4)

Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 8)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un magazzino ubicato in Palermo, via Ammiraglio Antiocheno n. 37, piano terra.

Composto da unico vano con annesso servizio igienico.

Confinante a est con il sub 1, a nord-ovest con la Via Ammiraglio Antiocheno, a ovest con vano scala condominiale e a nord con le p.lle 88 e 89.

Censito al C.F. al **foglio 56, p.lla 1037, sub. 2.**

L'immobile è dotato di licenza edile n. 309 del 03/04/1964 con progetto approvato dalla Commissione edile il 25/02/1964. Certificato di abitabilità/agibilità n. 6704 del 16/06/1965. Gli elaborati grafici allegati alla licenza edile mostrano alcune difformità dell'immobile oggetto della presente relazione rispetto allo stato reale dei luoghi, in ordine alla presenza dell'antibagno e di una risega nel vano principale in corrispondenza del muro perimetrale confinante con l'androne condominiale. Allo stato attuale, inoltre, è presente anche un piccolo angolo cottura, non regolarizzabile.

Tali difformità sono regolarizzabili al costo approssimativo pari a € 1.300,00 oltre I.V.A. ed oneri di legge.

L'immobile non è soggetto al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro € € 10.142,00 **(Diecimilacentoquarantadue/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'immobile è pervenuto al debitore *Omissis* da potere di *Omissis* e *Omissis* in forza di atto di donazione in Notaio Messana Maria Angela rep. 8652/3635 del 08/11/2007

Ai Sigg. *Omissis* e *Omissis* l'immobile era pervenuto per averlo acquistato da potere di *Omissis* in forza di atto di compravendita in Notaio Messana Maria Angela rep. 6470/2007 del 29/11/2004.

Alla Sig.ra *Omissis* l'immobile era pervenuto per:

- ½ indiviso in forza di successione del proprio padre Sig. *Omissis* e deceduto il 09/10/1972 giusta denunzia di successione registrata a Palermo il 29/03/1973 al n. 37 vol. 2320 (la cui eredità è stata accettata tacitamente con atto trascritto presso i Registri Immobiliari di Palermo in data 12/11/1991 ai nn. 50290/38027;

- Restante quita di ½ indiviso in forza della successione in morte della propria madre Sig. *Omissis* ed ivi deceduta il 20/02/1984 giusta denunzia di successione registrata a Palermo il 01/08/1984 al n. 19 vol. 3148 (certificato di denunciata successione trascritto presso i Registri Immobiliari di Palermo in data 18/11/1985 ai nn. 40033/31127) e integrazione n. 20 vol. 351 anno 2006 (certificato di denunciata successione trascritto presso i Registri Immobiliari di Palermo in data 30/01/2009 ai nn. 9470/7214) e successiva denunzia di riunione di usufrutto in morte della stessa Sig.ra *Omissis*, registrata a Palermo il 11/03/1985 al n. 569 vol. 98 (la cui eredità è stata accettata tacitamente con atto trascritto presso i Registri Immobiliari di Palermo in data 12/11/1991 ai nn. 50291/38028).

Il fabbricato insiste sulla particella 87 del foglio di mappa 56 identificato al catasto terreni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

La costruzione è stata realizzata in forza di licenza edile n. 309 del 03/04/1964 con progetto approvato dalla Commissione edile il 25/02/1964 **(All.12).** Successivamente è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità n. 6704 del 16/06/1965.

Dalla consultazione della tavola P2a- 5011 della variante generale al P.R.G. emerge che la palazzina su cui insiste l'immobile è ubicata in zona A2 – tessuti urbani storici.

La scrivente ha fatto richiesta di accesso atti presso l'Ufficio SACE del Comune di Palermo attraverso il portale telematico in data 18/10/2024 prot. 1234978 al fine di visionare il fascicolo edilizio e conoscere la sussistenza di ulteriori titoli edilizi.

La scrivente ha fatto richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Palermo attraverso il portale telematico in data 18/10/2024 prot. 1234982. In data 21/10/2024 l'ufficio condono del Comune di Palermo rappresentava, a mezzo pec, che da ricerche effettuate non sussistono istanza di sanatoria per l'immobile in oggetto.

In data 05/11/2024 la scrivente ha visionato ed effettuato fotografie del fascicolo edilizio relativo alla concessione edilizia.

La palazzina di cui fa parte l'immobile, composta da piano terra, primo, secondo e terzo piano, è stata edificata sulle originarie particelle 355 e porzione della p.lla 87 del foglio di mappa 56 in conformità alla licenza edile n. 309 del 03/04/1964 con progetto approvato dalla Commissione edile il 25/02/1964.

Gli elaborati grafici allegati alla licenza edile mostrano alcune difformità dell'immobile oggetto della presente relazione, in ordine alla presenza dell'antibagno e di una risega nel vano principale in corrispondenza del muro perimetrale confinante con l'androne condominiale. Difatti, lo stato reale dei luoghi non presenta quanto sopra evidenziato, come rappresentato dalla planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi. Allo stato attuale, inoltre, è presente anche un piccolo angolo cottura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato (All.9)

La difformità della risega del muro perimetrale potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 16 L.R. 27/2024 rec. dinamico Art. 34 – ter "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, recepito dall'art.16 L.R. 27/2024, in quanto è stato rilasciato certificato di abitabilità ante 1977 e pertanto tali difformità rientrano nelle cosiddette *tolleranze costruttive.* Nello specifico il comma 4 riporta: *"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."*

L'art. 34-bis "Tolleranze costruttive" recep. dinamico, art.1 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. - mod. dal d.L. 69/2024, conv. con mod. dalla L.105/2024 comma 2 riporta *"Fuori dai casi di cui al*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere".
Tale difformità verrà regolarizzata come sopra esposto a seguito di dichiarazione dello stato legittimo da parte di un tecnico incaricato, per un costo approssimativo pari a **€ 700,00 oltre Iva e oneri di legge.**

In merito alla difformità del servizio igienico, si dovrà prevedere il ripristino dell'antibagno ai fini del mantenimento delle condizioni igienico - sanitarie. I lavori di ripristino, realizzati in edilizia libera, prevedono un costo approssimativo pari a **€ 300,00 oltre iva**.

In riferimento all'angolo cottura presente nello stato attuale dei luoghi, dovrà essere prevista la rimozione degli impianti idrico e di scarico e del rivestimento parietale, poiché l'immobile presenta la destinazione d'uso di magazzino e pertanto non è ammessa la cucina. I lavori di ripristino, realizzati in edilizia libera, prevedono un costo approssimativo pari a **€ 300,00 oltre iva**.

Il fabbricato è provvisto della dichiarazione di agibilità n. 6704 del 16/06/1965.
Alla luce di quanto riscontrato e descritto precedentemente, si è stimato che il costo approssimativo per la regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile identificato al fg. 56 p.lla 1037 sub 2 sia pari ad € 1.300,00 oltre I.V.A. ed oneri di legge, salvo diverse determinazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Palermo.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è libero, in quanto il debitore *Omissis* risulta attualmente detenuto presso la Casa circondariale di Barcellona Pozzo di Gotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 1.300,00_** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 470,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **06/08/2024 (All. 15)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 12/09/2023 a seguito di verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 34718 Registro Generale 45007 – Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto Repertorio 12/2023 del 24/07/2023;

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Non esiste un Condominio costituito.

Non sussistono spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile né tanto meno spese straordinarie, così come riferito durante il sopralluogo dalla Sig.ra *Omissis*, madre del debitore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Criterio di stima

Al fine di determinare la stima del più probabile valore del bene oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Palermo, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per i magazzini (C2);
2. Fonti dirette, ricavate da agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, idealista.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **32 mq,** arrotondati per difetto, così calcolati.

La superficie commerciale per le unità immobiliari T/2 (magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali) facenti parte di un edificio, calcolata come di seguito ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 è pari alla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unita' immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa superficie commerciale:

	Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale ragguagliata
a)	Superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;	32,49	27	1	32,49
	Totale	**32,49**	**27**		**32,49**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori dei magazzini (C2) nel Comune di Palermo, riferiti al 1° semestre dell'anno 2024 per la zona Semicentrale/Rione Danisinni, codice di zona C10, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
Magazzini	normale	225	320	L	1,6	2,5	L

Vista la tipologia dell'immobile con annesso servizio igienico è stato preso in considerazione il valore di mercato massimo dei magazzini che risulta pari a **€ 320,00 mq**.

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali per beni assimilabili, il valore medio di mercato dell'immobile è approssimabile ad **€/mq 544,25.**

Fonte	Tipologia immobile	indirizzo	Superficie	Piano	Stato d'uso	Prezzo totale	Prezzo unitario
Tecnocasa	magazzino	Via D'Ossuna	42 mq	T	ristrutturato	25 000,00 €	595,24 €
Frimm	magazzino	Via Imperatrice Costanza	80 mq	T	da ristrutturare	35 000,00 €	437,50 €
Tecnocasa	magazzino	Via Crociferi n. 98	50 mq	T	da ristrutturare	30 000,00 €	600,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

							544,25 €

Pertanto, il valore di mercato dei magazzini che risulta dall'analisi delle fonti indirette e dirette sopra riportate è pari al valore medio tra i risultati ottenuti € 320,00 e € 544,25 e quindi pari a **€/mq 432,13.**

Questo metodo permette di pervenire al valore più probabile di mercato mediante la preventiva attribuzione di coefficienti di merito basati su parametri fisici, architettonici, di servizio, funzionali, zonali, etc… Le attribuzioni dei valori dei coefficienti sono state date a seguito di indagini approfondite, sopralluoghi, verifiche, analisi storiche e documentali, etc… Si riportano a seguire i valori dei coefficienti determinati per l'immobile in questione estrapolati dal borsino immobiliare.

Magazzini	Coefficiente di merito
A piano terreno o rialzato con accesso carraio	0%
A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	**-10%**
A piano seminterrato con accesso carraio	-15%
A piano seminterrato accessibile solo da scale	-30%

Considerando i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'unità immobiliare, si ottiene il valore di mercato di **€ 388,92.**

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e da dati forniti da agenzie immobiliari **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 12.445,44 (€ 388,92 x 32 mq)**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 1.300,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 470,00circa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 1.770,00.**

V= € 12.445,44 – € 1.770,00 = € 10.675,44

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 10.675,44 (Diecimilaseicentosettantacinque/44 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:

€ 10.675,44 – 5% = € 10.141,67 (che si arrotondano in € 10.142,00)

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 _ Atto di provenienza

ALLEGATO 2 _ Visura storica catastale

ALLEGATO 3 _ Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale

ALLEGATO 4 _ Planimetria catastale e mappale

ALLEGATO 5 _ Verbale operazioni peritali del 30/10/2024

ALLEGATO 6 _ Rilievo fotografico

ALLEGATO 7 _ Planimetria stato reale dei luoghi

ALLEGATO 8 _ Planimetria stato reale dei luoghi con indicazioni difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

ALLEGATO 9 _ Planimetria stato reale dei luoghi con indicazioni difformità riscontrate rispetto al progetto

ALLEGATO 10 _ Richiesta accesso atti Comune di Palermo

ALLEGATO 11 _ Risposta Comune di Palermo – Ufficio Condono

ALLEGATO 12 _ Documentazione urbanistica

ALLEGATO 13 _ Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 14 _ Certificati anagrafici debitrice

ALLEGATO 15 _ Dati Osservatorio immobiliare (OMI)

ALLEGATO 16 _ Ricevute di deposito alle parti

Palermo, data 19/01/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Carolina Taragnolini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009