

Tribunale di Palermo

Sezione VI Esecuzioni Immobiliari

R. G. Es. 454/2006

LOTTO N. B) locale via La Marmora 83a e 83b, piano 1°

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R. G. Es. 454/2006

CREDITORE PROCEDENTE : [REDACTED]

contro

DEBITORE ESECUTATO : [REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA G. GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. M. VAJANA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO B

Piena proprietà di locale sito nel Comune di Palermo (Pa), Via A. La Marmora n. 83/a e 83/b, piano terra, identificato al NCEU al foglio 31, particella 355, sub 7



Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO B

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	9
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	18
QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	21
QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	23
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	23
QUESITO N. 7 –INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE.....	26
QUESITO N. 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	26
QUESITO N. 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	26
QUESITO N. 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	26
QUESITO N. 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	26
QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI	27
VALUTAZIONE DEL BENE.....	27
QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D’ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	36

Il Mandato

All'udienza del 19.06.24 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa 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 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 7, 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: Locale 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 B

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

- piena proprietà di negozio sito nel Comune di Palermo Via A. La Marmora n. 83/a e 83/b, censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo**, al **foglio 31**, **particella 355**, sub. 7, cat. C/1;

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] di

[REDACTED] (all.2)

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali.

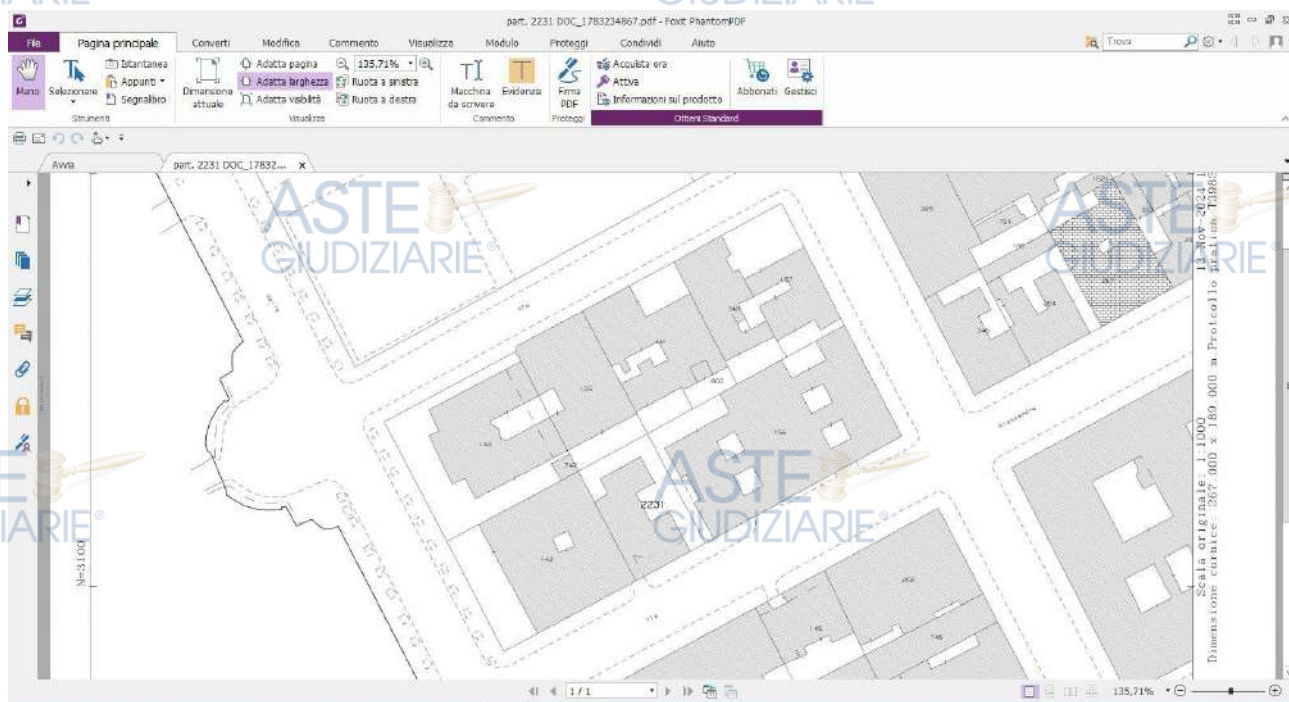
Il sottoscritto ha provveduto a presentare istanza di correlazione tra il catasto terreni e fabbricati, in quanto il primo era stato variato senza evidenziare la connessione **(All. 6 - 7- 13 -14).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

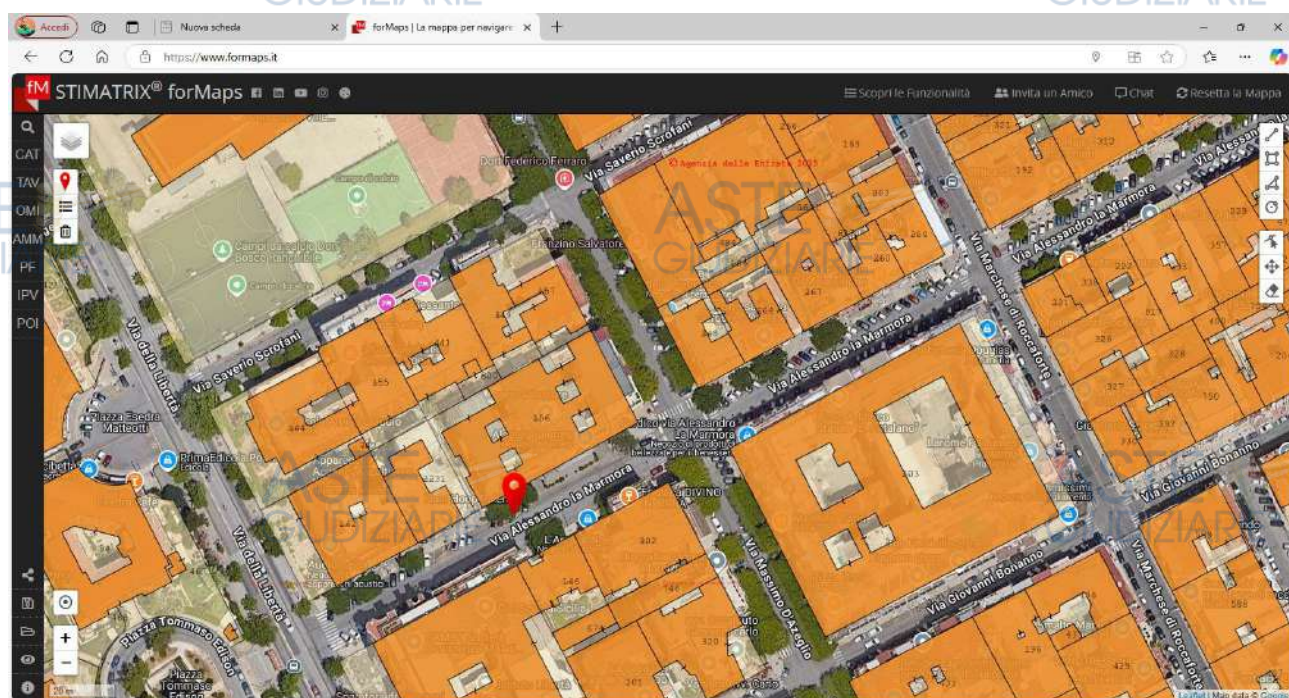
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 4)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



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 sito nel Comune di Palermo (Pa),
Via A. La Marmora n. 83/a e 83/b, piano terra, identificato al NCEU del Comune di
Palermo al foglio 31, particella 355, sub 7, cat. catastale C/1, cl. 6, consistenza 216 mq,
sup. catastale mq totale: 224 m2.

Tipologia: locale uso commerciale.

Ubicazione: via A. La Marmora n.83/a e 83/b, piano terra

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

Accessi: direttamente dalla via A. La Marmora.

Confini: via A. La Marmora, androne condominiale, scivolo di accesso ad
immobile propr. aliena.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna : l'immobile è composto ampio ambiente pilastrato, una
stanza, un wc, due w.c. con antibagno, terrazza scoperta sul retroprospetto

L'immobile ha una planimetria difforme da quella catastale ed è stato realizzato
un ulteriore wc, senza aumento di volume.

Il locale ha le pareti dipinte con pittura muraria (idropittura); pavimenti in
piastrelle di ceramica; i locali wc hanno pareti rivestite con piastrelle di ceramica a
mezza altezza; gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono sia in
alluminio anodizzato sia preverniciato, saracinesche in ferro sul prospetto principale.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: il locale è in

buono stato di manutenzione. Gli impianti sono adeguati alle vigenti normative.

Attestato di prestazione energetica: no, non è dotato (è stata effettuata l'interrogazione al sito ufficiale). (all. 20)

In questa sede si computa il costo del rilascio dell'APE e si detrae dal valore finale dell'immobile.

Fotografie dei luoghi



Foto n. 1– prospetto principale e laterale



Foto n. 2– prospetto principale



Foto n. 3 – accesso all'immobile



Foto n. 4 – panoramica locale principale



Foto n. 5 – panoramica locale principale





Foto n. 6- panoramica locale principale



Foto n. 7- panoramica locale principale





Foto n. 8 – stanza



Foto n. 9 – terrazza scoperta





Foto n. 10 – terrazza scoperta



Foto n. 11 – wc e antibagno





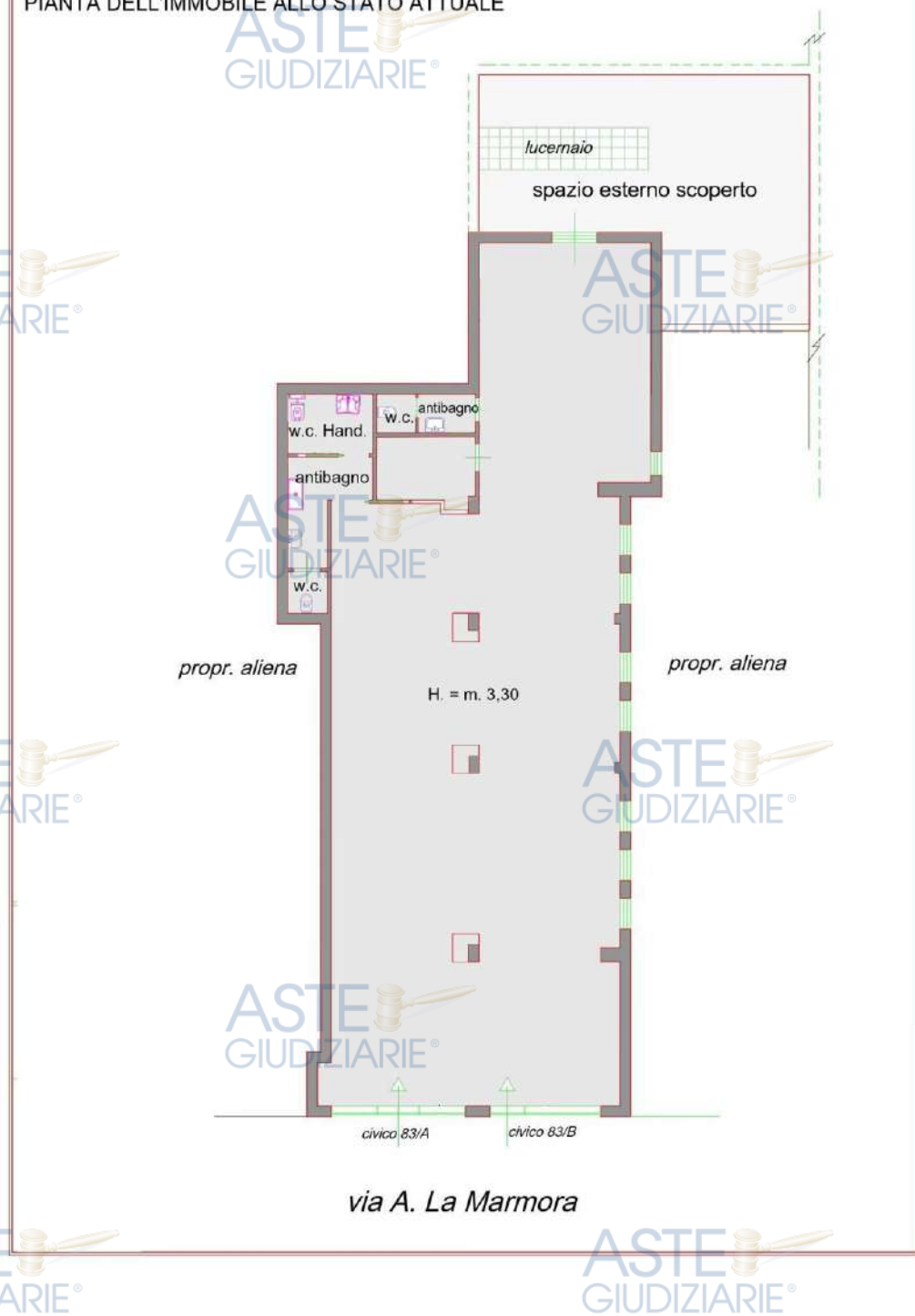
Foto n. 12 – wc e antibagno



Foto n. 13 -wc



IMMOBILE SITO A PALERMO, IN VIA ALESSANDRO LA MARMORA,
CIVICI 83/A - 83/B; PIANO TERRA.
PIANTA DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (all. 9)

- Superficie lorda coperta mq. 221,37
- Superficie terrazza mq. 56,80

CALCOLO DELLE SUPERFICI					
sup. coperta	221,37 x	1 x	100% =	221,37	
terrazza scoperta	56,80 x	1 x	10% =	5,68	(*)
tot. mq.				227,05	

(*) la superficie della terrazza è penalizzata dal lucernario

Per quanto sopra espresso, la superficie commerciale è pari a: mq. 227,05

L'altezza utile interna: m. 3,30

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

PIGNORATO

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 31, particella 355, sub 7, cat. catastale C/1, cl. 6, consistenza 216 mq, sup. catastale mq totale: 224 mq., VIA ALESSANDRO LA MARMORA n. 83/A-83/B, Piano Terra.

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

Intestatari catastali dell'immobile:

[REDACTED]

[REDACTED]

Planimetria catastale: Nel locale 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, risulta dismesso il locale wc. d'origine e sono stati creati n. 2 servizi igienici, provvisti di antibagno.

Inoltre si rende necessario riportare correttamente la posizione ed ampiezza di numerosi infissi esterni.

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

- Le nuove partizioni rientrano fra le opere previste dall'articolo 9 della L.R. 37/85 (opere interne). Trattasi di opere che non aumentano la volumetria dell'immobile, ma necessitano di autorizzazione per essere eseguite, in quanto costituiscono modifiche interne con l'aggiunta di nuovi wc. ed antibagno. Pertanto:

- è necessario provvedere a depositare una C.I.L.A., allegando una relazione a firma di tecnico abilitato.

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

- Il locale è composto da: ampio ambiente pilastrato, una stanza, un wc, due w.c. con antibagno, terrazza scoperta sul retrospetto, quest'ultima ospita un ampio lucernaio posto a servizio del sottostante locale scantinato. Si evidenzia che tale lucernaio risulta sporgere di almeno cm. 10 dal pavimento della terrazza.

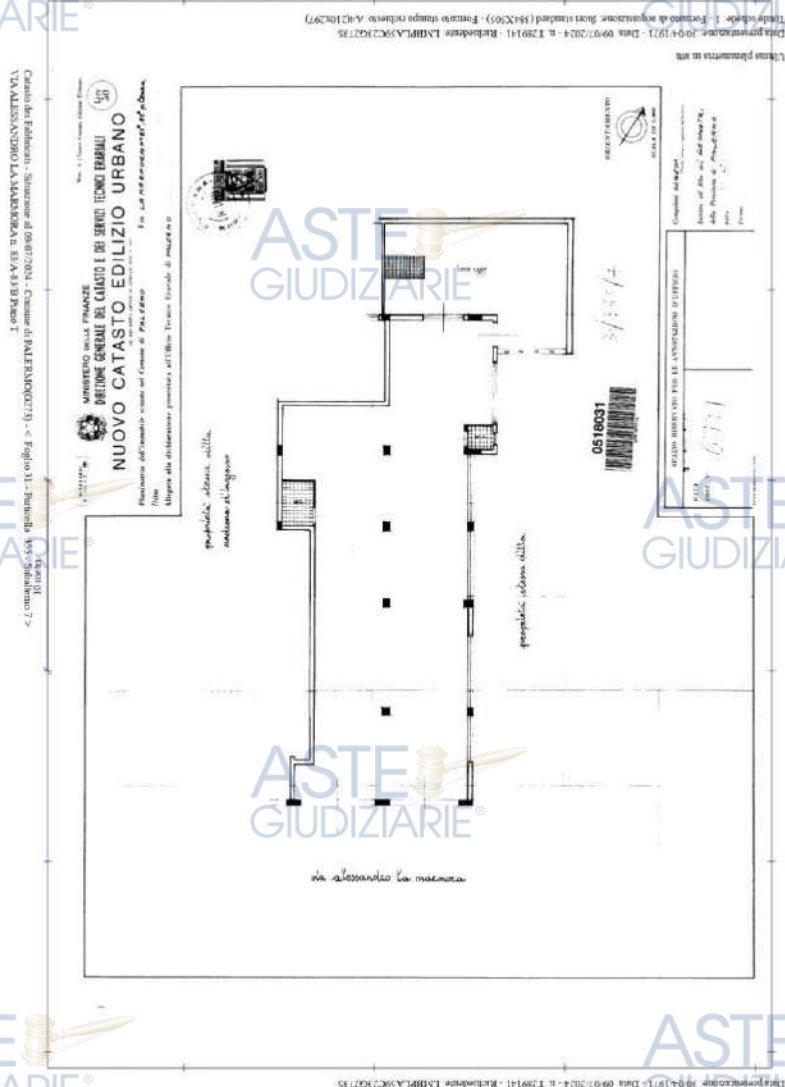
- L'immobile in oggetto occupa il piano terra di un edificio con marcato sviluppo longitudinale, avente i fronti corti liberi ed un lato lungo cieco.

- I costi per il ripristino per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile dei luoghi si stimano pari ad € 2.200,00 (dicasi duemila200/00), come di seguito computati:

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

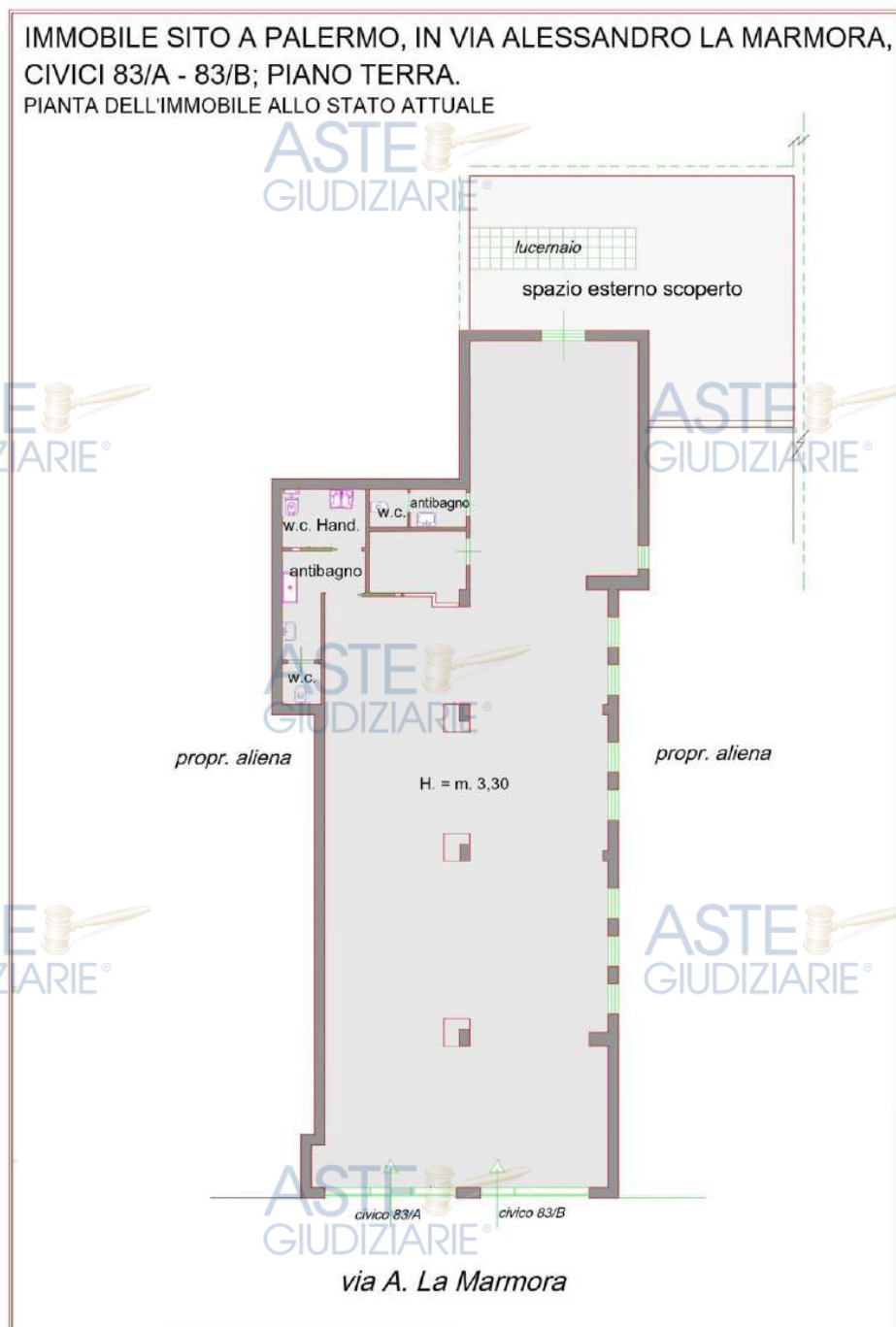
costo A.P.E.	€	250,00
onorario profess.le per C.I.L.A. tardiva per lavori vano scala, nuovo w.c.	€	700,00
ammenda per C.I.L.A. tardiva per lavori nuovi w.c.	€	1.000,00
aggiornamento elaborato planimetr. catasto (diversa distribuz. interna)	€	250,00
<i>costi per regolarizzazione edilizia ,sommano</i>	€	2.200,00

Si riproduce, di seguito la pianta catastale dell'immobile.



Planimetria catastale (All. 8)

IMMOBILE SITO A PALERMO, IN VIA ALESSANDRO LA MARMORA,
CIVICI 83/A - 83/B; PIANO TERRA.
PIANTA DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE



Rilievo attuale dei luoghi (All. 9) a cura del CTU

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO B

Piena ed intera proprietà di locale ubicato in Palermo (Pa), via A. La Marmora n.

n. 83/a e 83/b, piano terra.

Composto da: ampio ambiente pilastrato, una stanza, un wc, due w.c. con antibagno, terrazza scoperta sul retroprospetto.

Censito al NCEU al foglio n. 31, particella 355, sub 7.

Confinante con: via A. La Marmora, androne condominiale, scivolo di accesso ad immobile propr. aliena

L'edificio è stato costruito giusta licenza edilizia n. 720 del 20.8.1968 e successiva variante n. 15 del 10.1.1970, relativamente ai progetti approvati dalla Commissione edile di Palermo nelle sedute del 6.5.1968 e del 17 aprile 1969. E' stato rilasciato il certificato di agibilità e abitabilità per l'edificio in data 31 marzo 1971 dal Comune di Palermo.

Dall'esame del vigente P.R.G. risulta che l'immobile ricade in zona urbanistica denominata "B2" e non è soggetto a particolari prescrizioni.

Il locale presenta una diversa partizione in pianta e l'aggiunta di un nuovo wc e antibagno con lavabo.

- I costi per la regolarizzazione possono essere stimati in € 2.200,00 (dicasi duemila200/00).

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

Superficie coperta mq 221,37, terrazza scoperta mq. 56,80

CALCOLO DEL VALORE FINALE		
valore medio di stima	€	379.782,41
costi per regolarizzazioni dell'immobile (a sottrarre)	€	<u>2.200,00</u>
valore finale di stima	€	377.582,41

valore finale = *valore commerc. – costo regolarizz. Urbanistica* - =

$$= € 379.782,41 - € 2.200,00 = € 377.582,41$$

il Valore a base d'asta è dato da:

CALCOLO DEL VALORE A BASE D'ASTA			
<i>valore finale di stima</i>	€	377.582,41	
<i>ribasso del 5% (a sottrarre)</i>	€	18.879,12	
<i>tot.</i>	€	358.703,29	
prezzo a base d'asta, arrotond.	€	358.700,00	

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 377.582,41 – (5% di € 377.582,41) = € 358.703,29 che si arrotondano in € **358.700,00** (*leggasi Euro trecentocinquantottomilasettecento_00*).

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN

RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Il diritto reale della soc. eseguita 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 ■

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL

PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'edificio è stato costruito giusta licenza edilizia n. 720 del 20.8.1968 e successiva variante n. 15 del 10.1.1970, relativamente ai progetti approvati dalla Commissione edile di Palermo nelle sedute del 6.5.1968 e del 17 aprile 1969. E' stato rilasciato il certificato di agibilità e abitabilità per l'edificio in data 31 marzo 1971 dal Comune di Palermo.

Dall'esame del vigente P.R.G. risulta che l'immobile ricade in zona urbanistica denominata "A2".

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

"..SI CERTIFICA

- che la particella n. 2231 del foglio di mappa n. 31/B ricade in "zona territoriale omogenea A2" (artt. 5-2-25-23bis-27 delle N. di A.);

- che la particella n. 2231 del fg. n. 31/B ricade all'interno delle Aree caratterizzate da "cave storiche a fossa"; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (artt. 3 delle N. di A.);

- che la particella n. 2231 del fg. n. 31/B ricade all'interno del "Sito di Attenzione" secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27.03.2007.

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...*

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo non è stato rinvenuto il progetto di variante presentato e approvato,

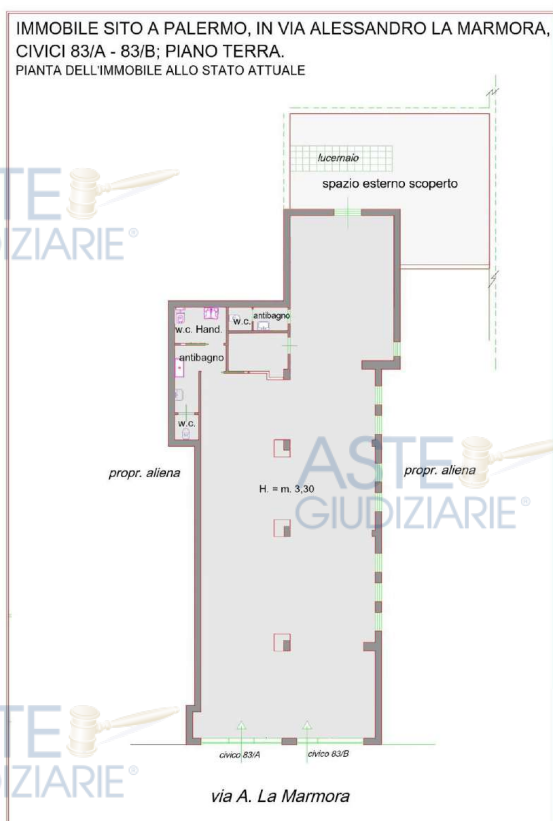
E' presente la documentazione del primo progetto. (all. 15)

Il locale presenta una diversa partizione in pianta e l'aggiunta di un nuovo wc e antibagno con lavabo.

- I costi per il ripristino per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile dei luoghi si stimano pari ad € 2.200,00 (dicasi duemila200/00), come di seguito computati:

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		
costo A.P.E.	€	250,00
onorario profess.le per C.I.L.A. tardiva per lavori vano scala, nuovo w.c.	€	700,00
ammenda per C.I.L.A. tardiva per lavori nuovi w.c.	€	1.000,00
aggiornamento elaborato planimetr. catasto (diversa distribuz. interna)	€	250,00
costi per regolarizzazione edilizia, sommano	€	2.200,00

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



Rilievo attuale dei luoghi (All. 9) a cura del CTU

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

L’immobile è attualmente locato per un canone di € 1.000,00 mensili.

Si allega il contratto fornito (all. 19).

QUESITO N. 8 – specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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 non ha un regolamento condominiale.

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

“...in riscontro alla Sua richiesta Le comunico che l'importo medio annuo delle spese condominiali è di euro 1.800,00”.

In allegato le invio gli estratti cotto, suddiviso per anni, delle quote condominiali quote dovute [REDACTED] per quote al 31.01.2025. Gli estratti conto sono suddivisi

[REDACTED]

Le comunico [REDACTED] non ha versato nessuna quota condominiale e che le quote incassate annotate nel prospetto [REDACTED]

In merito alle spese straordinarie si mette in evidenza che il condominio ha deliberato in data 18/12/2023 delle opere di messa in sicurezza dei prospetti, intervento già eseguito e che la quota a carico dell'Impresa Rappa ammonta ad euro 5.621,98". (All.

10)

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*,

ovverosia 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 abitativa in esame, sia l'edificio di cui essa fa parte, sono in buono stato d'uso; quest'ultimo è stato realizzato nel 1970;

trattasi di edificio di tipo civile ricadente in zona centrale a sviluppo residenziale e commerciale (via Libertà - Statua).

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).

Nella fattispecie, sono stati selezionati solo annunci editi su piattaforme digitali; corredati di: pianta, consistenza, stato dell'immobile, foto (unità abitativa ed edificio).

In particolare, sono stati reperiti i dati immobiliari relativi a n. 3 offerte di compravendita, riguardanti immobili posti nella zona 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 trattative è riferita alla composizione dei beni.

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. 3,30.

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, la superficie commerciale (lorda) dell'immobile è pari a mq.

227,05.

Lo sviluppo del calcolo della superficie commerciale è riscontrabile, in dettaglio, nella tabella successiva.

CALCOLO DELLE SUPERFICI					
sup. coperta	221,37 x	1 x	100% =		221,37
terrazza scoperta	56,80 x	1 x	10% =		5,68 (*)
tot. mq.					227,05
(*) la superficie della terrazza è penalizzata dal lucernario					

Appetibilità del bene.

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

- Immobile catastato come locale commerciale di tipo C/1, sito in zona centrale,

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

- locale al piano terra con accesso autonomo dalla strada;
- è stata variata la distribuzione interna e realizzato un nuovo wc con antibagno

e lavabo, senza autorizzazione edilizia; dette variazioni devono essere regolarizzate;

- unità commerciale di qualità media ed in buone condizioni d'uso;

- è ben ripartito in pianta;

- l'esposizione è buona;

- è ben illuminato e ventilato;

- è locato;

- è parte di uno stabile dall'aspetto generale ben curato per le parti comuni;

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: C1, microzona catastale: 11, tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile, destinazione: residenziale* (cfr. allegato valori OMI).

Il valore OMI di mercato, per gli immobili di tipo “*abitazione civile*” ricadenti nella zona catastale C1, microzona 11, è pari a:

- valore min. €/mq. 1.300,00;
- valore max. €/mq. 2.400,00.

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. 1.850,00.

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 "B" -- CALCOLO DEL VALORE "A" (base valori OMI)																			ALLEGATO		
immobile sito in Palermo, via La Marmora n. 83/A - 83/B, piano terra; in catasto; fg. 31, p.la 355, sub 7; categoria catastale: C/1 (negozio)																					
			k0		k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	k8	k9	k10	k11	k12	k13	k14	k15	k16	
ZONA (tipologia prevalente)	QUOTAZIONE di zona €/mq. (min. 1.400, max. 2.300)	livello di piano / disponibilità ascensore:		caratteristiche dello stabile: di tipo civile	in relazione alla zona: qualità = alla media	tipologia: 2 vetrine su pubblica via	favori condominiali: manutenz ordinaria e straord.	accesso: da strada pubblica su spazio privato	orientamento:	distribuzione degli ambienti: normale per la tipologia	illuminazione / ventilazione: sufficiente	esposizione: normale	caratteristiche imm.: ristrutturato	stato d'uso unità: buono	coibentaz/isolamento: Insufficiente	riscaldamento: pompa calore	sistemi di protezione:	incidenza superficie: > mq. < mq.	locato: SI	quota disponibile: l'intero	superficie commerciale mq.
abitazioni civili	€ 1.850,00	piano terra	1,00	aspetto buono; finiture buone.	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	0,95	1,00	0,98	1,00	0,95	1,00	227,05
VALORE "A"																			€ 418.687,93	(a)	

Pertanto, il *valore di stima "A"* dell'immobile, calcolato sulla base del valore unitario ricavato dalla quotazione OMI, è pari a € 418.687,93

☐ 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 17.1).

Si espone, di seguito, la tabella riassuntiva delle offerte di vendita censite e relativo calcolo del *valore di stima "B"*.

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	negozio	p.t.		1	180	€ 230.000,00	€ 1.277,78
2	attuale	negozio	p.t.		2	120	€ 290.000,00	€ 2.416,67
3	attuale	negozio	p.r.		2	300	€ 370.000,00	€ 1.233,33
							tot.	€ 4.927,78

CALCOLO DEL VALORE MEDIO DI STIMA			
valore di stima "A" (uso valori OMI) =		€ 418.687,93	(a)
valore di stima "B" (uso comparabili) =	(e) * mq. 227,05 =	€ 340.876,89	(f)
valore medio di stima =	(f + a) / 2 =	€ 379.782,41	

Pertanto, il *valore medio di stima* è pari a € 379.782,41

Al valore sopra ottenuto verranno detratti i *costi di regolarizzazione edilizia* dell'immobile; essi corrispondono al costo relativo alle opere edilizie necessarie per la chiusura (tombamento) del vano sottotetto non autorizzato, allo smontaggio della ringhiera della scala di collegamento all'ambiente soppalco, alle opere di finitura dell'ambiente cucina.

Tali costi sono espressi nella tabella seguente.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	
costo A.P.E.	€ 250,00
onorario profess.le per C.I.L.A. tardiva per lavori vano scala, nuovo w.c.	€ 700,00
ammenda per C.I.L.A. tardiva per lavori nuovi w.c.	€ 1.000,00
aggiornamento elaborato planimetr. catasto (diversa distribuz. interna)	€ 250,00
<i>costi per regolarizzazione edilizia, sommano</i>	€ 2.200,00

Dal valore medio di stima si detraggono i sopraelencati costi pari ad € 2.200,00.

Si avrà:

V finale = V m st – costi di regolarizz, urbanistica =

CALCOLO DEL VALORE FINALE	
valore medio di stima	€ 379.782,41
costi per regolarizzazioni dell'immobile (a sottrarre)	€ 2.200,00
valore finale di stima	€ 377.582,41

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è pari ad **€ 377.582,41 (euro trecentosettantasette-milacinquecentoottantadue/41).**

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%**. Si avrà:

CALCOLO DEL VALORE a BASE D'ASTA			
valore finale di stima	€	377.582,41	
ribasso del 5% (a sottrarre)	€	18.879,12	
tot.	€	358.703,29	
prezzo a base d'asta, arrotond.	€	358.700,00	

Pertanto:

€ 377.582,41 – (5% di € 377.582,41) = € 358.703,29 (che si arrotondano in € **358.700,00**) (*leggasi Euro trecentocinquantoottomilasettecento_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. Mail amministratore condominio

ALLEGATO 11 certificato destinazione urbanistica

ALLEGATO 12 visura storica terreni 355 soppressa

ALLEGATO 13 risposta istanza di correlazione tra le part. Urbano e terreni

ALLEGATO 14 visura storica terreni con correlazione inserita

ALLEGATO 15 elaborati allegati alla concessione edilizia

ALLEGATO 16 scheda valori OMI

ALLEGATO 17 – schede annunci di c/v immobili stessa tipologia

ALLEGATO 18 – certificato agibilità

ALLEGATO 19 – contratto locazione via La Marmora 83a e 83b

ALLEGATO 20 – interrogazione A.P.E.

ALLEGATO 21 - ricevuta invio alle parti

Palermo, 20.05.2025

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. PAOLO LOMBARDO