

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 565/2024

CREDITORE PROCEDENTE: FIRE S.P.A.

contro

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIOACCHINO D'ANGELO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Ammiraglio Rizzo n. 77, piano primo, censito al C.F. al foglio 35, part. 118 sub 5



Esperto stimatore: Ing. Pietro Barresi

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 29/04/2025 il Giudice dell'esecuzione, Dott. Gigi Omar Modica, nominava il sottoscritto ing. Pietro Barresi, iscritto all'Albo degli ingegneri di Palermo al n. 2968, esperto stimatore per l'esecuzione in epigrafe.

In data 03/05/2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode, Avv. Gioacchino D'Angelo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 12/06/2025.

In data 08/10/2025 si è effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione congiuntamente al Custode giudiziario e alla presenza dell'esecutata.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un singolo immobile identificato come LOTTO UNICO, che è così individuato:

- Appartamento sito in Palermo, via Ammiraglio Rizzo n. 77, piano primo, censito al C.F. al foglio 35, part. 118 sub 5.

Diritti reali

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla signora [REDACTED], in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 11/01/2008 in notaio Clemente Diliberto di Bagheria, Rep 54287/16880, trascritto il 14/01/2008 ai nn. 1860/1179 (All. 1).

Dati catastali

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli delle visure catastali, storica e attuale (All. 2 e 3); nell'allegato 4 si riporta la planimetria catastale e

nell'allegato 5 l'estratto di mappa.

Individuazione e ubicazione dell'immobile

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale anche con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 6), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google maps)



Estratto di mappa catastale (All. 5)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. 6)

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

Il lotto in oggetto è costituito da un'unità abitativa, censita al C.F. del Comune di Palermo al Fg. 35, p.lla 118, sub. 5 (All. 2, 3 e 4).

L'appartamento è ubicato al piano primo, a sinistra salendo le scale, di un edificio costituito da complessive dieci elevazioni fuori terra oltre piano scantinato, sito in via Ammiraglio Rizzo n. 77, la cui struttura è realizzata in c.a. Dal civico 77, attraverso un cancello metallico, si accede ad un'area condominiale scoperta e, da qui, all'androne condominiale protetto da un portone in legno e vetro (Foto 1 e 2). L'immobile è provvisto di ascensore ma non di servizio di portierato.

Il fabbricato ricade in zona semicentrale, densamente edificata, con presenza di attività commerciali e servizi, prossima alle vie di ingresso ed esodo dalla città.

L'appartamento confina a nord con spazio condominiale e stradella privata, ad est con appartamento facente parte di altro condominio con accesso dal civico n. 75 della stessa via Ammiraglio Rizzo, a sud con via ammiraglio Rizzo, ad ovest con appartamento dello stesso stabile.

L'unità immobiliare, allo stato attuale, si compone di ingresso, zona pranzo dalla quale si ha accesso ad un locale wc e alla veranda chiusa dove è collocata la cucina, soggiorno, disimpegno, quattro camere, due servizi igienici, ripostiglio e balcone prospiciente la via A.

Rizzo. Dalla zona pranzo si accede ad una terrazza parzialmente coperta con una tettoia realizzata con pannelli coibentati e struttura in ferro (All. 7).

Sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale, consistenti nella demolizione di alcuni tramezzi e nella ricostruzione di altri, determinando una diversa distribuzione planimetrica dell'immobile, in particolare nella zona giorno; è stato inoltre realizzato un vano porta che mette in comunicazione diretta la zona pranzo con la veranda chiusa con infissi, dove è collocata la cucina; l'infisso di passaggio, dall'attuale servizio igienico alla veranda chiusa, è stato trasformato in finestra; è stata altresì realizzata una tettoia che copre parzialmente la superficie della terrazza di retroprospetto. Tali difformità sono graficamente rappresentate nell'allegato n. 8.

L'immobile, che si trova complessivamente in buono stato di conservazione, presenta le seguenti finiture.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti (Foto 3); la cucina è collocata nella zona chiusa a veranda con infissi in alluminio preverniciato e avvolgibili esterni (Foto 4 e 5).

Il servizio igienico con accesso dalla zona pranzo presenta pavimentazione e rivestimento, collocato su tutte le pareti, con piastrelle di ceramica; sono presenti le seguenti apparecchiature: doccia, bidet, vaso igienico e lavabo (Foto 6 e 7).

Anche il secondo servizio igienico presenta pavimentazione e rivestimento con piastrelle di ceramica; sono presenti le seguenti apparecchiature: vasca, bidet, vaso igienico e lavabo (Foto 8 e 9).

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato protetti da avvolgibili esterni (Foto 1, 2, 4 e 5), l'infisso della zona pranzo, che dà accesso alla terrazza, è protetto da un cancello in ferro (Foto 10); gli infissi interni sono in legno, in alcuni ambienti con vetro colorato (Foto 11).

La terrazza di retroprospetto, con accesso dalla cucina, presenta pavimentazione in ceramica con parapetto perimetrale e soprastante copertina in cotto; in una porzione della veranda è collocata una tettoia realizzata con struttura in ferro e copertura con pannelli coibentati (Foto 12 e 13).

Il balcone su via A. Rizzo presenta pavimentazione in marmette di graniglia con marmo perimetrale e ringhiera metallica (Foto 14).

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas con piastre radianti in alluminio (Foto 5, 15); l'impianto elettrico è sottotraccia, con interruttore generale nel quadretto elettrico (Foto 16).

L'immobile non è provvisto di certificato di Attestato di Prestazione Energetica.

Si allegano di seguito le foto degli ambienti.



Foto 1 – Ingresso al condominio



Foto 2 – Vista prospetto

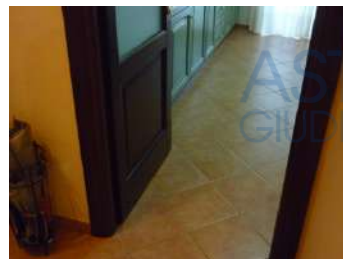


Foto 3 – Pavimentazione



Foto 4 – Veranda



Foto 5 – Infissi esterni veranda



Foto 6 – Servizio igienico 1



Foto 7 – Servizio igienico 1

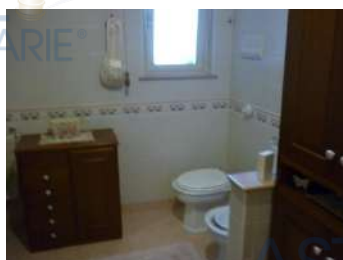


Foto 8 – Servizio igienico 2



Foto 9 – Servizio igienico 2



Foto 10 – Terrazzo



Foto 11 – Infisso interno



Foto 12 – Copertura terrazzo



Foto 13 – Copertura terrazzo



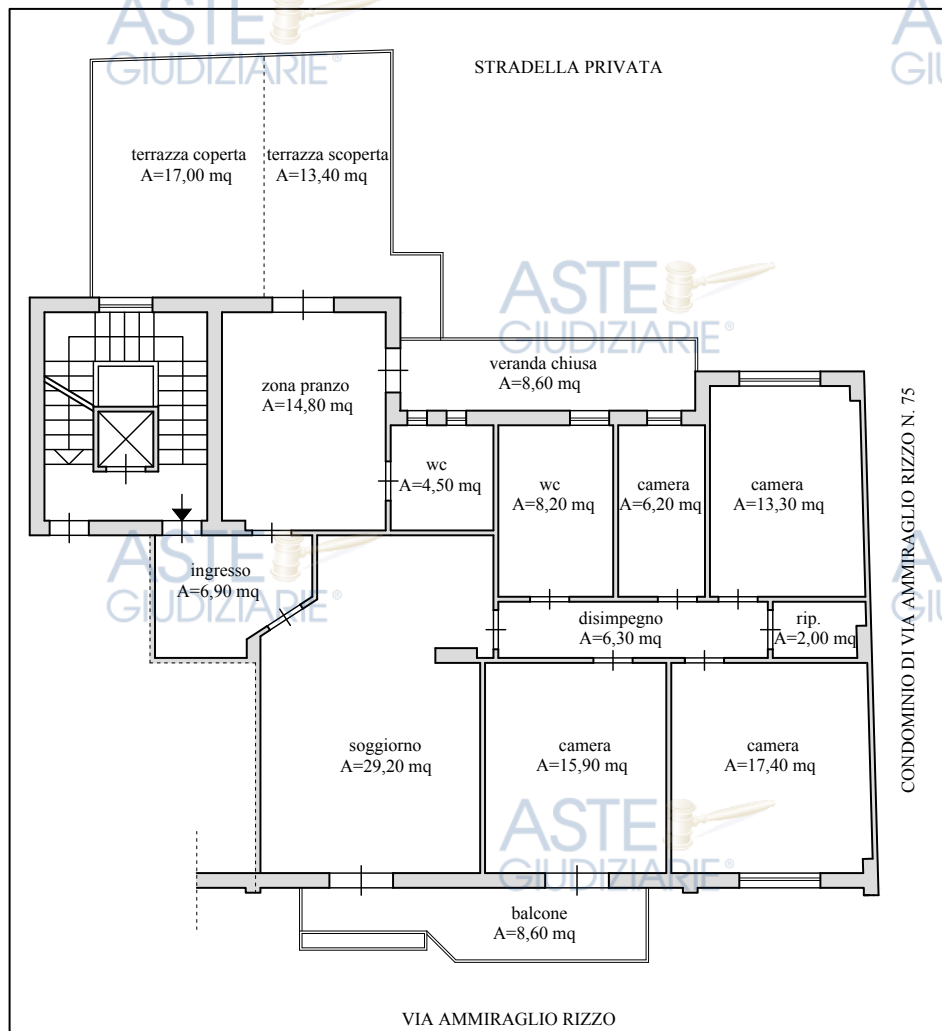
Foto 14 – Balcone su via A. Rizzo



Foto 15 – Piastre radianti



Di seguito si riporta la planimetria dell'attuale stato dei luoghi:



Planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'appartamento (All. 7)

Superficie utile interna:

La superficie utile interna dell'immobile è calcolata al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii.

Identificazione ambienti	Superficie utile interna mq.
Ingresso	6,90
Zona pranzo	14,90
Wc	4,50

Wc	8,20
Soggiorno	29,20
Disimpegno	6,30
Camera	6,20
Camera	13,30
Camera	17,40
Camera	15,90
Ripostiglio	2,00
Totale	124,80

Superficie commerciale:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie lorda commerciale dell'immobile viene calcolata sommando alla superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali, metà dei muri di confine e la superficie delle pertinenze ragguagliate con i coefficienti di ponderazione ivi indicati.

Identificazione	Superficie mq.	Criteri di ponderazione delle superfici	Superfici commerciali mq.
Sup. coperta commerciale	143,00	100%	143,00
Balcone	8,60	30%	2,58
Terrazza	30,40	30%	9,12
Veranda chiusa	8,60	50%	4,30
Totale			<u>159,00</u>

Altezza utile interna :

L'altezza utile interna è pari 3,20 ml.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 35, particella 118, sub. 5, via Ammiraglio Rizzo n. 77, piano primo, cat. A/2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 151 mq. comprese le aree scoperte, 141 mq escluse le aree scoperte.

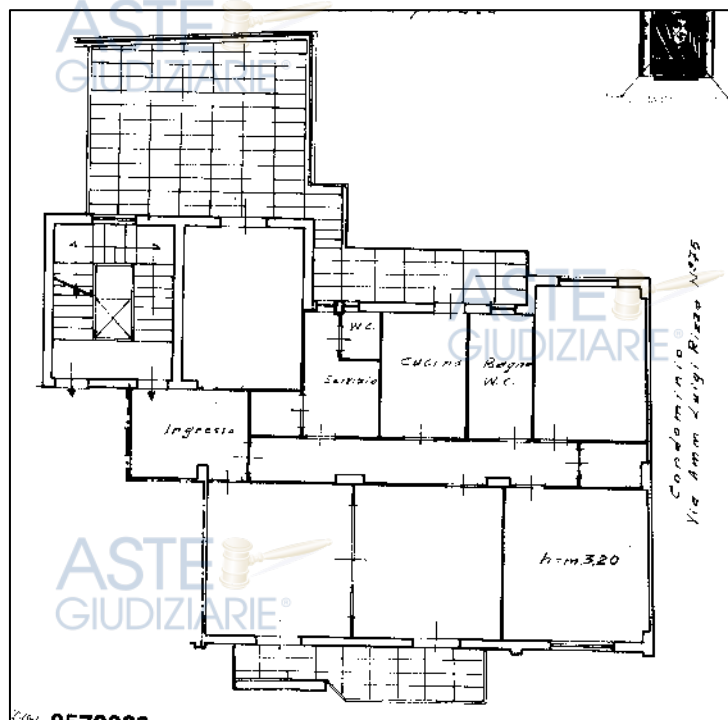
L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- [REDACTED] per l'intera quota;

I dati indicati nella visura catastale storica e attuale (All. 2 e 3) mostrano conformità con

quanto indicato nell'atto di pignoramento. Tuttavia la planimetria catastale dell'immobile (All. 4) non risulta conforme allo stato dei luoghi; si sono rilevate difformità consistenti nella demolizione di alcuni tramezzi e ricostruzione di altri che determinano una diversa distribuzione planimetrica dell'immobile, in particolare nella zona giorno; l'infisso di passaggio, dall'attuale servizio igienico alla veranda chiusa, è stato trasformato in finestra; è stato inoltre realizzato un vano porta che mette in comunicazione diretta la zona pranzo con la veranda chiusa con infissi, dove è collocata la cucina; è stata altresì realizzata una tettoia che copre parzialmente la superficie della terrazza di retroprospetto. Tali difformità sono graficamente rappresentate nell'allegato n. 8.

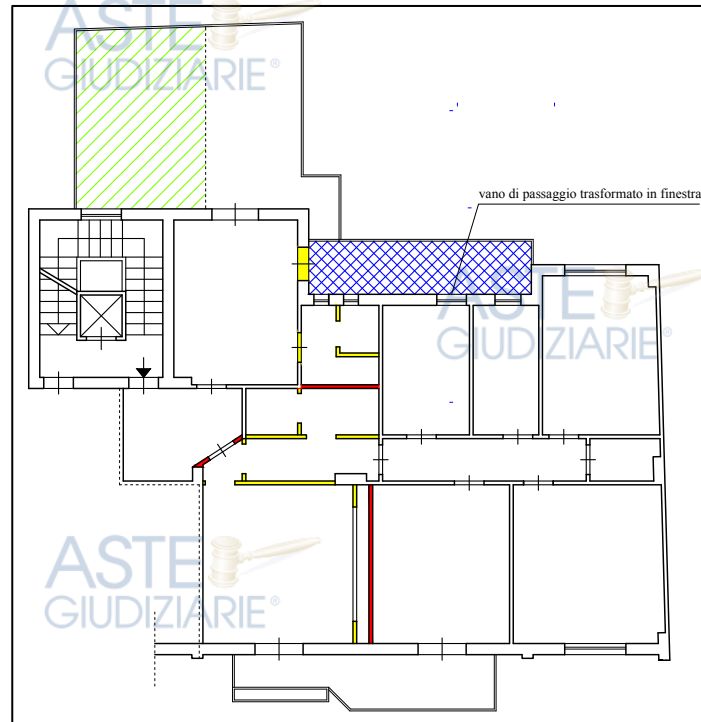
Dovrà procedersi con l'aggiornamento planimetrico mediante la presentazione di una pratica DOCFA, secondo quanto indicato nel successivo paragrafo n. 6.



Planimetria catastale (All. 4)

Di seguito si riporta stralcio grafico di rilievo con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale; con il colore giallo si indica la porzione di muratura indicata nella planimetria catastale e non più esistente, in rosso quella costruita in

difformità, con campitura quadrettata di colore blu la porzione di veranda chiusa e campitura di colore verde la porzione di terrazza coperta.



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

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un appartamento, sito in Palermo, via Ammiraglio Rizzo n. 77, piano primo, a sinistra salendo le scale, di un edificio costituito da complessive dieci elevazioni fuori terra, oltre piano scantinato, iscritto al C.F. al foglio 35, p.lla 118, sub. 5, cat. A/2. L'appartamento confina a nord con la spazio condominiale e stradella privata, ad est con appartamento facente parte di altro condominio con accesso dal civico n. 75 della stessa via Ammiraglio Rizzo, a sud con via ammiraglio Rizzo, ad ovest con appartamento dello stesso stabile.

L'unità immobiliare, la cui superficie commerciale è pari a 159,00 mq., allo stato attuale, si compone di ingresso, zona pranzo dalla quale si ha accesso ad un locale wc e alla veranda chiusa dove è collocata la cucina, soggiorno, disimpegno, quattro camere, due servizi igienici, ripostiglio e balcone prospiciente la via A. Rizzo. Dalla zona pranzo si accede ad una terrazza

parzialmente coperta con una tettoia realizzata con pannelli coibentati e struttura in ferro. La costruzione dell'intero fabbricato è stata realizzata in forza delle Licenze Edilizie n. 567 del 04/05/1961 e n. 289 del 20/02/1962. Per lo stesso è stato rilasciato certificato di abitabilità prot. n. 595 del 21/01/1963.

Dal confronto con i grafici planimetrici allegati alla documentazione urbanistica, risultano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato, consistenti in alcune modifiche interne descritte nei paragrafi precedenti.

Per procedere alla regolarizzazione dell'immobile occorre la presentazione di una pratica di CILA tardiva, previa chiusura del vano porta che costituisce comunicazione tra la zona pranzo e la veranda oltre a ripristinare il vano finestra del servizio igienico in vano di passaggio verso la veranda, ripristinandone lo stato originario.

Per quanto riguarda la copertura parziale della terrazza e la chiusura della veranda, è necessario procedere alla presentazione di una pratica edilizia ex art. 20 L.R. 3/2003, previa rimozione della cucina all'interno della veranda chiusa e la realizzazione di una cucina all'interno dell'appartamento.

Va inoltre tenuto conto che, l'area su cui insiste il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione, ricade all'interno di una perimetrazione di usi civici, per l'affrancazione dei quali sono stati calcolati e dedotti i relativi costi (paragrafo n. 7). L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) né di certificazione degli impianti.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

€ 210.100,00 (duecentodiecimilacento/00 euro).

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

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla signora [REDACTED], in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 11/01/2008 in notaio Clemente Diliberto di Bagheria, Rep 54287/16880, trascritto il 14/01/2008 ai nn. 1860/1179 da proprietà [REDACTED] (All. 1).

Alla signora [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione in morte di [REDACTED], deceduta il 26/02/1981, e successiva accettazione tacita dell'eredità in forza

dell'atto del 11/01/2008, notaio Clemente Diliberto, trascritta il 19/07/2022 ai nn. 35607/28199.

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

La costruzione dell'intero fabbricato è stata realizzata in forza delle Licenze Edilizie n. 567 del 04/05/1961 e n. 289 del 20/02/1962. Per lo stesso è stato rilasciato certificato di abitabilità prot. n. 595 del 21/01/1963 (All. 9).

Dal confronto con i grafici planimetrici allegati alla documentazione urbanistica, approvati dalla C.E. in data 21/11/1961 (All. 10) risultano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato, consistenti nella demolizione di alcuni tramezzi e ricostruzione di altri che determinano una diversa distribuzione planimetrica dell'immobile, in particolare nella zona giorno; è stato inoltre realizzato un vano porta che mette in comunicazione diretta la zona pranzo con la veranda chiusa con infissi, dove è collocata la cucina; l'infisso di passaggio, dall'attuale servizio igienico alla veranda chiusa, è stato trasformato in finestra; è stata altresì realizzata una tettoia che copre parzialmente la superficie della terrazza di retroprospetto. Tali difformità, che coincidono con quelle riscontrate rispetto alla planimetria catastale, sono indicate nell'allegato 8.

Per procedere alla regolarizzazione dello stato in cui l'immobile si trova occorre la presentazione di una pratica di CILA tardiva, previa chiusura del vano porta che, allo stato attuale, costituisce comunicazione tra la zona pranzo e la veranda oltre a ripristinare il vano finestra del servizio igienico in vano di passaggio verso la veranda, ripristinandone lo stato originario poiché per gli stessi interventi, costituendo modifica dei prospetti, non si può procedere a regolarizzazione.

Per quanto riguarda la copertura parziale della terrazza e la chiusura della veranda, è necessario procedere alla presentazione di una pratica edilizia ex art. 20 L.R. 3/2003, previa rimozione degli impianti idrici e di scarico a servizio della cucina e la realizzazione degli stessi all'interno dell'appartamento.

I costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile sono di seguito riportati:

Descrizione delle pratiche da presentare	Costo €
Presentazione CILA tardiva per modifiche interne (spese tecniche)	2.500,00

Sanzioni amministrative per CILA tardiva e diritti di segreteria	1.200,00
Presentazione pratica ex art. 20 L.R. 3/2003 per la veranda chiusa (oneri e spese tecniche)	800,00
Presentazione pratica ex art. 20 L.R. 3/2003 per la porzione di terrazza coperta (oneri e spese tecniche)	1.400,00
Presentazione pratica SCA	2.500,00
Aggiornamento planimetria catastale mediante DOCFA	700,00
Attestato di conformità degli impianti	200,00
Costi per la redazione della certificazione Ape	200,00
TOTALE	9.500,00

I costi per i lavori necessari a ripristinare lo stato dei luoghi possono stimarsi forfettariamente come di seguito calcolati:

Descrizione delle pratiche da presentare	Costo €
Rimozione degli impianti della cucina dalla zona veranda e la eventuale ricollocazione degli stessi impianti all'interno dell'appartamento	3.000,00
Chiusura del vano porta che rende comunicanti la zona pranzo e la veranda	1.000,00
Ripristino del vano finestra del servizio igienico, da finestra a vano di passaggio, con collocazione di infisso esterno	3.500,00
TOTALE	7.500,00

I costi sopra calcolati pari a complessivi € 17.000,00 (€ 9.500,00 + € 7.500,00) vengono detratti dal valore di mercato dell'immobile.

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

L'immobile è nel possesso dell'esecutata.

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 precedentemente stimati:

Descrizione delle pratiche da presentare	Costo €
Presentazione CILA tardiva per modifiche interne (spese tecniche)	2.500,00
Sanzioni amministrative per CILA tardiva e diritti di segreteria	1.200,00
Presentazione pratica ex art. 20 L.R. 3/2003 per la veranda chiusa (oneri e spese tecniche)	800,00
Presentazione pratica ex art. 20 L.R. 3/2003 per la porzione di terrazza	1.400,00

coperta (oneri e spese tecniche)	
Presentazione pratica SCA	2.500,00
Aggiornamento planimetria catastale mediante DOCFA	700,00
Attestato di conformità degli impianti	200,00
Costi per la redazione della certificazione Ape	200,00
TOTALE	9.500,00

I costi per i lavori necessari a ripristinare lo stato dei luoghi possono stimarsi forfettariamente come di seguito calcolati:

Descrizione delle pratiche da presentare	Costo €
Rimozione della cucina dalla zona veranda e la eventuale ricollocazione all'interno dell'appartamento	4.000,00
Chiusura del vano porta che rende comunicanti la zona pranzo e la veranda	500,00
Ripristino del vano finestra del servizio igienico, da finestra a vano di passaggio, con collocazione dell'infisso	3.000,00
TOTALE	7.500,00

Va inoltre tenuto conto che, l'area su cui insiste il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione, ricade all'interno di una perimetrazione di usi civici. Si ritiene di potere procedere al calcolo dei diritti di uso civico gravanti sull'immobile, determinato come di seguito, ai sensi della L.R. n. 28 del 23/12/2000, art. 5 comma 4, lettera a), e dell'art. 26 comma 6 lettera a) della L. R. n. 10 del 27/04/1999.

-Valore agricolo medio della coltura più redditizia della regione agraria n. 13 della provincia di Palermo: 71.300,00 €/Ha, equivalente a 7,13 €/mq.

Poiché la superficie catastale totale è di 151 mq. il valore del capitale risulta pari a € 1.076,63 (151 mq x 7,13 €/mq).

Su tale valore vengono calcolati gli interessi delle ultime 10 annualità come di seguito riportato:

Periodo	Capitale €	Interesse annuo %	Interesse €
2015-2016	1.076,63	0,20	2,15
2016-2017	1.076,63	0,10	1,07
2017-2018	1.076,63	0,30	3,22

2018-2019	1.076,63	0,80	8,61
2019-2020	1.076,63	0,05	0,53
2020-2021	1.076,63	0,01	0,10
2021-2022	1.076,63	1,25	13,45
2022-2023	1.076,63	5,00	53,83
2023-2024	1.076,63	2,50	26,91
2024-2025	1.076,63	2,00	21,53
		TOTALE	<u>131,46</u>

Sommati gli interessi al capitale, si determina il canone annuo utilizzando il saggio di capitalizzazione, nella misura del 3,5%; moltiplicando il canone così determinato per cinque annualità si ottiene il valore di affrancazione.

Capitale	Interessi 10 annualità	Capitale + interessi	Canone	Affrancazione
1.076,63	131,46	1.208,09	42,28	211,40

I costi sopra calcolati, arrotondati ad € 300,00 per tenere conto di altre eventuali spese, si sommano ai costi sopra calcolati risultando pari a complessivi € 17.300,00 (€ 9.500,00 + € 7.500,00 + € 300,00) verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risulta dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 15/05/2025 (All. 11), sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 08/01/2025 - Registro Particolare 336 Registro Generale 453, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 15223 del 29/1/2024. Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.
- ISCRIZIONE del 14/01/2008 - Registro Particolare 478 Registro Generale 1861. Pubblico ufficiale DILIBERTO CLEMENTE Repertorio 54288/16881 del 11/01/2008. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

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

Come già detto, l'area su cui insiste il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione, ricade all'interno di una perimetrazione di usi civici affrancabili.

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

Non risulta che l'immobile sia gravato da pesi ed oneri di altro tipo.

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

Come da informazioni assunte dall'Amministrazione del Condominio di via Ammiraglio Rizzo n. 77 (All. 12), l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è di € 456,00 oltre la quota per l'assicurazione dello stabile che, per l'anno 2025, è di € 108,00 e il consumo acqua.

L'amministratore riferisce inoltre che non ci sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni, nè risulta l'esistenza di procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile. Infine precisa che per la gestione in corso all'importo delle quote mensili devono aggiungersi fino a novembre di quest'anno € 10,00 al mese in più come fondo cassa deliberate in assemblea il 12/11/2024.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili similari per destinazione d'uso e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico, perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Infatti, la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la scelta del tasso di capitalizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono, a mio avviso, a questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Ho eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia. Ho inoltre tenuto conto della destinazione d'uso, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, della superficie e dell'appetibilità dell'immobile nell'attuale mercato immobiliare.

Per tale ricerca mi sono basato sulle pubblicazioni di alcuni operatori del settore e sulla piattaforma dedicata *Borsinoimmobiliare.it*, che ho poi confrontato con le quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Si riportano di seguito i dati rilevati.

Dai dati pubblicati da Operatori del settore (All.13) risulta quanto riportato:

Tipologia	Operatore	Richiesta dell'operatore (€/mq)
Appartamento via Thaon De Revel, piano 2, esteso 145,00 mq. Richiesta € 225.000,00	Idealista.it	1.550,00
Appartamento via Don Orione, piano 1, esteso 140,00 mq Richiesta € 220.000,00	Idealista.it	1.570,00
Appartamento via Ammiraglio Rizzo, piano 4, esteso 145,00 mq Richiesta € 230.000,00	Immobiliare.it	1.580,00
Appartamento via Montepellegrino, piano 9, esteso 165,00 mq Richiesta € 270.000,00	Idealista.it	1.630,00
Appartamento via Don Orione n. 18, piano 1, esteso 132,00 mq Richiesta € 220.000,00	Idealista.it	1.660,00

Media valori di mercato (€/mq)	1.598,00
--------------------------------	----------

Dai dati pubblicati dal Borsino immobiliare (All. 14), per immobili ricadenti nella zona risulta:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Min	Medio	Max
Abitazioni in prima fascia	1.248	1.491	1.733

Dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre del 2025 (All. 15), risulta quanto di seguito:

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona C3:

Semicentrale/Imp.Re Federico-Autonomia Siciliana-Cantieri-Acquasanta

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		Min	Medio (calcolato)	Max	
Abitazioni di tipo civile	NORMALE	1.250	1.425	1.600	L (lorda)

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 **159,00 mq**, come di seguito riportato.

Identificazione	Superficie mq.	Criteri di ponderazione delle superfici	Superfici commerciali mq.
Sup. coperta commerciale	143,00	100%	143,00
Balcone	8,60	30%	2,58
Terrazza	30,40	30%	9,12
Veranda chiusa	8,60	50%	4,30
Totale			<u>159,00</u>

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base delle caratteristiche e delle condizioni generali dell'immobile, tenuto conto che lo stesso ricade nella fascia media della zona, non riportando né le caratteristiche di pregio né le condizioni modeste di immobili ubicati nella zona oggetto di ricerca, si ritiene di potere utilizzare la media dei valori desunti dai dati pubblicati dagli operatori del settore, dalla piattaforma dedicata del Borsinoimmobiliare.it e dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Secondo quanto dedotto, si può considerare il valore di mercato unitario pari a 1.500,00 €/mq. $[(€ 1.598,00 + 1.491,00 + 1.425,00) / 3]$.

Pertanto, il più probabile valore dell'immobile, non considerando gli oneri a carico degli acquirenti, risulta pari a: € 238.500,00 (159,00 mq. x 1.500,00 €/mq.)

Dal valore di stima dell'immobile si detrae l'importo di € 17.300,00 come determinato nel precedente paragrafo 8, $V = € 238.500,00 - € 17.300,00 = € 221.200,00$.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra stimati, è di euro € 221.200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto 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 il **valore a base d'asta** risulta pari a: $€ 221.200,00 - 5\% \text{ di } € 221.200,00 = € 210.140,00$ (**che si arrotondano in € 210.100,00**).

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 DEGLI ALLEGATI

- ALLEGATO 1** – Atto di compravendita del 11/01/2008;
- ALLEGATO 2** – Visura catastale storica dell'appartamento sito in Palermo, ubicato al piano primo, censito al C.F. al foglio 35, particella 118, sub 5;
- ALLEGATO 3** – Visura catastale dell'appartamento sito in Palermo, ubicato al piano primo, censito al C.F. al foglio 35, particella 118, sub 5;
- ALLEGATO 4** – Planimetria catastale dell'appartamento sito in Palermo, ubicato al piano primo, censito al C.F. al foglio 35, particella 118, sub 5;
- ALLEGATO 5** – Estratto di mappa foglio 35, particella 118;
- ALLEGATO 6** – Mappa estratta da Stimatrix forMaps;
- ALLEGATO 7** – Planimetria di rilievo dello stato di fatto;
- ALLEGATO 8** – Grafico di rilievo con indicazione delle difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale e ai grafici di progetto;
- ALLEGATO 9** – Autorizzazione di abitabilità del 21/01/1963;
- ALLEGATO 10** – Grafici allegati alla pratica urbanistica;
- ALLEGATO 11** – Ispezione ipotecarie;
- ALLEGATO 12** – Documentazione condominiale;
- ALLEGATO 13** – Valori di mercato operatori del settore;
- ALLEGATO 14** – Borsino Immobiliare valori di mercato;
- ALLEGATO 15** – OMI valori di mercato;
- ALLEGATO 16** – Documentazione fotografica.

Palermo, 04/11/2025

L'Esperto stimatore
Ing. Pietro Barresi