

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 81/2023

CREDITORE PROCEDENTE [REDACTED]

contro

DEBITORE ESECUTATO ..OMISSIS..

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIOVANNI TROJA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI PALERMO, VIA GALLETTI N. 257/D,

BLOCCO 1, P.T., INT. 1

N.C.E.U. FG. 94, PARTT. 1065 SUB. 24, 1067 SUB. 9, 1067 SUB. 27



Esperto stimatore: Arch. Francesco Madonia

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 21/02/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto C.T.U. Arch. Francesco Madonia, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo al n. 3492, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 23/02/2024 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 ccustode Avv. Giovanni Troja, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 13/09/2024.

In data 30/09/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (*cf. Allegato "1"*).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1 (*LOTTO UNICO*).

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

- piena proprietà di un'unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio residenziale costituito da cinque edifici, denominati "Blocco 1", "Blocco 2", "Blocco 3", "Blocco 4", "Blocco 5", con infrastrutture e servizi condominiali unici per tutto il comprensorio, sito nel comune di Palermo, Via Galletti n. 257/d, e precisamente appartamento di civile abitazione ricadente nell'edificio denominato "Blocco 1", ubicato al piano terra-rialzato, a destra entrando nell'androne della scala D, numero interno 1, avente duplice ingresso, composto da salone pari a due vani, due vani, cucina, wc bagno, wc sussidiario, ripostiglio, con annesse due villette di pertinenza esclusiva, una antistante e l'altra retrostante. Confina con androne condominiale e vano scala, con stradella privata di accesso, con appartamento complanare, con cortile condominiale e risulta censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 94, p.lla 1065, sub. 24, p.lla 1067 sub. 9

e p.lla 1067 sub. 27 (graffate), categoria catastale A/3, numero vani catastali 6, superficie catastale Totale 97 mq., Totale escluse aree scoperte 86 mq..

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 19/04/2007 in notaio Maria Sanfilippo da Palermo, Rep. 11809, Registrato a Palermo il 24/04/2007, n. 3597 S. 1T Serie, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 26/04/2007 al n. 20337 di formalità, da potere di [REDACTED] (cfr. *Allegato "2"*).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 94, P.la 1065, Sub. 24, P.la 1067 Sub. 9 e P.la 1067 Sub. 27 (graffate), Zona Censuaria 2, Categoria catastale A/3, Classe 6, Consistenza 6 vani, superficie catastale Totale 97 mq., Totale escluse aree scoperte 86 mq. (cfr. *Allegato "4"*).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

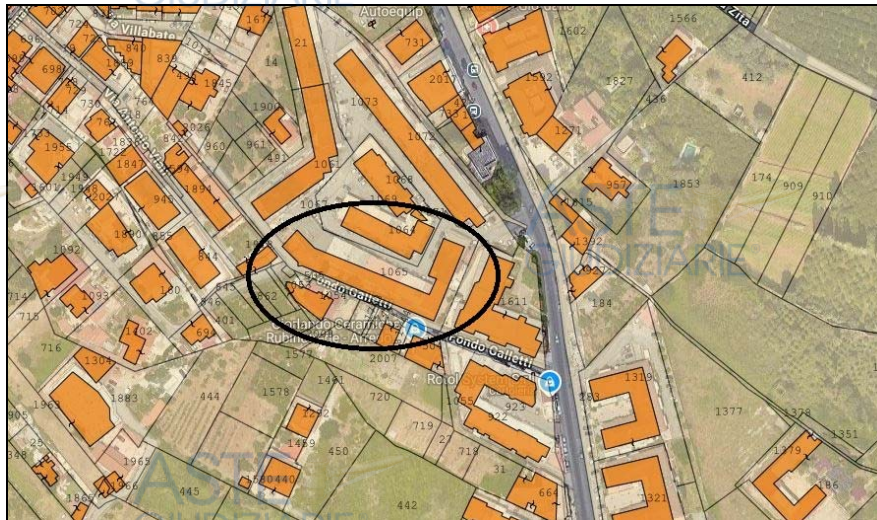
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (cfr. *Allegato "5"*), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth) (cfr. All. 6)



Estratto di mappa catastale (cfr. All. 7)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa

catastale tratta da Stimatrix forMaps (cfr. All. 8)

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

Il lotto è costituito da un appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Palermo, Via Galletti n. 257/D, Scala D, Interno 1, Piano Terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 94, P.Illa 1065, Sub. 24, P.Illa 1067 Sub. 9 e P.Illa 1067 Sub. 27 (graffate), Zona Censuaria 2, Categoria catastale A/3, Classe 6, Consistenza 6 vani,

superficie catastale Totale 97 mq., Totale escluse aree scoperte 86 mq., come di seguito analiticamente descritto (*cf. Allegato "9"*):

Tipologia: Appartamento per civile abitazione;

Ubicazione: Palermo, Via Galletti n. 257/D, Scala D, Interno 1, Piano Terra (*cf. Allegato "10", foto 1 e 2*);

Caratteristiche strutturali: Struttura portante intelaiata a travi e pilastri in c.a. con solai in laterocemento;

Accessi: Portone condominiale con accesso da stradella privata condominiale interna con accesso da cancello ubicato al civico 257/D della via Galletti (*cf. Allegato "10", foto 1, 2, 3 e 4*);

Confini: A Nord-Ovest con appartamento complanare avente ingresso dalla Scala E, a Nord-Est con stradella privata condominiale di accesso, a Sud-Ovest con Fondo Galletti, a Sud-Est con Androne condominiale e vano scala;

Pertinenze: due villette esclusive, una antistante ed una retrostante l'immobile (*cf. Allegato "10", foto da 14 a 17*), già identificate catastalmente e graffate all'unità immobiliare stessa, oltre posto auto in area condominiale meglio di seguito descritto;

Dotazioni condominiali: comproprietà, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, delle parti comuni del complesso del quale fa parte l'immobile, ivi compresi la zona vincolata a parcheggio e a parco giochi, nonché tutti gli altri enti condominiali, ed in particolare il diritto all'uso esclusivo del posto auto ricadente nella predetta area condominiale vincolata a parcheggio, contrassegnato con il n. 1/D, come descritto nell'atto del Notaio Siciliano del 28/03/2002, Rep. 25703;

Composizione interna: L'immobile è costituito da numero tre vani, cucina abitabile, due wc, ripostiglio, corridoio di disimpegno, oltre due terrazzini (di cui uno chiuso a veranda) prospicienti due villette di pertinenza esclusiva (*cf. Allegato "9" e Allegato "10", foto da 5 a 17*);

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile si trova in discreto stato d'uso e manutenzione e gli impianti tecnologici (idrico ed elettrico) risultano adeguati alla normativa vigente in materia;

Attestato di prestazione energetica: L'immobile non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica per il rilascio del quale si prevede un costo di € 180,00;

Fotografie dei luoghi (cfr. Allegato "10", foto da 1 a 17)



Foto N. 1: Cannello d'ingresso al complesso residenziale su via Galletti



Foto N. 2: Stradella condominiale di accesso



Foto N. 3: Prospetto esterno su villetta 2 (lato portone d'ingresso)



Foto N. 4: Prospetto esterno su villetta 2 (lato portone d'ingresso)



Foto N. 5: Soggiorno



Foto N. 6: Letto 1



Foto N. 7: Cucina con contigua veranda su villetta 1 (prospetto posteriore)



Foto N. 8: Letto 2



Foto N. 9: WC 1



Foto N. 10: WC 2



Foto N. 11: Corridoio di disimpegno



Foto N. 12: Cucina in muratura su veranda (prospetto posteriore)



Foto N. 13: Cucina in muratura su veranda (prospetto posteriore)

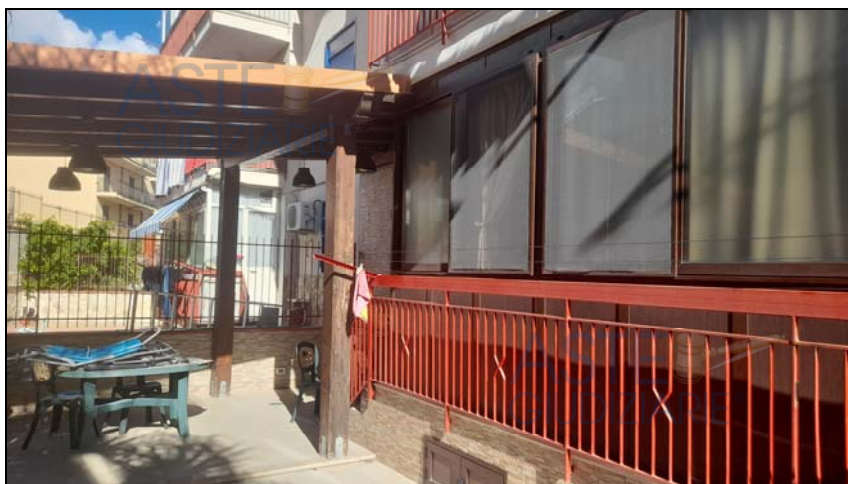


Foto N. 14: Tettoia e veranda su villetta 1 (prospetto posteriore)



Foto N. 15: Tettoia su villetta 1 (prospetto posteriore)

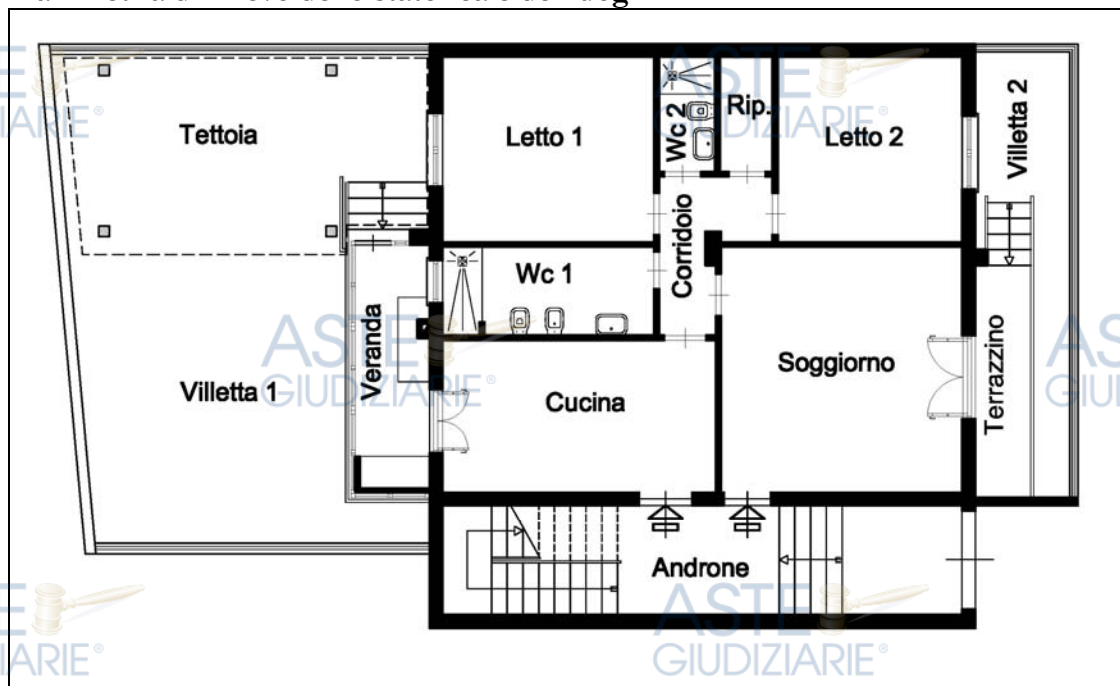


Foto N. 16: Veranda su villetta 1 (prospetto posteriore)



Foto N. 17: Balcone su villetta 2 (prospetto principale)

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (cfr. All. 9)

Superficie utile interna: Mq. 78,50;

Superficie commerciale: Mq. 95,70;

Altezza utile interna: L'altezza utile interna risulta pari a ml. 2,70.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 94, P.lla 1065, Sub. 24, P.lla 1067 Sub. 9 e P.lla 1067 Sub. 27 (graffate), Via Galletti n. 257/D, Scala D, Interno 1, Piano Terra, Zona Censuaria 2, Categoria catastale A/3, Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie catastale Totale 97 mq., Totale escluse aree scoperte 86 mq..

Le visure catastali attuale e storica (*cf. Allegato "4"*), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento;

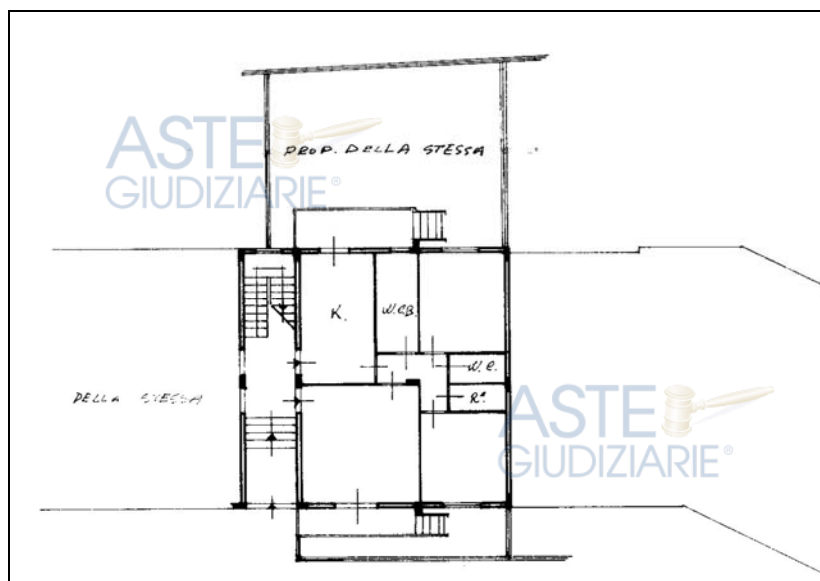
Intestatari catastali dell'immobile: L'immobile è intestato alla signora ..*Omissis*.., C.F. ..*Omissis*.., per il diritto dell'intera proprietà;

Planimetria catastale: Lo stato attuale dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale depositata (*cf. Allegato "5"*). E' stato chiuso a veranda un terrazzino prospiciente villetta di pertinenza esclusiva ubicata nel retroprospetto ed è stata realizzata, all'interno della stessa veranda sopradescritta, una cucina in muratura. E' stata modificata la dimensione della finestra del wc 1 prospiciente la suddetta veranda ed è stata inoltre realizzata, nella villetta di retroprospetto, una grande tettoia in legno (*cf. Allegato "11" e Allegato "10", foto da 12 a 16*).

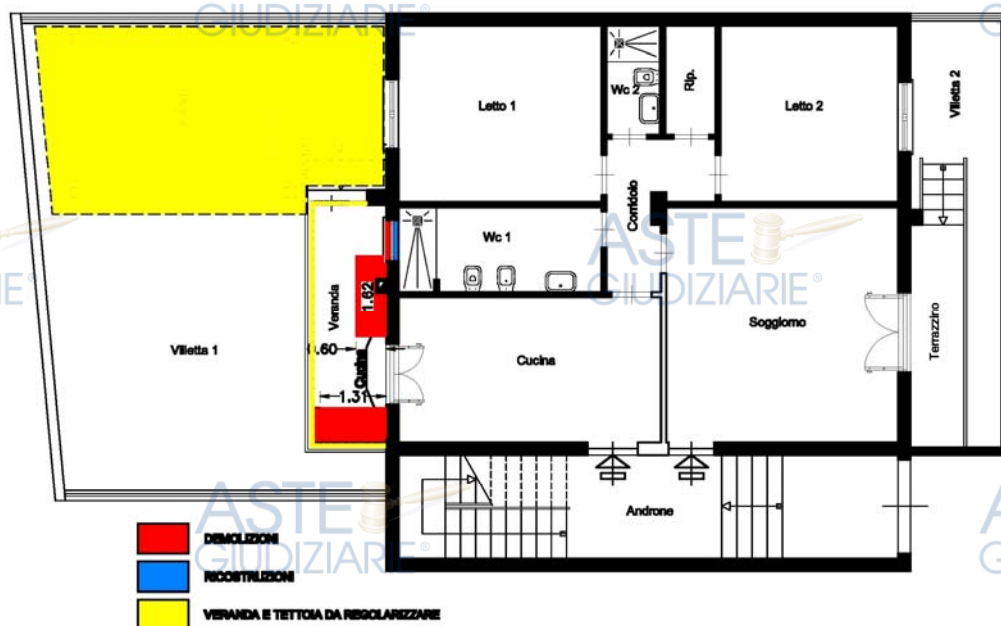
Al fine di regolarizzare la situazione urbanistico/catastale dell'immobile occorre preliminarmente provvedere alla rimozione della cucina in muratura ed al ripristino della originaria dimensione della finestra del wc 1. Successivamente occorrerà presentare la necessaria Istanza di Art. 20 L.R. 4/2003 per la regolarizzazione della veranda e della tettoia, e depositare la conseguente pratica DOCFA di ampliamento per la regolarizzazione catastale (*cf. Allegato "12"*).

La spesa stimata per la regolarizzazione dell'immobile ammonta a complessivi € 5.375,00 (euro cinquemilatrecentosettantacinque/00) circa, come meglio descritto nel successivo

Quesito 6



Estratto planimetria catastale (cfr. All. 5)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (cfr. All. 11)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un immobile di tipo residenziale, Cat.

A/3, ubicato in Palermo, Via Galletti n. 257/D, Scala D, Interno 1, Piano Terra.

Composto da numero tre vani, cucina abitabile, due wc, ripostiglio, corridoio di disimpegno (*cf. Allegato "12" e Allegato "10", foto da 5 a 11*), oltre due balconi (di cui uno chiuso a veranda) prospicienti due villette di pertinenza esclusiva (*cf. Allegato "12" e Allegato "10", foto da 12 a 17*).

Confinante a Nord-Ovest con appartamento complanare avente ingresso dalla Scala E, a Nord-Est con stradella privata condominiale di accesso, a Sud-Ovest con Fondo Galletti, a Sud-Est con Androne condominiale e vano scala.

Censito al C.F. del Comune di Palermo al Foglio 94, P.lla 1065, Sub. 24, P.lla 1067 Sub. 9 e P.lla 1067 Sub. 27 (graffate); il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

L'immobile è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 339 del 06/07/1982 e successiva Concessione di Variante n. 657 del 15/12/1983.

L'immobile è stato dichiarato Abitabile con Certificato Prot. n. 2644 del 11/07/1986 (*cf. Allegato "13"*).

Successivamente, nell'unità immobiliare in oggetto, in difformità dalla suddetta documentazione edilizia abilitativa, è stata modificata la dimensione della finestra del wc 1 prospiciente retroprospetto, è stata realizzata una cucina in muratura nel balconcino di retroprospetto prospiciente villetta 1 pertinenziale esclusiva e lo stesso terrazzino è stato chiuso a veranda con struttura precaria. E' stata inoltre realizzata una tettoia all'interno della stessa villetta di retroprospetto (*cf. Allegato "11"*).

Per procedere alla regolarizzazione urbanistico/catastale occorrerà preliminarmente eseguire i necessari lavori di riduzione in pristino, consistenti nella demolizione della realizzata cucina in muratura e nel ridimensionamento della finestra del wc 1 prospiciente su veranda di retroprospetto, dovendo sostenere un costo di complessivi € 2.250,00 (euro duemiladuecentocinquanta/00) circa, come meglio quantificato nell'allegato computo metrico (*cf. Allegato "14"*).

Successivamente occorrerà presentare la necessaria Istanza Art. 20 ai sensi della L.R. 4/2003 per la regolarizzazione urbanistica della realizzata veranda prospiciente villetta interna e della tettoia realizzata nella stessa villetta, dovendo sostenere un costo di complessivi € 3.525,00 (euro tremilacinquecentoventicinque/00), di cui € 150,00 per diritti di presentazione tardiva, € 175,00 per oblazione relativa alla superficie interessata dalla

chiusura a veranda, € 1.200,00 per oblazione relativa alla superficie interessata dalla realizzazione di tettoia ed € 1.000,00 per competenze tecniche di presentazione istanza.

Occorrerà infine presentare la necessaria pratica DOCFA di ampliamento per la regolarizzazione catastale della realizzata veranda prospiciente villetta interna, dovendo sostenere una spesa di complessivi € 600,00 (euro seicento/00).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica per la redazione del quale occorrerà sostenere una spesa di € 180,00 circa.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 80.000,00 (Euro Ottantamila/00)

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

L'immobile in oggetto, ubicato in Palermo, Via Galletti n. 257/D, Scala D, Interno 1, Piano Terra, risulta di Proprietà, per la quota di 1/1, della Sig.ra ..*Omissis*.., essendo stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- Atto di Compravendita del 19/04/2007, in Notaio Maria Sanfilippo da Palermo, Rep. 11809, Registrato a Palermo il 24/04/2007, n. 3597 S. 1T Serie, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 26/04/2007 al n. 20337 di formalità (*cf. Allegato "2"*):
 - Sog. a favore: ..*Omissis*..;
 - Sog. contro: [REDACTED];
- Atto di Compravendita del 28.03.2002, in Notaio Anna Maria Siciliano da Palermo, Rep. 25703, Registrato a Palermo il 15/04/2002, n. 2123, Serie 1V, Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 24.04.2002 ai NN. 15382/11909 (*cf. Allegato "3"*):

- Sog. a favore: [REDACTED];
- Sog. contro: [REDACTED].

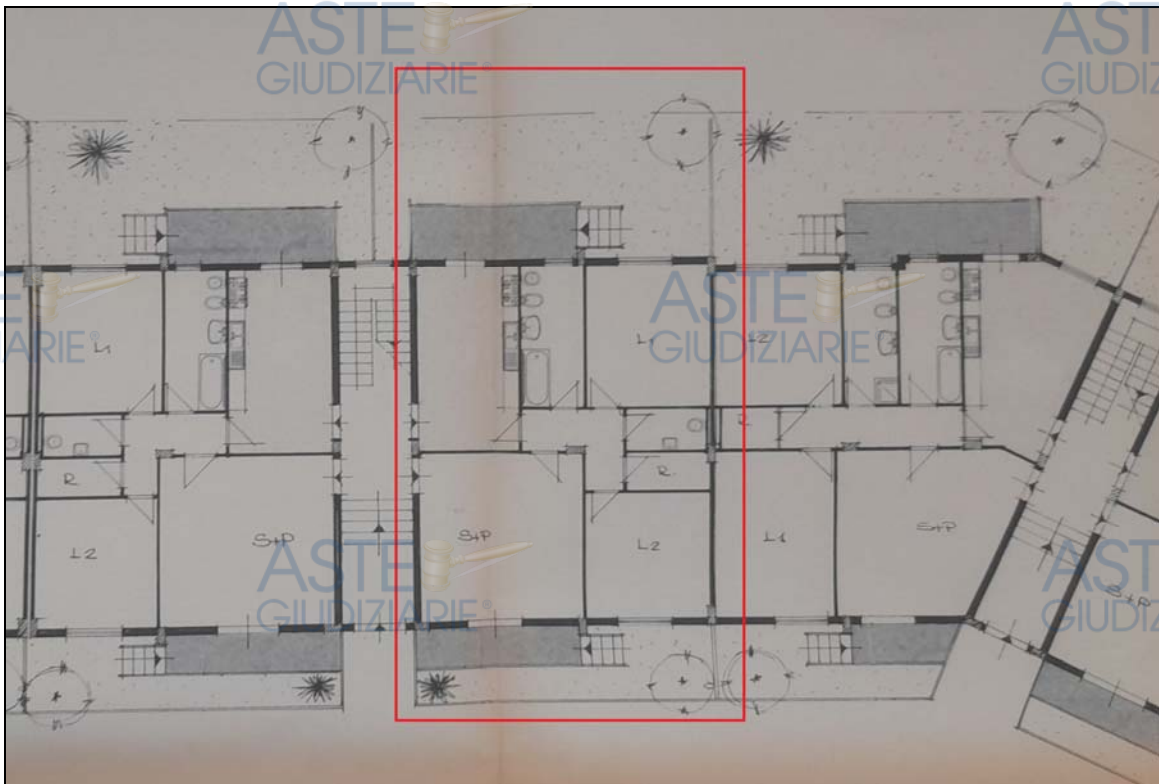
**QUESITO N.6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO
EDILIZIO ED URBANISTICO**



L'immobile è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 339 del 06/07/1982 e successiva Concessione di Variante n. 657 del 15/12/1983.

L'immobile è stato dichiarato Abitabile con Certificato Prot. n. 2644 del 11/07/1986 (*cf. Allegato "13"*).

Successivamente, nell'unità immobiliare in oggetto, in difformità dalla suddetta documentazione edilizia abilitativa, è stata realizzata una cucina in muratura nel balconcino di retrospetto prospiciente villetta pertinenziale esclusiva e lo stesso balconcino è stato chiuso a veranda con struttura precaria. E' stata inoltre modificata la dimensione della finestra del wc 1 prospiciente la stessa veranda ed è stata realizzata una tettoia in legno nella villetta pertinenziale di retrospetto. Quanto sopra viene rappresentato nelle planimetrie che seguono:



Estratto grafico del progetto autorizzato (cfr. All. 13)



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle
eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato (cfr. All. 11)

Per procedere alla regolarizzazione urbanistico/catastale occorrerà preliminarmente eseguire i necessari lavori di riduzione in pristino relativamente alle difformità non regolarizzabili. Pertanto, si dovrà procedere alla demolizione della cucina in muratura realizzata in veranda e al ripristino dello stato dei luoghi, in quanto l'Art. 20 della L.R. 4/2003 prevede la possibilità di regolarizzare le verande solo se realizzate in struttura precaria facilmente removibile (senza esecuzione dunque in interno di strutture in muratura) e se non viene modificata la destinazione d'uso dell'ambiente chiuso a veranda (non è ammessa la trasformazione in cucina). Bisognerà inoltre provvedere ad effettuare il ridimensionamento della modificata finestra del wc 1 prospiciente la stessa veranda.

La spesa stimata da sostenere per la realizzazione di detta riduzione in pristino ammonta a complessivi € 2.250,00 (euro duemiladuecentocinquanta/00) circa, come meglio quantificato nell'allegato computo metrico (*cfr. Allegato "14"*).

Successivamente occorrerà presentare la necessaria Istanza Art. 20 ai sensi della L.R. 4/2003 per la regolarizzazione urbanistica della realizzata veranda prospiciente villetta interna e della realizzata tettoia insistente sulla stessa villetta, dovendo sostenere una spesa

di complessivi € 3.525,00 (euro tremilacinquecentoventicinque/00), di cui € 150,00 per diritti di presentazione tardiva, € 175,00 (€/mq 25,00 x 6,00 mq.) per oblazione relativa alla superficie interessata dalla chiusura a veranda, € 2.200,00 (€/mq 50,00 x 44,00 mq.) per oblazione relativa alla superficie interessata dalla realizzazione di tettoia, ed € 1.000,00 per competenze tecniche di presentazione istanza.

Occorrerà infine presentare la necessaria pratica DOCFA di ampliamento per la regolarizzazione catastale della realizzata veranda prospiciente villetta interna, dovendo sostenere una spesa di complessivi € 600,00 (euro seicento/00).

I costi come sopra determinati per la necessaria riduzione in pristino e per la regolarizzazione edilizio-urbanistica-catastale saranno detratti dal valore di stima.

Si allega alla presente Certificato di Destinazione Urbanistica (*cf. Allegato "15"*).

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica (comprensiva dell'esecuzione dei necessari lavori di riduzione in pristino), con un costo pari a circa **euro 5.775,00 (euro cinquemilasettecentosettantacinque/00)**, come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a circa **euro 180,00 (euro centottanta/00)**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **euro 600,00 (euro seicento/00)**, come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **19/03/2025** (*cf. Allegato "16"*) sull'immobile pignorato gravano vincoli e oneri giuridici che seguono.

- 1) Verranno dunque cancellate le seguenti "Iscrizioni ipotecarie":

- Ipoteca volontaria n. 7373 del 26/04/2007, in favore del Banco di Sicilia S.p.a. con sede in Palermo (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro ..*Omissis*.. nata a Palermo il ..*Omissis*.., ..*Omissis*.. nato a Palermo il ..*Omissis*.. (debitore non datore di ipoteca);

2) Verranno cancellati i seguenti Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare n. 8069 del 02/03/2023 in favore di [REDACTED] S.R.L. con sede in Roma e contro ..*Omissis*.. nata a Palermo il 03/12/1975 - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario di Palermo, Rep. 418/2023 del 25/01/2023;

3) Saranno da considerarsi come se regolarizzate, ai fini della valutazione del bene, le Difformità Urbanistico-Edilizie descritte in risposta al quesito n. 6, avendone quantificato il costo di regolarizzazione, comprensivi di lavori edili e spese tecniche, in complessivi € 5.775,00 (euro cinquemilasettecentosettantacinque/00) ed avendo detratto tale costo nella determinazione del prezzo a base d'asta;

4) Saranno da considerarsi come se regolarizzate, ai fini della valutazione del bene, le Difformità Catastali descritte nella risposta al quesito n. 3, avendone quantificato il costo di regolarizzazione in complessivi €. 600,00 (Euro Seicento/00) circa, ed avendo detratto tale costo nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

Esiste un Condominio costituito identificato con il seguente C.F.: 97123060820.

La signora ..*Omissis*.., ad oggi, ha maturato un debito verso il Condominio pari ad € 2.113,96, come meglio specificato nel prospetto allegato (***cf. Allegato "25"***).

Le spese fisse di gestione e manutenzione annue dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad euro 528,00 (44,00 €/mese x 12 mesi, salvo conguagli determinati alla fine di ogni esercizio contabile - dunque al 31/12 dell'anno), escluso utenza idrica che viene divisa a consumo, attraverso contatore a discarica di pertinenza dell'unità immobiliare.

Non è stata data comunicazione, da parte dell'Amministrazione Condominiale Studio [REDACTED], di spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

Quanto sopra come comunicato a mezzo mail del 20/03/2025 da parte dello studio Emmezeta S.r.l. (***cf. Allegato "25"***).

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

12.1 ASPETTI METODOLOGICI

Per procedere alla stima dell'immobile oggetto della presente procedura, si è provveduto a calcolare la superficie commerciale dello stesso, secondo le linee guida dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (***cf. Allegato "17"***). Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Nello specifico si è fatto riferimento al paragrafo 2 (***cf. Allegato "18"***), "Unità immobiliare parte di un edificio", che così recita:

"Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)".

Per la misurazione della superficie commerciale si distinguono:

- vani principali ed accessori diretti** (100% superficie lorda);
- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare** quali balconi, terrazze e simili (30% sino a mq. 25 e 10% la quota eccedente i mq. 25 se con accesso diretto, 15% sino a mq. 25 e 5% la quota eccedente i mq. 25 se con accesso indipendente), giardini o aree scoperte (10% della superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, 2% per superfici eccedenti detto limite);
- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare** quali cantine, soffitte o utilizzazioni similari (50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori, 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori);
- Verande** (80% con finiture analoghe ai vani principali).

Relativamente alla determinazione del "Valore di mercato" dell'immobile si è proceduto adottando *Il metodo sintetico comparativo*.

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale del bene immobile costituente il **LOTTO UNICO** oggetto di stima, cioè il più probabile valore che esso possa assumere in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le necessarie indagini, sono stati rilevati dal mercato valori unitari di immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

12.2 CRITERI DI STIMA

12.2.1 - Metodo Sintetico Comparativo

Tale procedimento si basa sulla ricerca, nel mercato immobiliare, dei valori unitari di immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche il più possibile simili a quelle dei beni oggetto di stima.

Per tale procedimento di stima si prende dunque in considerazione la superficie commerciale degli immobili, il valore di mercato unitario medio (€/mq) ed i relativi Coefficienti di merito (come da indicazioni del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa - *cf. Allegato "19"*), secondo la formula che segue:

$$V_s = V_u \text{ med.} \times S_c \times K_i$$

dove

V_s è il "Valore di stima";

$V_u \text{ med.}$ è il valore di mercato unitario medio;

S_c è la superficie commerciale;

K_i è il prodotto dei relativi "Coefficienti di merito" di seguito indicati (*cf. Allegato "19"*).

Determinazione del valore di mercato unitario medio " $V_u \text{ med.}$ "

Per la ricerca delle quotazioni unitarie del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU si è basato sui dati e valori tratti dall'O.M.I., su quelli pubblicati sui maggiori portali dedicati agli affitti ed alle compravendite immobiliari, sull'osservazione diretta delle offerte private presenti sul territorio e sugli effettivi atti di compravendita stipulati nell'ultimo anno per immobili dalle caratteristiche simili a quello oggetto di stima ed ubicati nelle immediate vicinanze.

Dalle indagini svolte nella zona nella quale insiste l'immobile oggetto della presente sono risultati, per immobili residenziali con le caratteristiche simili a quello di cui trattasi, i seguenti valori di mercato:

- Quotazioni OMI - Immobili residenziali - 1° semestre 2024:***

Per immobili a destinazione **residenziale** ubicati in Zona Suburbana (E9)/ACQUA DEI CORSARI - GALLETTI - FIGURELLA, di tipo economico ed in stato conservativo Normale, è stato rilevato un valore minimo unitario pari ad € 700,00 al mq. commerciale ed un valore unitario massimo pari ad € 890,00 al mq. commerciale. Si assume come valore di

riferimento quello medio unitario **V1** pari ad **€ 795,00 al mq.** commerciale (Fonte:

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php> - cfr. Allegato "20");

- **Quotazioni "Borsino Immobiliare" - Immobili residenziali:**

Per immobili **residenziali in stabili di fascia media** ubicati in Zona Suburbana/
ACQUA DEI CORSARI - GALLETTI - FIGURELLA, è stato rilevato un valore minimo
unitario pari ad € 895,00 al mq. commerciale ed un valore unitario massimo pari ad €
1.072,00 al mq. commerciale. Si assume come valore di riferimento quello medio unitario
V2 pari ad **€ 983,50 al mq.** commerciale (Fonte: [https://borsinoimmobiliare.it/palermo/via-galletti-257--](https://borsinoimmobiliare.it/palermo/via-galletti-257--90121-palermo-pa-italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/6605/25714/)

[90121-palermo-pa-italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/6605/25714/](https://borsinoimmobiliare.it/palermo/via-galletti-257--90121-palermo-pa-italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/6605/25714/) - cfr. Allegato "21");

- **Indagine di mercato, sui maggiori portali specialistici in materia, per immobili limitrofi con caratteristiche simili (Mercato Immobiliare):**

Il sottoscritto ha provveduto a consultare offerte relative ad immobili in vendita
ubicati nei dintorni dall'immobile oggetto di stima e a quest'ultimo paragonabili in quanto a
tipologia, ubicazione e consistenza, selezionando tra essi n. 3 immobili, come di seguito
rappresentati:

1) Trivano in zona OMI E9 - Acqua dei Corsari - Via Galletti n.257

Superficie commerciale: mq 106,00; Richiesta: euro 115.000,00;

Valore: €/mq 1.085,00;

2) Trivano in zona OMI E9 - Acqua dei Corsari - Via Galletti - 1° Piano

Superficie commerciale: mq 97,00; Richiesta: euro 100.000,00;

Valore: €/mq 1.030,00;

3) Appartamento in zona OMI E9 - Via Galletti n.257 - Piano rialzato

Superficie commerciale: mq 105,00; Richiesta: euro 115.000,00;

Valore: €/mq 1.095,00;

Applicando la media dei valori sopra riportati si è determinato che il valore **V₃** medio per le quotazioni di vendita per immobile simile per caratteristiche e consistenza a quello oggetto di stima, è pari a **€/mq 1.070,00**.

(Fonte: <https://www.mercato-immobiliare.info/sicilia/palermo/palermo/acqua-dei-corsari.html> - **cfr.**

Allegato "22");

• **Indagine di mercato su Immobiliare.it:**

Il sottoscritto ha provveduto a consultare offerte relative ad immobili in vendita ubicati nei dintorni dall'immobile oggetto di stima e a quest'ultimo paragonabili in quanto a tipologia, ubicazione e consistenza, selezionando tra essi n. 4 immobili, come di seguito rappresentati:

1) Quadrilocale sito in Via Galletti n. 259 - Acqua dei Corsari - Palermo

Superficie commerciale: mq 110,00; Richiesta: euro 158.000,00;

Valore: €/mq 1.436,00;

2) Quadrilocale sito in Via Galletti n. 257 - Acqua dei Corsari - Palermo

Superficie commerciale: mq 110,00; Richiesta: euro 109.000,00;

Valore: €/mq 991,00;

3) Trilocale sito in Via Galletti n. 257 - Acqua dei Corsari - Palermo

Superficie commerciale: mq 105,00; Richiesta: euro 115.000,00;

Valore: €/mq 1.095,00;

4) Quadrilocale sito in Via Galletti n. 257/D - Acqua dei Corsari - Palermo

Superficie commerciale: mq 110,00; Richiesta: euro 99.000,00;

Valore: €/mq 900,00;

Applicando la media dei valori sopra riportati si è determinato che il valore **V₄** medio per le quotazioni di vendita per immobile simile per caratteristiche e consistenza a quello oggetto di stima, è pari a **€/mq 1.105,00**.



(Fonte: <https://www.immobiliare.it/searchlist/?idContratto=1&idCategoria=1&idTipologia%5B0%5D=4&lang=it&vrt=38.087834%2C13.431174%3B38.092915%2C13.42773%3B38.094612%2C13.428545%3B38.094967%2C13.429779%3B38.091649%2C13.432355%3B38.089125%2C13.433181%3B38.088028%2C13.43331%3B38.087834%2C13.431174&pag=1> - cfr. Allegato "23");

• **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati**

Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso è emerso quanto segue. I dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

(Fonte: <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca#> - cfr. Allegato "24")

Il sottoscritto ha provveduto a consultare i dati relativi alle transazioni immobiliari riguardanti immobili ubicati in zona OMI E9 di riferimento dell'immobile oggetto di stima e a quest'ultimo paragonabili per tipologia, ubicazione e consistenza.

I dati di riferimento consultabili prendono in esame l'intervallo di tempo compreso tra il 01.11.2023 e il 30.11.2024. Nell'intervallo di tempo di riferimento sono stati rilevati n. 4 immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, oggetto di compravendita. Di seguito si riportano le specifiche informazioni disponibili.

1) **Atto di compravendita stipulato nel mese di Luglio anno 2024; immobile ad uso residenziale, sito nel Comune di Palermo, zona OMI E9, Zona Suburbana/ ACQUA DEI CORSARI - GALLETTI - FIGURELLA, categoria A3; superficie mq 98, quota trasferita 100%, corrispettivo dichiarato € 130.000,00;**

Valore: €/mq 1.326,00.

2) **Atto di compravendita stipulato nel mese di Settembre anno 2024, immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Palermo, zona OMI E9, Zona Suburbana/ ACQUA DEI**

CORSARI - GALLETTI - FIGURELLA, categoria **A4**; superficie **mq 104**, quota trasferita **100%**, corrispettivo dichiarato **€ 105.000,00**;
Valore: **€/mq 1.010,00**.

3) **Atto di compravendita** stipulato nel mese di **Settembre** anno **2024**; immobile ad uso **residenziale**, sito nel Comune di **Palermo**, zona OMI **E9**, Zona Suburbana/ ACQUA DEI CORSARI - GALLETTI - FIGURELLA, categoria **A3**; superficie **mq 120**, quota trasferita **100%**, corrispettivo dichiarato **€ 135.000,00**;
Valore: **€/mq 1.125,00**.

4) **Atto di compravendita** stipulato nel mese di **Dicembre** anno **2023**; immobile ad uso **residenziale**, sito nel Comune di **Palermo**, zona OMI **E9**, Zona Suburbana/ ACQUA DEI CORSARI - GALLETTI - FIGURELLA, categoria **A3**; superficie **mq 113**, quota trasferita **100%**, corrispettivo dichiarato **€ 83.000,00**;
Valore: **€/mq 735,00**.

Applicando la media dei valori €/mq sopra riportati si è determinato che il valore immobiliare dichiarato **V5** medio per effettive compravendite di immobili simili per caratteristiche e consistenza a quello oggetto di stima, è pari a **€/mq 1.049,00**.

In conclusione, in base alla zona ove ricade l'immobile oggetto di stima, nell'attuale stato di conservazione, visto lo stato d'uso e manutenzione, per la compravendita d'immobili con caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, è stato preso come valore di mercato di riferimento il seguente valore medio:

- **Immobili residenziali:**

$$(V_1+V_2+V_3+V_4+V_5)/5 = (€ 795,00 + € 983,50 + € 1.070,00 + € 1.105,00 + € 1.049,00)/5 = \mathbf{€ 1.000,50 \text{ al mq. commerciale.}}$$

A tale valore commerciale medio stabilito, pari ad €/mq 1.000,50 lo scrivente ha proceduto all'applicazione di specifici coefficienti di merito tratti dal "Codice delle Valutazioni

Immobiliari. *Italian Property Valuation Standard* edito da Tecnoborsa, come di seguito specificati:

Coefficienti di merito applicati all'appartamento:

Determinazione coefficiente di merito K_i (in %)

K_1 - coefficiente di piano (rialzato con giardino) = - 10 %;

K_2 - coefficiente stato locativo (abitazioni libere) = 100 %;

K_3 - coefficiente impianto di riscaldamento (assente) = - 5 %;

K_4 - coefficiente posizione/esposizione (esposizione esterna) = + 5%;

K_5 - coefficiente per stato di manutenzione (ristrutturato in quanto in buono stato d'uso e considerati i costi di riduzione in pristino) = + 5 %;

K_6 - coefficiente di luminosità (mediamente luminoso) = 0 %;

K_7 - coefficiente di vetustà (tra 20 e 40 anni - stato normale) = 0 %;

K_i = $K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 + K_6 + K_7$ = - 5 %

Determinazione del valore di stima V_s

Applicando dunque i relativi "Coefficienti Correttivi di Merito" (cfr. *Allegato "19"*), viene determinato il valore commerciale dell'immobile oggetto della presente, in funzione della superficie convenzionale che considera la totalità della superficie lorda coperta, il 30 % della superficie dei balconi, patii, cortili, l'80 % della superficie delle verande ed il 10 % della superficie del giardino (villette pertinenziali esclusive).

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile di cui alla presente viene come di seguito determinato.

Per la determinazione della Superficie Commerciale è stata presa in considerazione la configurazione planimetrica dell'immobile conseguente ai lavori di regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio, come rappresentata nelle planimetrie di cui all'*Allegato "12"*.

$V_s = V_u \text{ med.} \times S_c \times K_i$ (K_i = - 5 %)

SUPERFICIE LORDA COPERTA (PT)	MQ.	88,65
-------------------------------	-----	-------

30 % SUPERFICIE BALCONI	MQ. 4,80*0,3	MQ.	1,44
80 % SUPERFICIE VERANDA	MQ. 7,00*0,8	MQ.	5,60
10 % SUPERFICIE GIARDINO	MQ. 67,00*0,1	MQ.	6,70
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</u>		MQ.	95,69
VALORE UNITARIO MEDIO		€	1.000,50
Ki (Coefficiente di Merito espresso in %)			<u>- 5 %</u>
TOTALE VALORE COMMERCIALE		€	90.950,95

Il valore commerciale dell'immobile risulta pari, in conto tondo, ad **€ 90.950,00 (Euro Novantamilanovecentocinquanta/00).**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 5.775,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 180,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di € 6.555,00 (euro seimilacinquecentocinquanta/00)**

V = € 90.950,00 - € 6.555,00 = € 84.395,00 (euro

Ottantaquattromilatrecentonovantacinque/00)

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 84.395,00 (euro Ottantaquattromilatrecentonovantacinque/00).**

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 e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato nella misura del 5%, come di seguito specificato:

<u>VALORE DI MERCATO</u>	€ 84.395,00
RIDUZIONE DEL 5 % (-)	€ 4.219,75
<u>PREZZO A BASE D'ASTA</u>	€ 80.175,25

Si può dunque concludere che, visto lo stato di conservazione, la quadratura, le rifiniture, l'esposizione, le caratteristiche della zona ove ricade, la situazione urbanistica ed edilizia in cui verte e le attuali tendenze del mercato, il lotto unico oggetto della presente consulenza tecnica può essere posto in vendita per un valore a base d'asta, in conto tondo, pari ad **€. 80.000,00 (Euro Ottantamila/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.

Con quanto sopra ritengo di avere assolto al mandato conferitomi e rassegnò tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

ELENCO ALLEGATI:

- 1 Verbale di inizio operazioni;
- 2 Atto di compravendita del 19/04/2007;
- 3 Atto di compravendita del 28/03/2002;
- 4 Visure catastali attuale e storica;
- 5 Planimetria catastale;
- 6 Ortofoto attuale (Google Heart);
- 7 Estratto foglio di mappa catastale;
- 8 Raffronto tra foto satellitare e mappa catastale;
- 9 Planimetria rilievo stato dei luoghi;
- 10 Documentazione fotografica;

- 11 Planimetria difformità tra stato dei luoghi e legittimità urbanistico/catastale;
- 12 Planimetria post riduzione in pristino;
- 13 Certificato di Abitabilità N. 2644 de 11/07/1986;
- 14 Computo metrico "Lavori di riduzione in pristino";
- 15 Certificato di destinazione urbanistica;
- 16 Ispezione ipotecaria del 19/03/2025;
- 17 Stralcio dell'"Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare";
- 18 Stralcio del D.P.R. N. 138 del 23.03.1998;
- 19 Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa - Coefficienti correttivi;
- 20 Quotazioni "OMI 1° Semestre 2024";
- 21 Quotazioni "Borsino Immobiliare";
- 22 Offerte presenti sul mercato nei maggiori portali specialistici (Mercato Immobiliare);
- 23 Quotazioni "Immobiliare.it";
- 24 Valori dichiarati Agenzia delle Entrate - Effettivi atti di compravendita stipulati;
- 25 Mail informativa - Studio Emmezeta S.r.l. (Amministrazione condominiale).

Palermo, 20/03/2025

L'ESPERTO STIMATORE


Arch.
FRANCESCO
MADONIA
N. 3492