

Tribunale di Palermo

Sezione VI Esecuzioni Immobiliari

R. G. Es. 454/2006

LOTTO F) ufficio via Regione Siciliana 4468, piano I

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R. G. Es. 454/2006

CREDITORE PROCEDENTE : ISLAND REFINANCING S.R.L.

contro

DEBITORE ESECUTATO : [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA G. GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. M. VAJANA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO F

Piena proprietà di ufficio sito nel Comune di Palermo (Pa), Viale Regione Siciliana n. 4468, piano terra, identificato al NCEU al foglio 39, particella 1683, sub 4



Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO F

Sommario

IL MANDATO	3
QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE	10
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	20
QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	23
QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	24
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	24
QUESITO N. 7 –INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE.....	27
QUESITO N. 8 –SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .	27
QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	27
QUESITO N. 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	27
QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	28
QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI	28
VALUTAZIONE DEL BENE.....	28
QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D’ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	37

Il Mandato

All'udienza del 19.06.24 il Giudice dell'esecuzione dott. G. Giuffrida richiama il sottoscritto Arch. Paolo Lombardo, iscritto all'Albo degli Architetti della prov. di Palermo al n. 2003 già nominato precedentemente nella procedura, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

<i>“dispone il richiamo dell'esperto già nominato, arch. Paolo</i>
<i>Lombardo, affinché lo stesso provveda all'aggiornamento della</i>
<i>stima dei lotti dissequestrati da porsi ancora in vendita, avendo</i>
<i>cura di fornire chiarimenti in ordine alla:</i>
<i>1. identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del</i>
<i>pignoramento;</i>
<i>2. elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun</i>
<i>lotto, procedendo alla descrizione materiale di ciascun lotto;</i>
<i>3. identificazione catastale del bene pignorato;</i>
<i>4. predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;</i>
<i>5. ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene</i>
<i>pignorato;</i>
<i>6. verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il</i>
<i>profilo edilizio ed urbanistico;</i>
<i>7. verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile;</i>
<i>8. verifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;</i>
<i>9. verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;</i>
<i>10. verifica circa l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;</i>

11. verifica di ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
12. valutazione dei beni;
13. valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per
la sola quota;"

Successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi negli immobili di stima, come

riportato dai verbali allegati.

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguardava gli immobili dal n. 1 al n. 11.

E precisamente:

"1) scantinato sito in via A. La Marmora, 83, piano S1 di mq 403, annotato al NCEU fg. 31 particelle 355 sub 25 e 358 (graffate cat. C/2)

2) negozio sito in Palermo via A. La Marmora 83/A e 83/b piano terra di mq 216, annotato al NCEU fg 31 particella 355 sub 4, cat. C/1

3) stabilimento industriale sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano S1, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 1 cat. D/7

4) scantinato sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano S2, di mq 2050, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 2 cat. C/6

5) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 3 cat. A/10

6) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 2 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 4 cat. A/10

7) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 3

vani e mezzo, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 5 cat. A/10

8) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4

vani e mezzo, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 6 cat. A/10

9) scantinato sito in Palermo via Generale Arimondi 3 piano S1 di mq 1180 ,

annotato al NCEU al fg. 33 particella 117 sub 49 cat C/6

10) Appartamento facente parte del corpo di fabbrica denominato "lotto C" sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg 38/c particella 4913

sub 2

11) Appartamento facente parte del corpo di fabbrica denominato "lotto C" sito

in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg 38/c particella 4913 sub 4"

Alla data dell'odierna CTU gli immobili che nelle procedure successivamente intervenute non sono stati oggetto di trasferimento, sono i seguenti, con la denominazione di lotto già determinata nella precedente CTU depositata:

Lotto B: Ufficio sito nel Comune di Palermo, via Alessandro La Marmora n. 83/a e 83/b, piano terra, Identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 31, part. n. 355, sub. 7;

Lotto C: Stabilimento industriale sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 39, part. n. 1683, sub 1;

Lotto D: Scantinato sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano S2, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 39, part. n. 1683, sub 2;

Lotto F: Ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 39, part. 1683, sub 4;

Lotto G: Ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 39, part. 1683, sub 5;

Lotto H: Ufficio sito in Palermo, viale Regione Siciliana 4468, piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 39, part. 1683, sub 6.

Quesito n. 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del

pignoramento

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita F

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

- *piena proprietà di ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 2 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 4 cat. A/10*

Diritti reali:

Il diritto reale della soc. eseguita sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata.

L'immobile appartiene per la piena proprietà alla soc. [REDACTED]

[REDACTED] pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo stipulato dal Notaio [REDACTED]. (all.2)

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:

L'edificio, di cui fa parte l'immobile in esame, è di tipo condominiale, di tipologia comune e con rifiniture correnti. Esso risulta gradevole nell'insieme per proporzioni, forma e colori.

Lo stabile è un edificio a torre, composto da 13 livelli fuori terra, con due appartamenti per piano, locali ad uso ufficio al piano terra e due piani scantinati; è stato realizzato nell'anno 1968.

Dall'esame della pianta catastale, in confronto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo, si desume che l'edificio abbia una struttura di tipo intelaiata in cls. armato e solai laterocementizi; la copertura è del tipo a tetto piano.

L'edificio presenta uno sviluppo in pianta quasi quadrato, non usuale rispetto alla tipologia a torre, alla quale appartiene; mostra quattro fronti liberi, ed è circondato da area condominiale.

Il prospetto principale dell'edificio presenta un aspetto comune nella forma, ma di gradevole aspetto; esso è caratterizzato dalla simmetria e dalla regolarità delle aperture ed è in sufficiente stato di manutenzione.

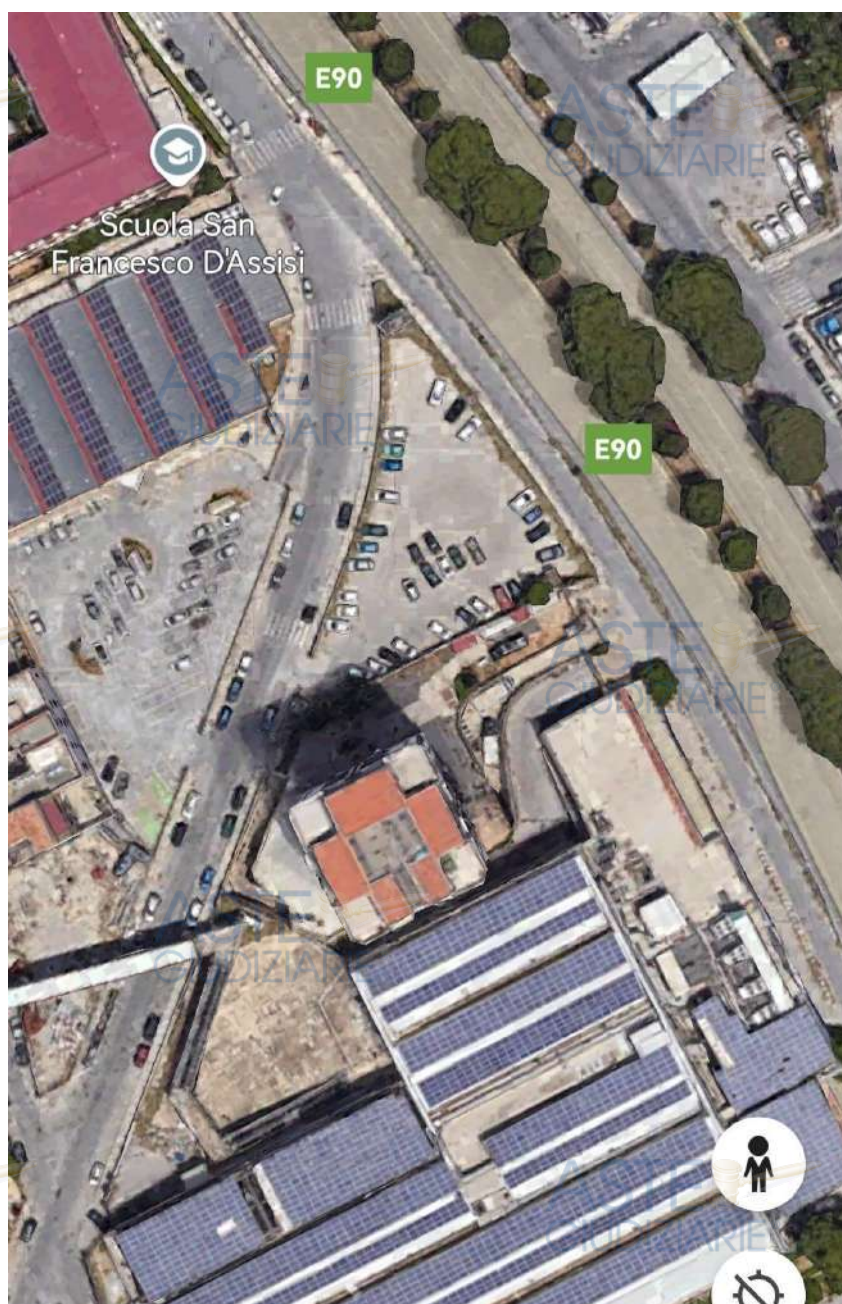
L'accesso all'edificio avviene da viale Regione Siciliana, tramite cancello che immette nell'area condominiale a cielo aperto; da quest'ultima si accede all'androne ed alle scale.

L'androne condominiale è di medie dimensioni e luminoso, pavimentato in marmo e dotato di portone in legno e vetro.

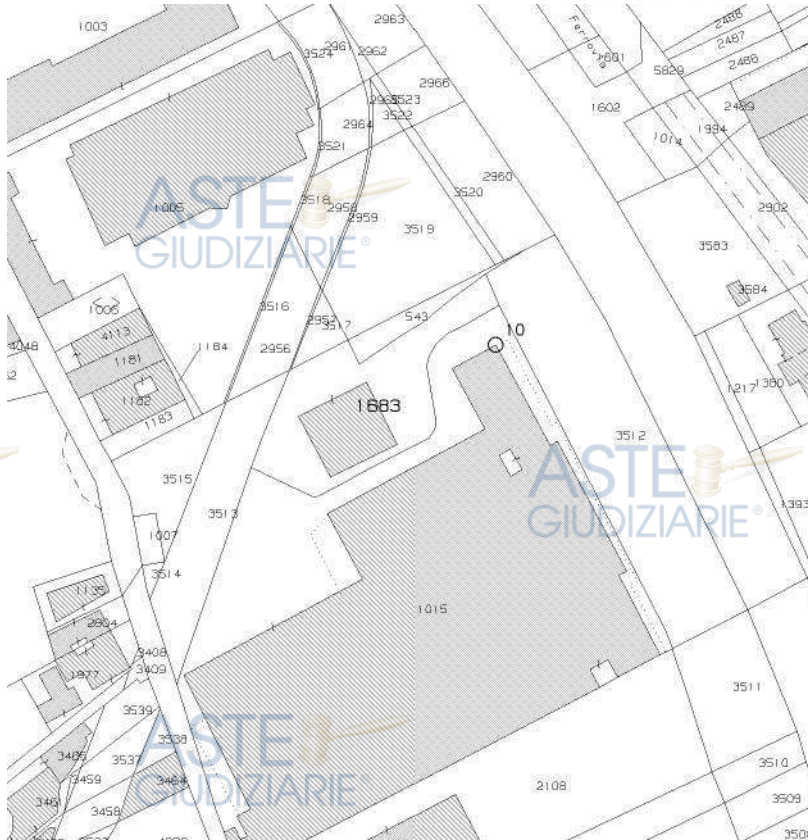
La scala disimpegna due appartamenti per piano, ha le pedate in marmo chiaro ed è delimitata da ringhiera e corrimano in ferro; è ben illuminata da finestre poste ad ogni piano.

L'edificio è dotato di due ascensori e vi è servizio diurno di portineria.

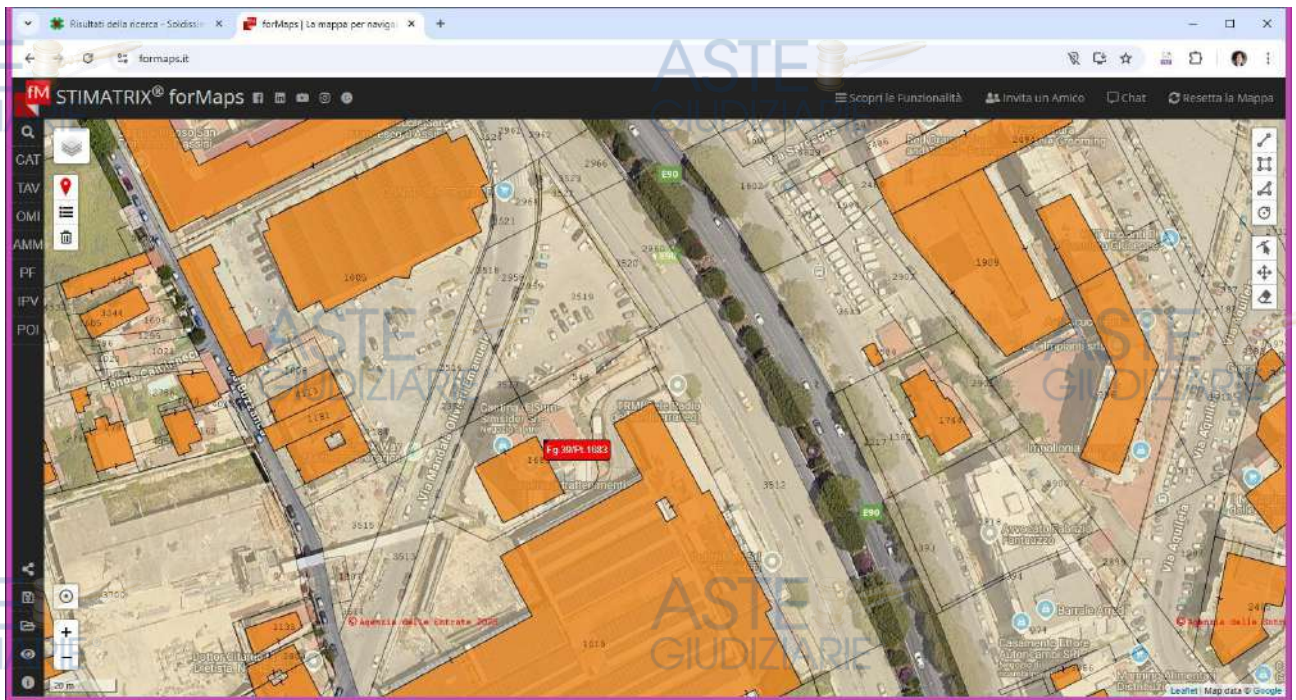
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 4), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



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 ufficio sito nel Comune di Palermo (Pa),
Viale Regione Siciliana n. 4468, piano terra, identificato al NCEU del Comune di
Palermo al foglio 39, particella 1683, sub 4, cat. catastale A/10, cl. 6, consistenza 2
vani, sup. catastale mq totale: **52 m2**.

Tipologia: ufficio

Ubicazione: viale Regione Siciliana n. 4468, piano terra

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

Accessi: direttamente dalla viale Regione Siciliana

Confini: area esterna condominiale, androne condominiale, propr. aliena sub. 3

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: spazio esterno.

Composizione interna : l'immobile è composto da un ampio vano, un wc, un
disimpegno, uno stanzino

L'immobile ha una planimetria difforme da quella catastale, è stato diviso il
disimpegno originale, ricavando uno stanzino, senza aumento di volume.

L'ufficio ha le pareti dipinte con pittura muraria (idropittura); pavimenti in
piastrelle di ceramica; il locale wc ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica a mezza
altezza; gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in ferro e
posizionati a circa due metri di altezza dal pavimento, e muniti di serranda.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'ufficio è in

buono stato di manutenzione.

Attestato di prestazione energetica: sì.

Interrogazione banca dati A.P.E. (all. 15)

Fotografie dei luoghi



Foto n. 1– ingresso edificio



Foto n. 2– prospetto principale e laterale



Foto n. 3 – accesso all'edificio e spazio esterno condominiale





Foto n. 4 – androne condominiale



Foto n. 5 – androne condominiale





Foto n. 6- porta ingresso sub 4



Foto n. 7- panoramica vano principale





Foto n. 8 panoramica vano principale



Foto n. 9 – wc



Foto n. 10 – stanzetta

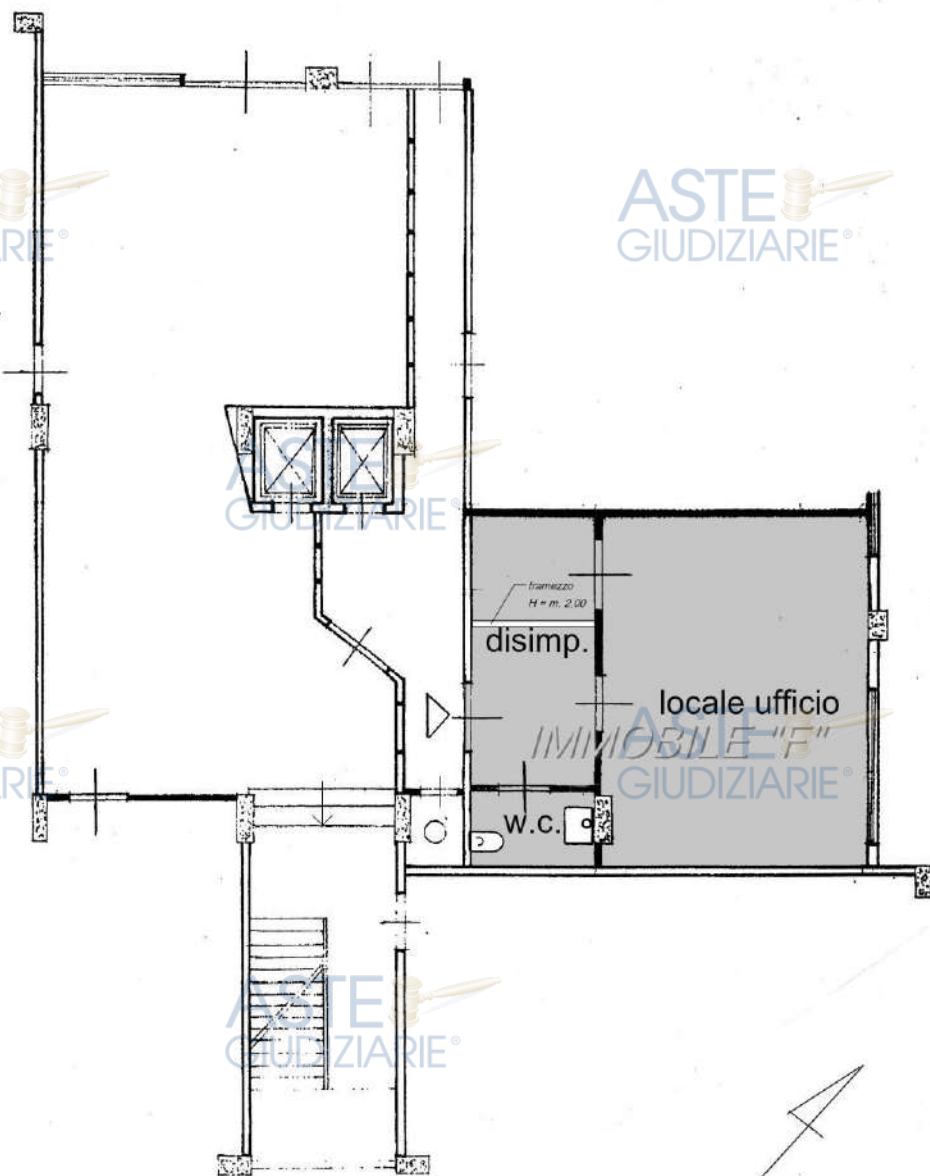


Foto n. 11 – ingresso

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

IMMOBILE "F"

Immobile adibito ad ufficio, sito a Palermo, v.le Regione Siciliana,
n. 4468, piano terra



PIANTA
scala 1:100
m. 5,00

Superficie lorda coperta

mq. 50,82

Altezza utile interna:

mt 3,77

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

PIGNORATO

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 39, particella 1683, sub 4, cat. catastale A/10, cl. 3, consistenza 2 vani, sup. catastale mq totale: **52 m2.** VIALE REGIONE SICILIANA n. 1683 Piano T .

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

Intestatari catastali dell'immobile:

Planimetria catastale: Nell'immobile è stata riscontrata una difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale in riferimento alla partizione interna dell'immobile.

In particolare, è stato diviso il disimpegno originale, ricavando uno stanzino, senza aumento di volume.

Pertanto ho provveduto ad effettuare un rilievo planimetrico ed un nuovo elaborato grafico per documentare lo stato di fatto (cfr. alleg. 9).

L'acquirente ad asta pubblica deve provvedere all'aggiornamento della documentazione grafica dei luoghi, da depositare presso l'ufficio del catasto.

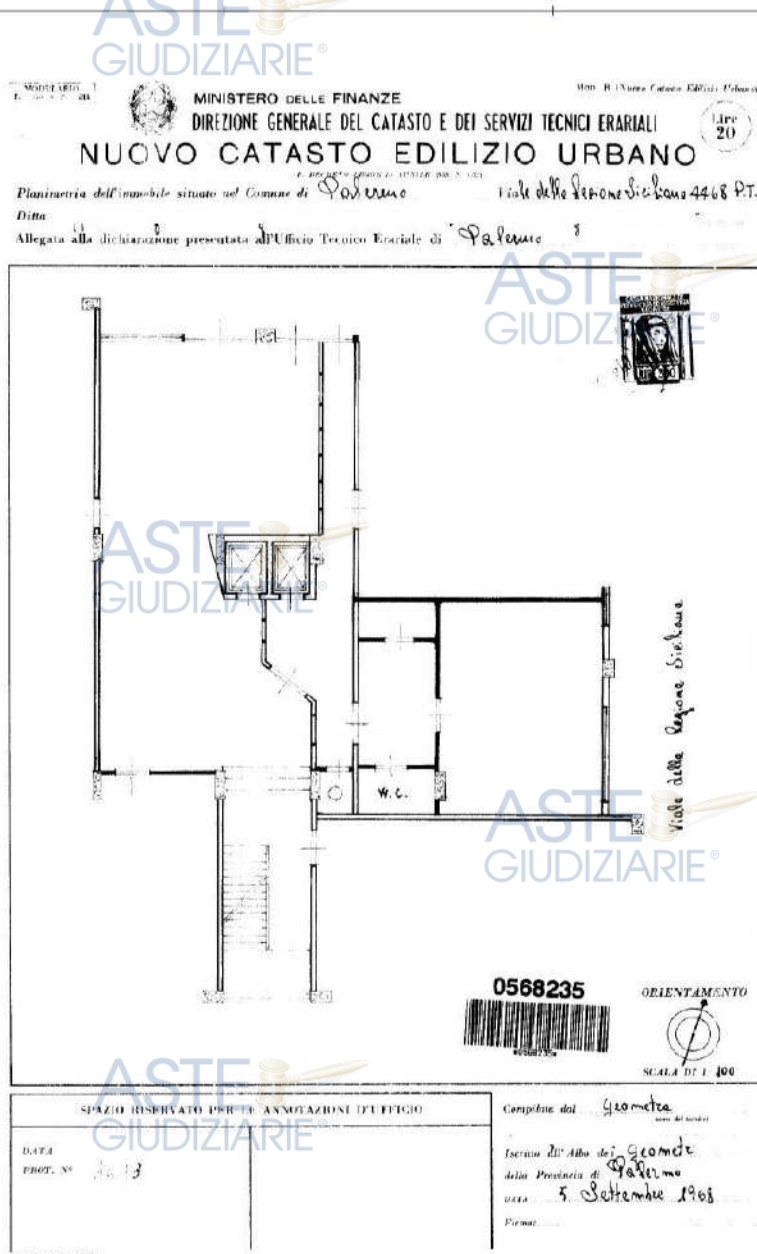
L'ufficio è composto da: un ampio vano, un wc, un disimpegno, uno stanzino.

L'immobile in oggetto occupa parte del piano terra di un edificio a pianta quadrata.

- I costi per la regolarizzazione luoghi, (rettifica catastale) possono essere stimati

in € 300,00 (dicasi € 300/00).

Data presentazione: 17/09/1968 - Data: 01/05/2025 - n. T108587 - Richiedente: LMBPLA59C23G273S



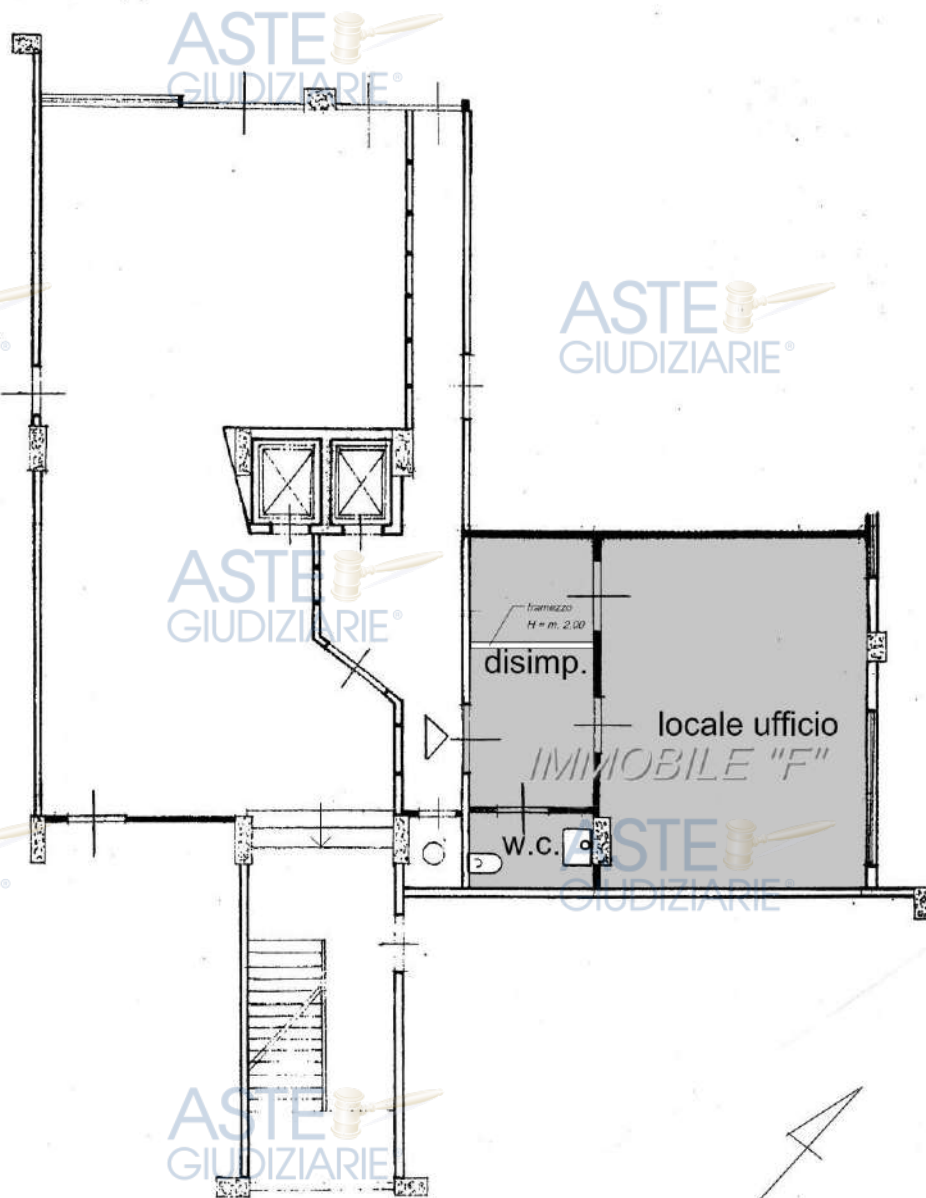
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/09/1968 - Data: 01/05/2025 - n. T108587 - Richiedente: LMBPLA59C23G273S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Estratto planimetria catastale (all. 8)

IMMOBILE "F"

Immobile adibito ad ufficio, sito a Palermo, v.le Regione Siciliana, n. 4468, piano terra



PIANTA
scala 1:100

m. 5,00

Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO F

Piena ed intera proprietà di ufficio ubicato in Palermo (Pa), viale Regione Siciliana n. 4468, piano terra.

Composto da un ampio vano, un wc, un disimpegno, uno stanzino

Censito al NCEU al foglio n. 39, particella 1683, sub 4.

Confinante con: androne condominiale, propr. aliena sub 3, spazio condominiale esterno.

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967.

Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di igiene. (all. 12)

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B3" del vigente P.R.G. e non è soggetto a particolari prescrizioni. Si allega alla presente uno stralcio di zona del P.R.G.

Con la zona B3 si definiscono le " ... aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq. ... "

In minima parte ricade in zona territoriale omogenea D1 e all'interno della fascia di rispetto

L'ufficio presenta una diversa partizione in pianta.

- I costi per la regolarizzazione luoghi, (rettifica catastale) possono essere stimati in € 300,00 (dicasi € 300/00).

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

(interrogazione banca dati A.P.E. all. 15)

Superficie coperta mq 50,82

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

= = € 52.902,59 – € 300,00 = € 52.602,59

Prezzo a base d'asta = € 52.602,59 – (5% di € 52.602,59) = € 49.972,46 =

€ 50.000,00 (leggasi Euro cinquantamila_00)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN

RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Il diritto reale della soc. esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo stipulato dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED] (all. 2)

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL

PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'edificio è stato realizzato con licenza di costruzione n. 37 del 10.1.63 e n. 570 del 21.6.1967.

Certificato di abitabilità e agibilità del 12.6.1968, prot. 9105 rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di igiene. (all. 12)

L'immobile ricade per la maggior parte in zona territoriale omogenea "B3" del vigente P.R.G. e non è soggetto a particolari prescrizioni. Con la zona B3 si definiscono

le “ ... aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq. ... ”

In minima parte ricade in zona territoriale omogenea D1 e all'interno della fascia di rispetto

Il C.D.U. riporta la seguente descrizione:

“..SI CERTIFICA

...che la particella n. 1683 del foglio di mappa n. 39 ricade per la maggior parte in “zona territoriale omogenea B3” (artt. 6-9-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e per la minor parte in “zona territoriale omogenea D1” (artt.13-14-2-25-23bis-27 delle N. di A.);

• che la particella n. 1683 del fg. n. 39 ricade per la minima parte all'interno della “Fascia di rispetto dalle Sedi stradali” secondo il nuovo Codice della strada.

Avvertenze di carattere generale: Ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del T.U. in materia di espropriazione (n. 327/2001) i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti. I servizi, ove ai sensi dell'art. 19 delle N.T. di A. è consentita la realizzazione delle opere anche per iniziativa privata (vincoli conformativi), non sono soggetti a decadenza.

• Nelle more che venga effettuata la visualizzazione delle fasce di rispetto delle sedi stradali ai sensi del Nuovo Codice della strada di cui al D. Leg. 285/92 del 30/04/92, l'interessato potrà richiedere con separata istanza la fascia di rispetto delle sedi stradali comunali.

• I vincoli riportati nel presente certificato sono quelli degli elaborati della Presa d'Atto del Consiglio Comunale n. 7 del 21.01.04 e successivi aggiornamenti che sono stati comunicati al Settore Urbanistica dagli Enti preposti.

• Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n. 183 del 12 novembre 2011) (all. 11)

L'ufficio presenta una diversa partizione in pianta.

- I costi per la regolarizzazione luoghi, (rettifica catastale) possono essere stimati in € 300,00 (dicasi € 300/00).

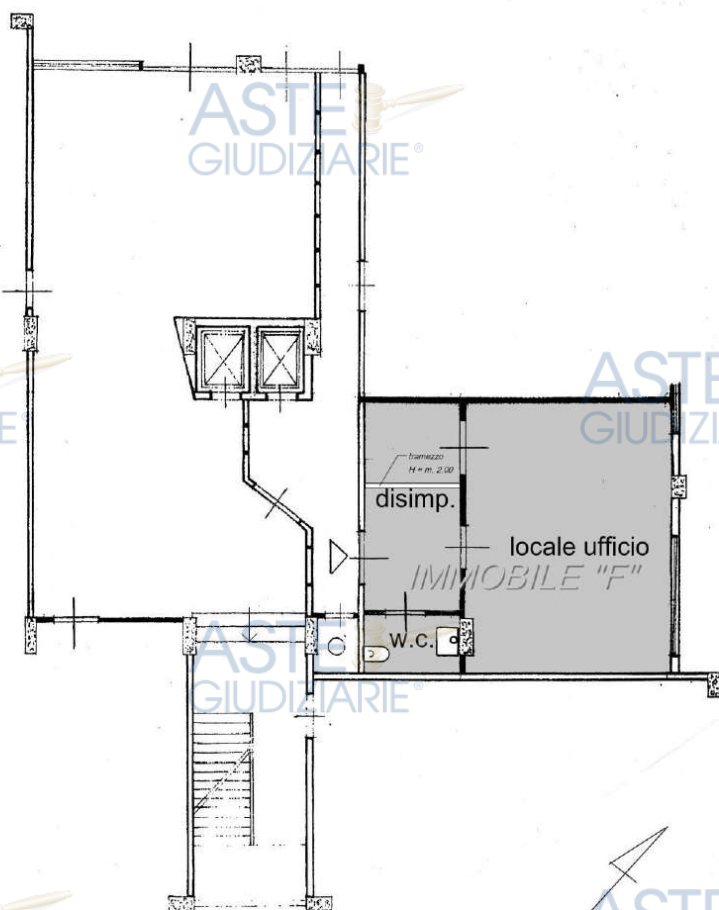
I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

Ho esaminato la documentazione inerente la costruzione dell'immobile, presso gli uffici dell'Edilizia Privata di Palermo.

L'incartamento è risultato mancante della maggior parte della documentazione grafico progettuale. Pertanto si allegano gli elaborati rinvenuti (all. 13) .

IMMOBILE "F"

Immobile adibito ad ufficio, sito a Palermo, v.le Regione Siciliana, n. 4468, piano terra



PIANTA
scala 1:100

m. 5,00

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

L’immobile è attualmente locato.

Contratto di locazione stipulato in data 30/04/2016 e registrato in data 12/05/2016 ai nn.

004261 serie 3T tra la [REDACTED] e l’amministrazione giudiziaria.

Si allega il contratto fornito. (all. 17)

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 **euro 300,00** come

determinato in risposta al quesito n. 6;

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

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

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 ha un regolamento condominiale.

E' stato contattato l'Amministratore che ha fornito le informazioni richieste, con documentazione particolareggiata inerente tutti gli immobili oggetto della procedura situati nel condominio, che si allega alla presente. (all. 16)

Alla data odierna la propr. dell'immobile ha un debito pari a € 57,36 con il Condominio, calcolando da gennaio 2024.

Le spese condominiali annue si attestano intorno a € 356,00.

Non sono state deliberate spese condominiali straordinarie.

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 del sufficiente reperimento sul mercato di annunci di compravendita dettagliati relativi ad immobili comparabili, ritiene di potere operare l'analisi utilizzando il metodo di *stima per confronto di mercato*.

Per l'applicazione di tale metodo di stima è necessario acquisire il valore unitario

di mercato; dato fondamentale per l'implementazione del calcolo.

Pertanto, in prima battuta, si effettuerà la stima con riferimento ai valori unitari di zona forniti semestralmente dall'Agenzia del Territorio (valori O.M.I.), pervenendo al valore "A" di stima.

A seguire, si opererà un ulteriore calcolo di stima mediante l'uso dei *comparabili*, ovvero sia riscontrando sul mercato annunci di vendita d'immobili, simili all'oggetto per: zona, tipologia, stato d'uso, ampiezza, epoca di costruzione, caratteristiche costruttive ed urbanistiche; si giungerà pertanto al valore "B" di stima.

Infine, mediando i due valori, si otterrà il *valore medio di stima* che, detratti i costi di regolarizzazione dell'immobile, 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 nel 1968;

Trattasi di edificio di tipo civile ricadente in zona semiperiferica a sviluppo residenziale e commerciale (viale Regione Siciliana - svincolo viale Lazio/Michelangelo).

La stima sarà affinata mediante la ricerca dei *comparabili*, selezionando gli annunci di c/v aventi per oggetto immobili simili al bene in esame (cfr. allegato 14).

Nella fattispecie, sono stati selezionati solo annunci editi su piattaforme digitali,

corredati di: pianta, consistenza, stato dell'immobile, foto (unità immobiliare ed edificio).

In particolare, sono stati reperiti i dati immobiliari relativi a n. 3 offerte di compravendita, riguardanti immobili posti nelle vicinanze dell'unità in oggetto ed aventi analoghe caratteristiche. Pertanto è possibile applicare il metodo di *stima per confronto di mercato* e giungere ad una valutazione attendibile.

STIMA PER CONFRONTO DI MERCATO

Al fine dell'individuazione del valore venale dell'immobile, si applicherà il metodo della *stima per confronto di mercato*; esso si esplica in 3 distinte fasi:

1. individuazione dei prezzi unitari di compravendita di beni analoghi (editi dall'OMI) e calcolo del valore di stima "A";
2. consultazione dei prezzi unitari comparabili reperiti sul mercato, editi sugli annunci telematici di vendita immobiliare; calcolo del valore di stima "B";
3. calcolo del valore stima medio, operando la media tra valori di stima "A" e "B" in precedenza ottenuti.

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 le tipologia in

esame, alla composizione dell'immobile.

Ad evitare un eccesso d'approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell'immobile.

□ Calcolo della superficie commerciale

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il *metodo 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 tutti i locali ad unica altezza, pari a m. 3,80 circa.

Si annota che 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.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è necessario considerare che le pertinenze (balconi, terrazze, cantine, ecc.) hanno valore diverso rispetto ai locali principali. Pertanto, per essi è necessario applicare i *coefficienti di ponderazione* indicati dal DPR 138/1998.

Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di superfici accessorie e/o pertinenziali; la superficie commerciale (lorda) dell'immobile è pari a mq. 50,82.

Appetibilità del bene.

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

- Immobile catastato come ufficio commerciale di tipo A/10, sito in zona

semiperiferico, a sviluppo sia residenziale che commerciale, del comune di Palermo;

- ufficio al piano terra con accesso dall'androne condominiale;
- unità commerciale di qualità media ed in buone condizioni d'uso;
- è discretamente ripartito in pianta;
- l'esposizione non è sufficiente; dispone solo di finestre alte che impediscono

l'affaccio;

- illuminazione e ventilazione sono sufficienti;
- è locato;
- è parte di uno stabile dall'aspetto generale sufficientemente curato per le parti

comuni;

- lo stabile è dotato di servizio diurno di portineria.

Per quanto sopra espresso ne consegue che il grado d'appetibilità da parte del

mercato è medio.

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;
- offerte mercato immobiliare su piattaforme digitali.

Lo scrivente, per lo svolgimento del metodo di *stima per confronto*, ha fatto ricorso ai valori OMI di zona. In particolare, sono stati rilevati gli ultimi dati pubblicati dall'OMI per il mercato immobiliare della zona d'appartenenza dell'immobile: *comune di Palermo (Pa), zona: D10, tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile,*

destinazione: residenziale (cfr. allegato valori OMI).

Il valore OMI di mercato, per gli immobili di tipo “uffici” ricadenti nella zona catastale D10 è pari a:

- valore min. €/mq. 690,00
- valore max. €/mq. 1.000,00

Il sottoscritto, in ragione di quanto fin qui espresso riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile e dell'edificio, ritiene di dovere applicare il *valore unitario* max. pari a €/mq. 1.000,00.

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

□ Calcolo del valore di stima “A”

Al fine del calcolo del valore commerciale 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 “A”* è dato dalla seguente formula:

$$\text{Valore “A”} = \text{Quotazione unitaria} * K_n * \text{superficie commerciale}$$

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

LOTTO "F" -- CALCOLO DEL VALORE "A" (base valori OMI)																				ALLEGATO				
immobile sito in Palermo, viale della Regione Siciliana n. 4468, piano terra; in catasto; fg. 39, p.lla 1683, sub 4; categoria catastale: A/10 (ufficio)																								
ZONA (tipologia prevalente)		QUOTAZIONE di zona €/mq. (min. 690, max. 1.000)	livello di piano / disponibilità ascensore: SI	k0		k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	k8	k9	k10	k11	k12	k13	k14	k15	k16	superficie commerciale mq.	VALORE "A"	
abitazioni civili		€ 1.000,00	piano terra	0,90	aspetto buono; finiture buone.	1,00	1,00	0,98	1,01	0,98	1,00	0,95	0,80	1,00	1,02	0,95	1,00	0,95	1,05	0,96	1,00	50,82	€ 31.287,60	(a)
NOTA: quotazione finale unitaria al mq.																				€	615,66			

Pertanto, il *valore di stima "A"* dell'immobile, calcolato sulla base del valore unitario ricavato dalla quotazione OMI, è pari a € 31.287,60.

☐ Calcolo del valore di stima "B"

Lo scrivente ha effettuato una consultazione degli annunci dettagliati di compravendita editi sulle piattaforme digitali di settore, pubblicati nel recente periodo. In particolare, ha consultato esclusivamente le offerte riguardanti immobili simili al bene in esame, selezionando n. 3 annunci (cfr. allegato 13).

ELENCO IMMOBILI COMPARABILI								
SELEZIONE DEGLI ANNUNCI DI VENDITA								
			A	B	C	D	E	F
								(E/D)
n. elenco	periodo	ctg. catastale	piano	n. vani	wc.	superf. mq.	prezzo richiesto di vendita	prezzo unitario €/mq.
1	attuale	A10	1	5 +	3	370	€ 595.200,00	€ 1.608,65
2	attuale	A10	T	1	2	312	€ 520.000,00	€ 1.666,67
3	attuale	A10	T	5 +	3	400	€ 615.000,00	€ 1.537,50
tot.								€ 4.812,82 (b)

Si procede, di seguito, al calcolo del *valore unitario medio* relativo agli immobili comparabili ed al *valore di stima "B"*.

CALCOLO VALORE DI STIMA "B" (base comparabili)				
<i>valore unitario medio</i> =	(b) / 3 =	€	1.604,27	(c)
<i>sconto medio di vendita (dato Banca d'Italia) 8,6%</i> =	(c) * 8,6% =	€	137,97	(d) (a sottrarre)
	(c) - (d) =	€	1.466,30	(e)
<i>valore di stima "B" =</i>	(e) * mq. 50,82 =	€	74.517,59	(f)

Si annota che nel calcolo sopra esposto è stato applicato lo *sconto medio di vendita* indicato dal Centro Studi della Banca d'Italia, che nel periodo in esame è pari a 8,6% sui prezzi richiesti nelle vendite.

Pertanto, il *valore di stima "B"*, calcolato sulla base del *valore unitario medio* ricavato dalla quotazione media degli immobili comparabili, è pari a € 74.517,59.

CALCOLO DEL VALORE FINALE DI STIMA

Si procede ora al calcolo del *valore medio* di stima del bene oggetto d'analisi, operando la media fra i *valori di stima A e B*, già calcolati nel precedente paragrafo.

Si avrà:

CALCOLO DEL VALORE MEDIO DI STIMA				
<i>valore di stima "A" (uso valori OMI)</i> =			€ 31.287,60	(a)
<i>valore di stima "B" (uso comparabili)</i> =	(e) * mq. 50,82 =	€	74.517,59	(f)
<i>valore medio di stima</i> =	(f + a) / 2 =	€	52.902,59	

Riassumendo, il *valore medio di stima* è pari a € 52.902,59

$V_{ms} = € 52.902,59$

Al valore sopra ottenuto verranno detratti i *costi di regolarizzazione edilizia* dell'immobile; essi corrispondono, nel caso in esame, al costo relativo all'aggiorname

nto dell'elaborato catastale (pianta) e relative spese tecniche.

Tali costi sono espressi nella tabella seguente.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		
aggiornamento elaborato planimetr. catasto (diversa distribuz. interna)		250,00
spese catasto e spese tecniche		50,00
<i>costi per regolarizzazione edilizia ,sommano</i>	€	300,00

Pertanto dal valore di stima dell'immobile si detraggono i sopraesposti costi. Si

avrà:

CALCOLO DEL VALORE FINALE		
<i>valore medio di stima</i>	€	52.902,59
<i>costi per regolarizzazioni dell'immobile (a sottrarre)</i>	€	<u>300,00</u>
<i>valore finale di stima</i>	€	52.602,59

Quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile, è pari ad € 52.602,59.

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 si avrà:

CALCOLO DEL VALORE a BASE D'ASTA		
<i>valore finale di stima</i>	€	52.602,59
<i>ribasso del 5% (a sottrarre)</i>	€	<u>2.630,13</u>
<i>tot.</i>	€	49.972,46
<i>prezzo a base d'asta, arrotondato</i>	€	50.000,00

Prezzo a base d'asta = € 52.602,59 – (5% di € 52.602,59) = € 49.972,46 =

€ 50.000,00 (leggasi Euro cinquantamila_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 titolo di proprietà

ALLEGATO 3 estratto foglio di mappa

ALLEGATO 4 estratto sovrapposizione stimatrix

ALLEGATO 5 estratto localizzazione google earth

ALLEGATO 6 visura attuale immobile

ALLEGATO 7 visura storica immobile

ALLEGATO 8. planimetria catastale

ALLEGATO 9. planimetria stato di fatto con difformità

ALLEGATO 10. scheda valori OMI

ALLEGATO 11 certificato destinazione urbanistica

ALLEGATO 12 certificato agibilità

ALLEGATO 13 elaborati allegati alla concessione edilizia

ALLEGATO 14 schede annunci di c/v immobili stessa tipologia

ALLEGATO 15 risposta interrogazione banca dati A.P.E.

ALLEGATO 16 resoconto generale immobili della procedura da parte

dell'amministratore condominio

ALLEGATO 17 contratto locazione viale Regione Siciliana 4468 sub 4

ALLEGATO 18 ricevuta invio alle parti

Palermo, 14.05.2025

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. PAOLO LOMBARDO