

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 99/2022
LOTTO N. 1
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 99/2022

contro
**** E *****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DANIELE DI CRISTINA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO N. 1

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Enrico Onufrio n. 8
piano primo, C.F. Foglio 43, particella 701, sub. 44.



Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 1

PREMESSA

Con provvedimento del 09.01.2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta arch. Antonella Armetta, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo n. 5392 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 10.01.2023 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del Verbale di Accettazione Incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode avv. Daniele Di Cristina alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 27.03.2023.

Nelle date: 19.04.2023, 21.06.2023, 30.11.2023 si effettuavano dei sopralluoghi presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario, utili al rilievo metrico e alla successiva stima (**ALL. 1**).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda N. 4 immobili così individuati:

- 1) Appartamento sito in Palermo, via Enrico Onufrio n. 8, piano primo, censito al C.F. al foglio 43, particella 701, sub. 44, interno n. 4-5, cat. A/2, 9 vani catastali;
- 2) Magazzino terrano sito in Palermo, avente accesso da Largo Parini n. 24, censito al C.F. foglio 43, particella 701, sub. 36, cat. C/2, mq 27;



- 3) Magazzino terrano sito in Palermo, avente accesso da Largo Parini n. 25, censito al C.F. foglio 43, particella 701, sub. 37, cat. C/2, mq 33;
- 4) Magazzino terrano sito in Palermo, avente accesso da Largo Parini n. 27, censito al C.F. foglio 43, particella 701, sub. 37, cat. C/2, mq 34;

Ai fini della stima e della successiva vendita sono stati creati n. 3 Lotti.

L'immobile del **Lotto n. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- **piena proprietà** di un appartamento sito nel Comune di Palermo, via Enrico Onufrio n. 8, piano primo, censito al C.F. al foglio 43, p.la 701, sub. 44, cat. A/2, superficie catastale 161 mq, rendita € Euro 790,18.

Diritti reali:

Il diritto reale (piena proprietà in regime di comunione legale dei beni) dell'esecutato **** nato a Palermo il **** sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato stesso in forza di:

- atto di donazione in notar DRAGO TOMMASO di Palermo del 04.09.1996 rep. n. 143261, trascritto il 11/09/1996 ai nn. 31059/24000. Trattasi di divisione di immobili pervenuti per successione in morte di **** nato a Palermo il ****, C.F. **** deceduto il 29/08/1993 (**ALL. 2**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**ALL. 3-4**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

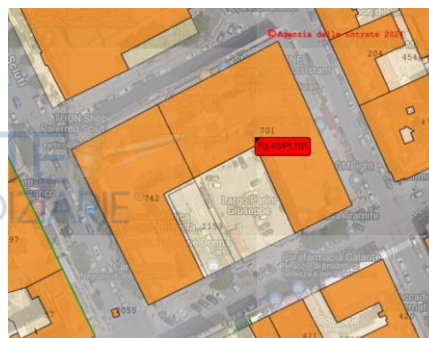
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto fra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale (**ALL. 5**) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**ALL. 6**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale



Estratto di mappa (All. 5)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale mediante portale Stimatrix forMaps (All. 6)

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

Il lotto è costituito dalla **piena proprietà** di un appartamento sito in Palermo, via Enrico Onufrio n. 8, ubicato al piano primo, interno n. 4-5, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 43, particella 701, sub. 44, categoria catastale A/2. L'accesso all'androne condominiale si trova sotto i portici pedonali di via Enrico Onufrio, tra le vie Nunzio Morello e Sciuti, in zona residenziale, ricca di negozi e attività commerciali, in prossimità della chiesa di S. Michele.

L'appartamento oggetto di stima fa parte di un edificio in condominio a sei piani dotato di ascensore; confina a nord e a sud appartamenti di proprietà aliena, a est con via Nunzio Morello e a ovest con corte interna. L'appartamento, cui si accede dal pianerottolo di piano primo, salendo le scale a destra, ha due porte di ingresso.

Originariamente unico, oggi l'appartamento è diviso, senza autorizzazione edilizia, in due unità, ciascuna con proprio ingresso.

Le condizioni dell'immobile sono mediocri, necessitando di un intervento di ristrutturazione. Per semplicità di descrizione, le due unità in cui l'appartamento è suddiviso, sono state indicate, nel rilievo dello stato di fatto, come unità A e unità B. **L'unità A** è quella di dimensioni inferiori, e composta da ingresso, camera, cucinino, wc e piccolo terrazzino. I pavimenti sono in piastrelle 20x20 di scagliette di marmo. Il cucinino e il wc sono rivestiti con ceramica commerciale. L'esposizione dei vari ambienti è interna, su un piccolo terrazzino ricavato frazionando il più ampio terrazzo dell'originario appartamento. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico sottotraccia, senza certificazione e vetusti. Gli infissi e le porte sono in legno, risalenti all'epoca costruttiva dell'edificio.

L'unità B, di maggiori dimensioni, è costituita da ingresso, disimpegno, salone doppio con esposizione finestrata sulla via Nunzio Morello, due camere da letto con balcone sulla via Nunzio Morello, mentre il wc e la cucina hanno una esposizione interna. Originariamente l'esposizione di questi ambienti avveniva

sul terrazzino prospiciente la corte interna. Il terrazzino oggi risulta chiuso, mediante una copertura con profilati metallici e pannelli coibenti, ed è stato in parte inglobato nella cucina, e in parte trasformato in una veranda.

Gli impianti idrico ed elettrico sono vetusti. I pavimenti sono rivestiti con parquet in legno, tranne nel wc, nella lavanderia e nella cucina, dove sono presenti rivestimenti in ceramica commerciale. Nella cucina è presente una cucina in muratura. Sia le porte interne sia gli infissi sono in legno, risalenti all'epoca costruttiva. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Si evidenzia che, non essendo presente alcun frazionamento dell'appartamento in due distinte unità, ma solo una divisione di fatto, l'appartamento è da considerarsi unico ai fini della stima e della vendita.

Le **fotografie** sottostanti mostrano la situazione attuale dei luoghi (**ALL. 7**).



Foto nn. 1-2 Vista dell'edificio condominiale e dell'androne di via Enrico Onufrio n. 8

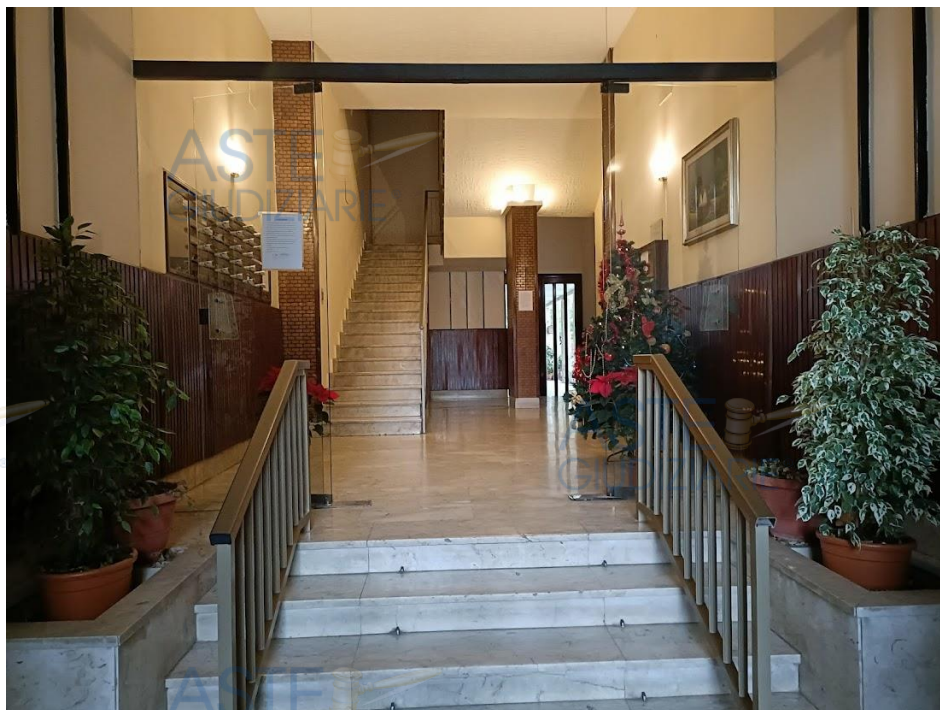


Foto n. 3- 4 – Salone doppio



Foto n. 5-6 – Ingresso e disimpegno unità B





Foto n. 7-8 – Camera da letto e wc unità B



Foto n. 9-10 – Cameretta e cucina unità B



Foto n. 11-12 – Cucina creata su terrazzo con copertura in profilati metallici e pannelli coibenti

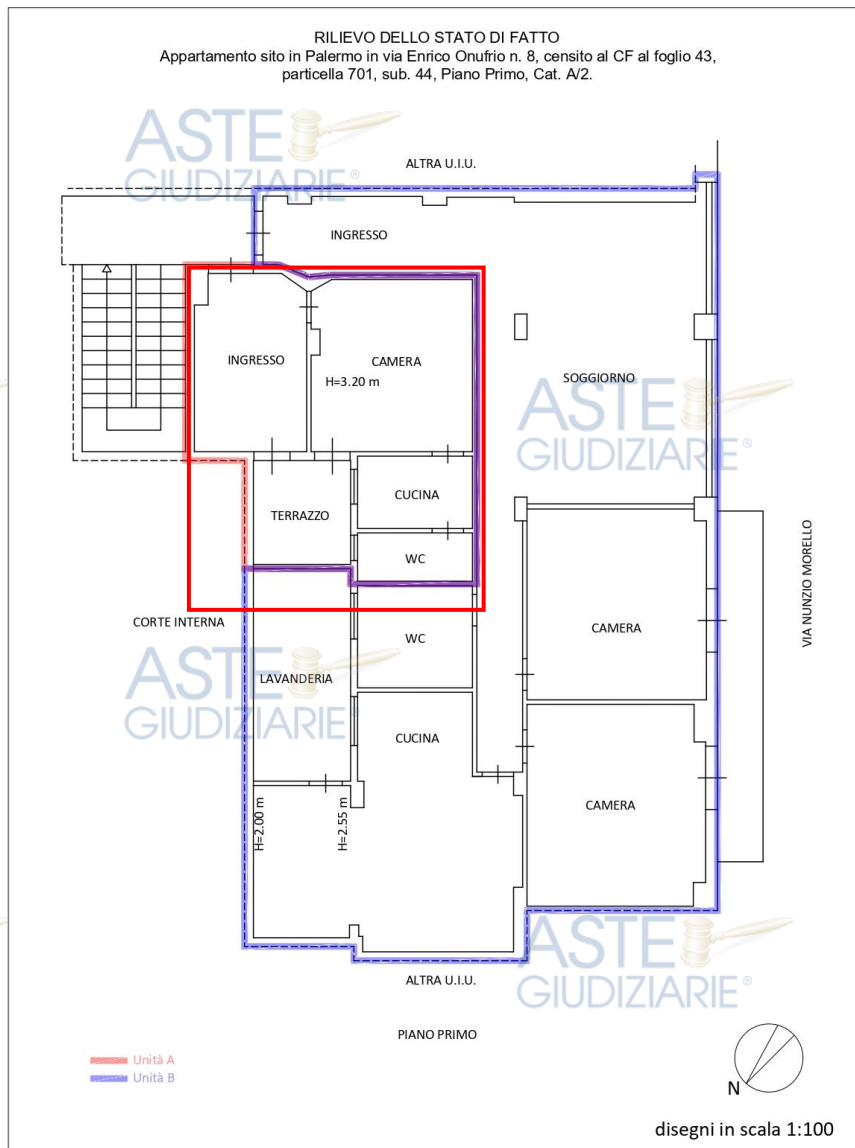


Foto n. 13-14 – Parte della cucina e lavanderia create su terrazzo



Foto 15-16 – Terrazzino lato unità A e cucinino unità A

Di seguito si illustra lo stato dei luoghi, mediante la planimetria di rilievo attuale dell'immobile (**ALL. 8**).

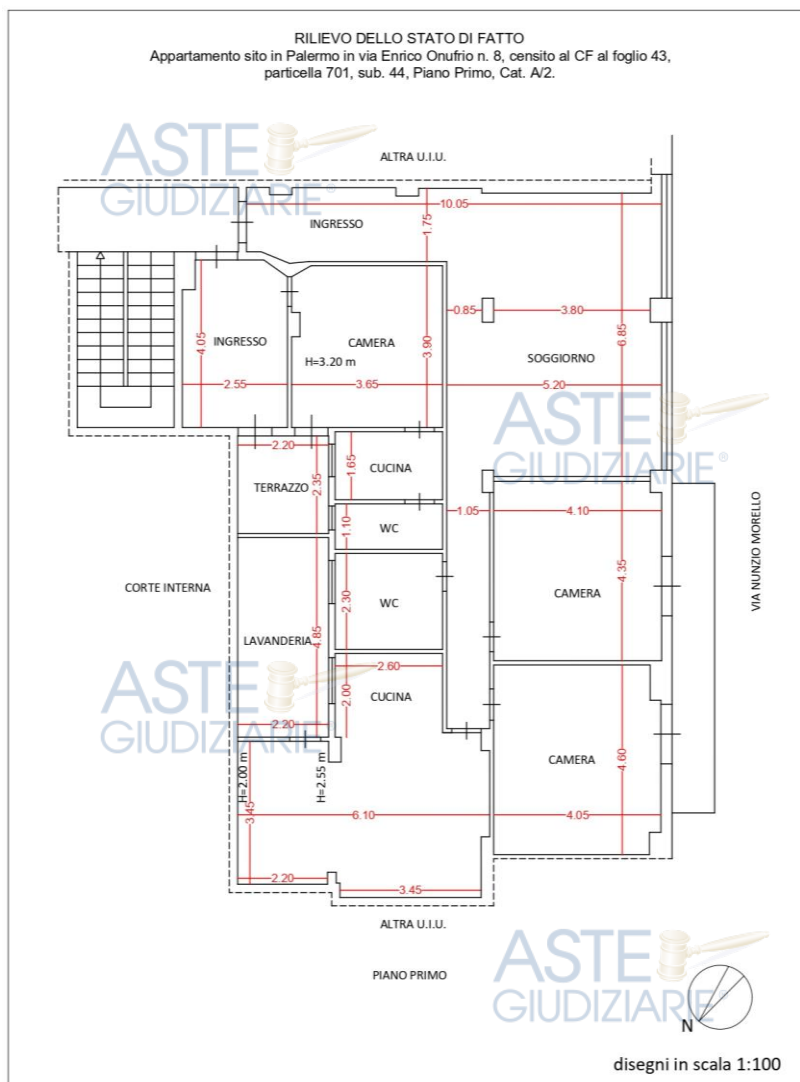


Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale con evidenza delle due unità abitative create (ALL. 8)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 99/2022

LOTTO N. 1

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale (ALL. 9)

La superficie utile interna è di **mq 153**.

La superficie commerciale è di **mq 170**.

L'altezza utile interna è di metri 2,91.

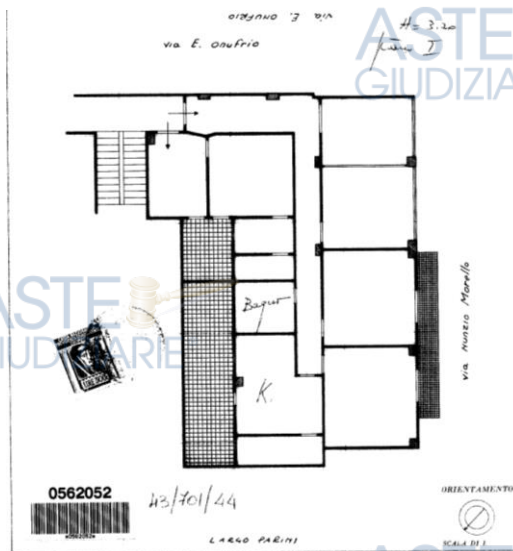
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è costituito dalla **piena proprietà** di un appartamento sito in Palermo, via Enrico Onufrio n. 8, ubicato al piano primo, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 43, particella 701, sub. 44, categoria catastale A/2. Le visure catastali attuale (**ALL. 3**) e storica (**ALL. 4**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

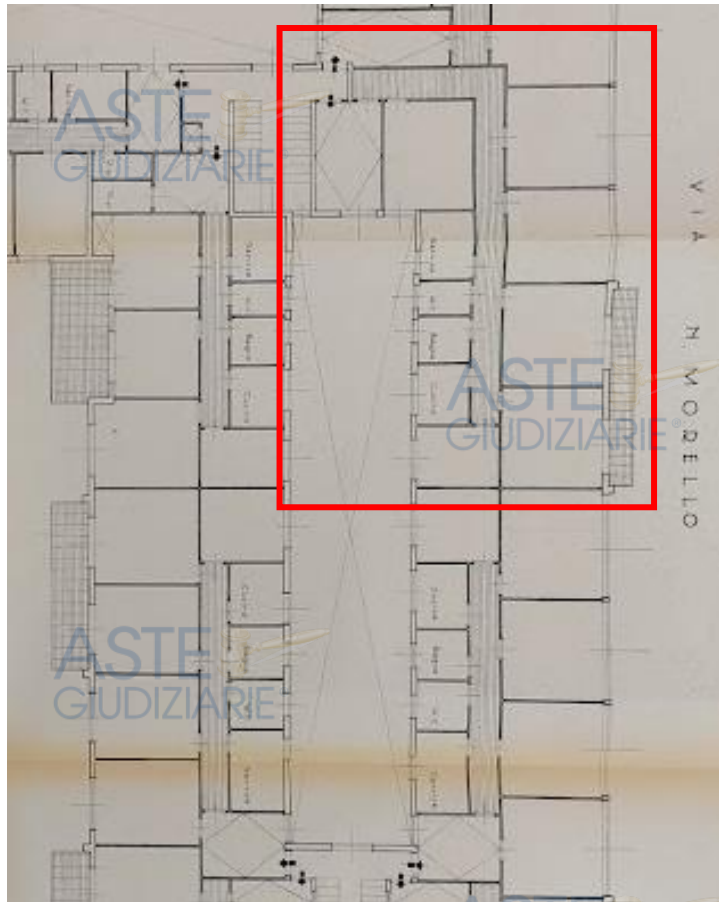
Intestatario catastale dell'immobile: sig. *****, nato a Palermo il ***, C.F. ****, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

La planimetria catastale (**ALL. 10**) mostra uno stato dei luoghi difforme rispetto allo stato di fatto attuale (**ALL. 9**).

Il rilievo attuale è stato altresì confrontato con i grafici di progetto della Licenza Edilizia N. 526 del 25/03/1958 (**ALL. 11**). Dal confronto è emersa una situazione di difformità tra quanto rilevato e i grafici di progetto autorizzati con la licenza (**ALL. 12**).



Planimetria catastale (ALL. 10)



Planimetria di progetto allegata alla Concessione edilizia n. 526/1958. In rosso l'appartamento pignorato (All. 12)

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale consistono nella presenza di un terrazzino sulla chiostrina interna e nella demolizione di alcuni tramezzi nel salone, oltre che nel frazionamento in due unità avvenuto senza titolo autorizzativo.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e il grafico di progetto del 1958: consistono nella presenza del terrazzino realizzato sul lato della chiostrina interna, peraltro oggi chiuso mediante un muro alto e una copertura con profili in acciaio e pannelli coibenti. Vi è dunque un aumento della volumetria non autorizzato. Si rileva anche un frazionamento

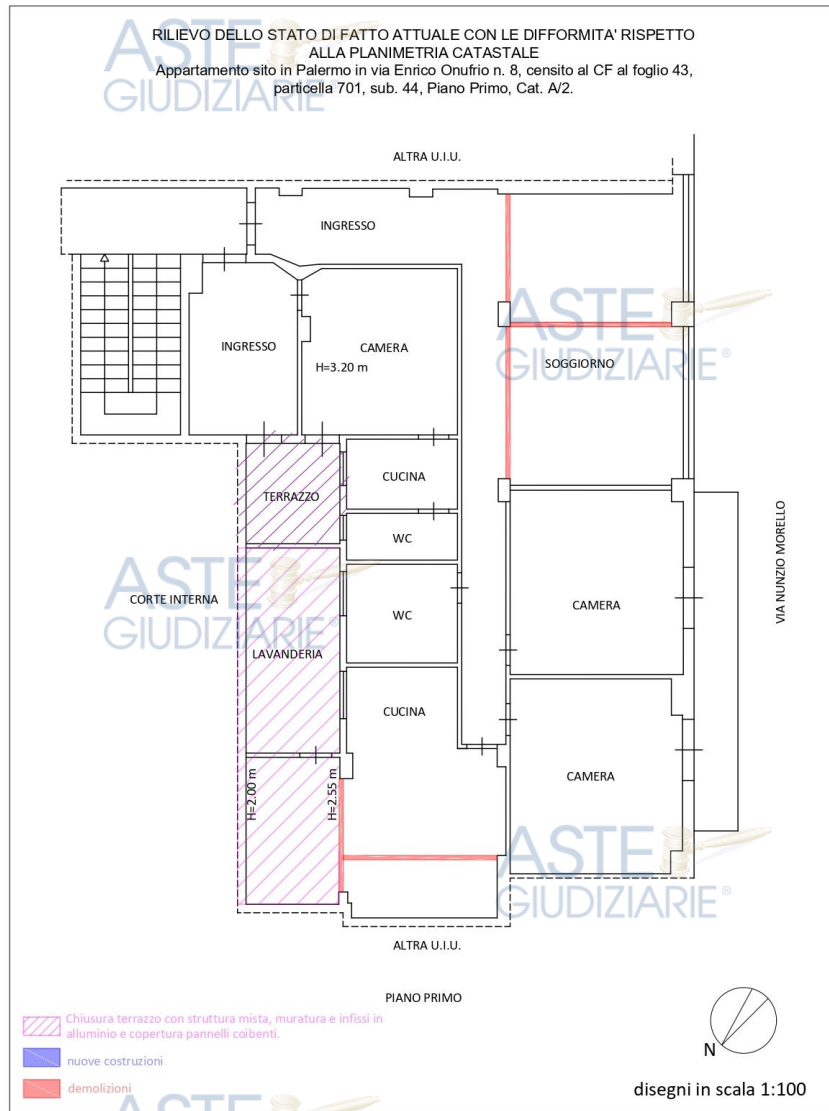
dell'appartamento originario in due unità, senza autorizzazione edilizia. Inoltre si rileva la demolizione di alcuni tramezzi e la chiusura di due vani porta. Per quanto riguarda l'aumento di volumetria creato nel terrazzo, in parte inglobato nella cucina e in parte adibito a lavanderia, tale aumento non è sanabile e si dovrà prevedere la messa in pristino. Per quanto riguarda la presenza del terrazzo, non presente nel progetto originario del 1958, visto che non sono presenti Varianti al progetto, può ritenersi che lo stesso sia stato realizzato in fase di costruzione, senza provvedere alla sua regolarizzazione. Si ritiene pertanto, salvo diverse determinazioni degli uffici comunali, che il terrazzo possa essere eventualmente regolarizzato, con un PDCS (Permesso di Costruire in sanatoria) o pagando un'ammenda, come previsto dall'art. 34 del DPR 380/2001.

Le diverse distribuzioni interne potranno essere regolarizzate mediante una CILA TARDIVA (con la medesima Cila potrà decidersi se mantenere il frazionamento in due unità o ripristinare l'intero appartamento).

I costi per le superiori procedure, necessarie alla regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'appartamento sono sono forfettariamente così calcolabili:

- euro 5.000,00 demolizione copertura terrazzo e smaltimento sfabbricidi e ripristino muro cucina demolito;
- euro 3.000,00 Cila Tardiva (di cui 1.100,00 euro per sanzione amministrativa e 2.900,00 incluso iva e c.p. per l'onorario di un professionista abilitato);
- euro 3.000,00 per eventuale PDCS o art. 34 DPR 380/2001 terrazzo non presente nella Licenza edilizia;
- euro 2.000,00 S.C.A. (Segnalazione Certificata di Abitabilità);
- euro 1.000,00 DOCFA per aggiornamento catastale;
- euro 200,00 A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Tali costi saranno detratti dal valore di stima dell'appartamento.



Planimetria di rilievo attuale con evidenza delle difformità rispetto alla planimetria catastale All.13



Planimetria di rilievo attuale con evidenza delle difformità rispetto alla planimetria di progetto del 1958 - All.14

4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Il lotto è costituito dalla **piena proprietà** di un appartamento sito in Palermo, via Enrico Onufrio n. 8, ubicato al piano primo, interno n. 4-5, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 43, particella 701, sub. 44, categoria catastale A/2.

L'appartamento confina a nord e a sud con appartamenti di proprietà aliena, a est con via Nunzio Morello e a ovest con corte interna. L'edificio in condominio, a sei piani con ascensore, di cui fa parte l'appartamento, è stato costruito alla fine degli anni Cinquanta del Novecento a seguito della Licenza edilizia N. 256 del 25.03.1958 e successivo Certificato di abitabilità/agibilità n. 15108 del 25/11/1961.

La superficie commerciale dell'immobile è di 170 mq circa, mentre la superficie utile è di circa 153 mq. Lo stato attuale dei luoghi è parzialmente difforme sia dalla planimetria catastale sia dal progetto autorizzato per la diversa consistenza dell'immobile dovuta all'aumento di volumetria creato con la chiusura del terrazzo, che non risulta nel progetto originario, nella demolizione di qualche tramezzo e chiusura di alcuni vani porta per creare due differenti unità edilizie. Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante la demolizione della copertura del terrazzo e il ripristino delle dimensioni originarie della cucina, nonché mediante un PDCS o sanzione ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 per la regolarizzazione del terrazzo, una CILA tardiva per la diversa distribuzione interna e la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Abitabilità) e l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA. Infine occorrerà redigere l'APE. L'appartamento potrà essere riportato alla sua originaria condizione di unità edilizia unica, con doppio ingresso. I costi delle superiori pratiche sono stati forfettariamente calcolati in euro 14.200,00, somma che è stata detratta dal valore di stima dell'immobile.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 270.000,00 (duecentosettantamila euro)

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

All'esecutato **** nato a Palermo il****, C. F. **** sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli dell'esecutato stesso in forza di:

- atto di donazione in notar DRAGO TOMMASO di Palermo del 04.09.1996 rep. n. 143261, trascritto il 11/09/1996 ai nn. 31059/24000. Trattasi di divisione di immobili pervenuti per successione in morte di *** nato a Palermo il ***, C.F. **** deceduto il ***; **(ALL. 2).**

La storia del dominio nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento risulta coperta senza soluzioni di continuità.

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

La costruzione della palazzina in cui si trova l'appartamento risale agli alla fine degli anni Cinquanta del Novecento, a seguito della Licenza Edilizia N. 526 del 25.03.1958 **(ALL. 11)** e successivo Certificato di abitabilità/agibilità n. 15108 del 25/11/1961 **(ALL. 15)**. Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale consistono nella presenza di un terrazzino sulla chiostrina interna e nella demolizione di alcuni tramezzi nel salone, oltre che nel frazionamento in due unità avvenuto senza titolo autorizzativo.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e il grafico di progetto del 1958 consistono nella presenza del terrazzino realizzato sul lato della chiostrina interna, peraltro oggi chiuso mediante un muro alto e una copertura con profili in acciaio e pannelli coibenti. Vi è dunque un aumento della volumetria non autorizzato. Si rileva anche un frazionamento dell'appartamento originario in due unità, senza autorizzazione edilizia. Inoltre si rileva la demolizione di alcuni tramezzi e la chiusura di due vani porta. Per

quanto riguarda l'aumento di volumetria creato nel terrazzo, in parte inglobato nella cucina e in parte adibito a lavanderia, tale aumento non è sanabile e se ne dovrà prevedere la messa in pristino. Per quanto riguarda il terrazzo, non presente nel progetto originario del 1958, visto che non esistono Varianti al progetto originario, può ritenersi che lo stesso sia stato realizzato in fase di costruzione, senza provvedere alla sua regolarizzazione. Si ritiene pertanto, salvo diverse determinazioni degli uffici comunali, che il terrazzo possa essere regolarizzato con un PSCS (Permesso di Costruire in sanatoria) o pagando un'ammenda, come previsto dall'art. 34 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire) che al comma 2 prevede: *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"*.

Le diverse distribuzioni interne potranno essere regolarizzate mediante una CILA TARDIVA (con la medesima Cila potrà decidersi se mantenere il frazionamento in due unità o ripristinare l'intero appartamento).

I costi per le superiori procedure, necessarie alla regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'appartamento sono sono forfettariamente così calcolabili:

- euro 5.000,00 demolizione copertura terrazzo e smaltimento sfabbricidi e ripristino muro cucina demolito;
- euro 3.000,00 Cila Tardiva (di cui 1.100,00 euro per sanzione amministrativa e 2.900,00 incluso iva e c.p. per l'onorario di un professionista abilitato);
- euro 3.000,00 per eventuale PDCS o sanzione art. 34 dpr 380/2001 terrazzo non presente nella Licenza edilizia;
- euro 2.000,00 S.C.A. (Segnalazione Certificata di Abitabilità);

- euro 1.000,00 DOCFA per aggiornamento catastale;
- euro 200,00 A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Tali costi saranno detratti dal valore di stima dell'appartamento.

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente nel possesso di una nipote del debitore esecutato, che lo occupa *sine titulo*, previo versamento alla procedura esecutiva di una indennità di occupazione.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come risultante dall'**Ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente in data 25.01.2024 (**All. 16**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente.

- 1) TRASCRIZIONE del 11/09/1996 - Registro Particolare 24000 Registro Generale 31059 not. DRAGO TOMMASO Repertorio 143261 del 04/09/1996
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
- 2) ISCRIZIONE del 13/03/2004 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 11762 - MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 27665/2003 del 01/03/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
 1. Annotazione n. 7063 del 23/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 3) ISCRIZIONE del 04/05/2005 - Registro Particolare 7015 Registro Generale 22985 - Pubblico ufficiale DI NATALE FRANCESCO Repertorio 10685/5107 del 02/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 4) ISCRIZIONE del 15/05/2008 - Registro Particolare 5347 Registro Generale 28704 SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE

Repertorio 248848/2007 del 27/12/2007 - IPOTECA LEGALE derivante
da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

1. Annotazione n. 6282 del 12/08/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 5206 del 19/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

5) TRASCRIZIONE del 04/09/2015 - Registro Particolare 25727 Registro
Generale 33778 - NOTAIO TOMMASO DRAGO Repertorio 143261 del
04/09/1996 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA'

6) TRASCRIZIONE del 31/03/2022 - Registro Particolare 12315 Registro
Generale 15505 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI
PALERMO Repertorio 184 del 04/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7) TRASCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 35597 Registro
Generale 44708 PALERMO 2 Repertorio 146/9990 del 24/03/2021 ATTO PER
CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, che sono stati già detratti dal valore
di stima dell'immobile:**

- I costi della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile
mediante C.I.L.A. tardiva, S.C.A., PDCS, demolizione copertura
terrazzo: (13.000,00 euro circa).
- I costi della regolarizzazione catastale: 1.000,00 euro per procedura
DOCFA;
- I costi dell'Attestato di Prestazione energetica (A.P.E.): 200,00 euro circa.

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle indagini effettuate l'immobile non ricade su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono stati rilevati pesi ed oneri di alcun tipo.

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

È presente una amministrazione condominiale gestita dallo Studio M.B. Consulting di Domenico Bergamini. Le spese di gestione ordinaria mensile ammontano a circa 100,00 euro mensili. Le morosità nei confronti del condominio negli ultimi due anni ammontano a circa 1.000,00 euro, come da prospetto allegato (**ALL. 18**).

12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici", quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione sia quello del "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che i beni assumono in un mercato ordinario, in quanto rispondenti ad un giudizio di equivalenza tra il loro valore intrinseco ed una certa quantità di denaro. La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

In conformità con quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile nel caso di compravendita, si entra nel campo della previsione, in quel regime di

“ordinarietà” che esclude tutto ciò che sia di eccezionale e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari venditori.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello **sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato.**

Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione. È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi. Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, si è fatto riferimento al p.to 4.4.1 della ex Norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011), in base al quale i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona, in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

-assetto urbanistico, servizi e collegamenti [urbanizzato / buoni]

-contesto ambientale ed economico-sociale [qualificato]

- condizioni di mercato [in ripresa]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:

- anno di costruzione [fine anni Cinquanta del Novecento]
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione [c.a./discreta]
- livello estetico e qualità architettonica [buona]
- livello di piano, esposizione, luminosità [piano primo/mediocre]
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria [si vedano i dati di seguito]
- razionalità distributiva degli spazi [buona]
- finiture [mediocri]
- pertinenze [nessuna]
- destinazione d'uso e capacità di reddito [appartamento/buona]

In tal modo, la stima diretta consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: $V1 = M \times S \times \alpha$, dove **V1= valore dell'immobile; M= valore unitario di zona; S= superficie commerciale; α = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all'unità.**

Determinazione del parametro M:

Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, nel sito dell'Agenzia del Territorio - OMI.

Determinazione del parametro S:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle *direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri"* e alla

successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2, secondo la quale la superficie commerciale deve essere così calcolata:

- a) *La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) *Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) *Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze o vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.). Questi ultimi computati al 50% qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti.*

Al punto 4.4.2.1 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) *100% delle superfici utili calpestabili;*
- b) *100% delle superfici divisorie interne (non portanti);*
- c) *50% delle superfici portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%;

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b;

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) *25% dei balconi e delle terrazze scoperti (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*
- b) *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);*
- c) *35% di patii e porticati (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*
- d) *60% delle verande (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);*
- e) *15% dei giardini di appartamento (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);*
- f) *10 % dei giardini di ville e villini....",*

Il calcolo della superficie commerciale è pari a 170 mq.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il coefficiente di ponderazione α è stato ricavato mediante l'equazione:

$$\alpha = a+b+c+d$$

dove i coefficienti $a+b+c+d$ tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato.

In particolare:

- **il coefficiente "a"** misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali. Le prime riguardano la maggiore o minore presenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro. Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le "esternalità" che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggi pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio.
- **il coefficiente "b"** misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte come l'orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell'immobile;
- **il coefficiente "c"** misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;
- **il coefficiente "d"** misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale in base anche allo stato di possesso.

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate:

$$\alpha = a+b+c+d = 0,40+0,30+0,10+0,20 = 1,00$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dalla norma UNI 10750-2005, la superficie commerciale dell'appartamento sito in Palermo, via Enrico Onufrio n. 8, piano primo, interno n. 4-5, identificato al C.F. foglio 43, particella 701 sub. 44, è pari a **170,00 mq**, così calcolati:

Superficie commerciale ai sensi della norma UNI 10750:2005				
Tipologia: immobile residenziale o commerciale				
Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale ragguagliata
Vani principali		153	1	160,00
Superfici scoperte balconi e terrazze coperti (chiuso su 3 lati)	23		0,35	8,04
Superfici scoperte balconi e terrazze scoperti	8		0,25	2,00
Patii e porticati	0		0,35	0,00
Verande **	0		0,8	0,00
Sottotetto	0		0,25	0,00
Giardini di appartamento			0,15	0
Giardini di ville e villini*	0		0,1	0
Totale				170,04

Determinazione della scala dei prezzi noti

La scala dei prezzi noti è ricavata da annunci di compravendita di appartamenti siti in zona limitrofa alla via Onufrio / piazza San Michele, e aventi caratteristiche simili all'immobile de quo; ciò consente di considerare e ritenere paritetiche le caratteristiche estrinseche derivanti dalla posizione urbana e quelle intrinseche proprie del bene.

Analizzando i dati della zona "C1/Semicentrale/SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI" per il 1° semestre 2023, i valori gli appartamenti per il 1° semestre 2023 oscillano tra 1.400,00

€/mq e 1.950,00 €/mq per superfici lorde (**ALL. 17**), per un valore unitario medio di 1.675,00 €/mq.

Dagli annunci di compravendita consultati presso agenzie immobiliari (campione di 5 prezzi relativi ad immobili simili nella zona limitrofa alla via Enrico Onufrio / piazza San Michele / via Sciuti / via Nunzio Morello) **Tabella 1**) si evince che i prezzi medi unitari richiesti per la vendita di appartamenti di ampia metratura da ristrutturare, sono compresi fra 1.456,00 €/mq e 2.266,00 €/mq con un valore medio unitario di 1.832,00,00 €/mq.

TABELLA 1

<u>AGENZIA IMMOBILIARE</u>	<u>DESCRIZIONE SINTETICA</u>	<u>SUPERFICIE (MQ)</u>	<u>RICHIESTA ECONOMICA (€)</u>	<u>IMPORTO UNITARIO (€/MQ.)</u>	<u>NOTE</u>
Casa e Stili	Via Gioacchino Di Marzo 37,	208	355.000,00	1.706,00	4° piano da ristrutturare, finiture originarie, 2 wc
Progetto Casa	Via Sciuti	170	295.000,00	1.735,00	2° piano da ristrutturare. 2 wc
M & C studio	Largo Parini n. 18	120	240.000,00	2.000	Piano secondo da ristrutturare, 2 wc
Immobiliare.it	Via G. Di Marzo 31,	300.000,00	206	1.456,00	3° piano da ristrutturare, 2 wc
Cosentino immobiliare	Via Leopardi n. 52	340.000,00	150	2.266,00	2° piano da ristrutturare, 2 wc

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca costruttiva, dello stato di conservazione e manutenzione, delle rifiniture presenti, della zona in cui esso è ubicato, e tenuto conto dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, tenuto conto anche che i prezzi

di richiesta sono suscettibili di un ribasso e che dunque il prezzo reale di acquisto è solitamente più basso di qualche punto percentuale il valore medio unitario che può essere assunto per l'appartamento de quo è quello medio fra i valori desunti dall'O.M.I. e i valori desunti dagli annunci delle agenzie immobiliari, pertanto un valore medio unitario pari a 1.753,80 €/mq, **arrotondabili a 1.754,00 euro/mq).**

Per calcolare il più probabile valore di mercato del bene si procederà quindi come di seguito:

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa **mq 170**

Si ha quindi:

$$- V1 = M \times S \times \alpha$$

dove $M = \text{€}/\text{mq } 1.754,00$

$S = \text{mq } 170$

$\alpha = 1$

$$V1 = \text{€ } 1.754,00 \times 170 \text{ mq} \times 1,00 = \text{€ } 298.180,00 \text{ (che si arrotondano a } 298.200,00)$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di 298.200,00

Dal valore di mercato dell'immobile si deterranno i seguenti costi:

- I costi della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile mediante C.I.L.A. tardiva, S.C.A., PDCS (o art. 34 dpr 380/2001), demolizione copertura terrazzo: (13.000,00 euro circa).
- I costi della regolarizzazione catastale: 1.000,00 euro per procedura DOCFA;
- I costi dell'Attestato di Prestazione energetica (A.P.E.): 200,00 euro circa.

In totale il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di 14.200,00 euro circa**

$$V = \text{€ } 298.200,00 - \text{€ } 14.200,00 = \text{€ } 284.00,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile già decurtato dei costi sopra descritti è di € 284.000,00 (duecentottantaquattromilaeuro).

PREZZO A BASE D'ASTA:

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto:

€ 284.000,00 - 5% = € 269.800,00 (che si arrotondano in € 270.000,00)

**13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI
PER LA SOLA QUOTA**

È stata pignorata la piena proprietà dell'appartamento.

IL PREZZO A BASE D'ASTA è di Euro 270.000,00
(duecentosettantamilaeuro)

ALLEGATI:

- | | |
|------------|---|
| ALLEGATO 1 | Verbale del sopralluogo |
| ALLEGATO 2 | Atto di divisione not. Tommaso Drago |
| ALLEGATO 3 | Visura catastale attuale |
| ALLEGATO 4 | Visura catastale storica |
| ALLEGATO 5 | Estratto di mappa |
| ALLEGATO 6 | Ortofoto attuale con sovrapposizione mappa catastale
Stimatrix ForMaps |

- | | |
|-------------|--|
| ALLEGATO 7 | Fotografie |
| ALLEGATO 8 | Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale con le due
unità abitative create senza autorizzazione edilizia |
| ALLEGATO 9 | Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale |
| ALLEGATO 10 | Planimetria catastale |
| ALLEGATO 11 | Licenza Edilizia n. 526 del 25.03.1958 |
| ALLEGATO 12 | Planimetria di progetto allegata alla Licenza edilizia 1958 |
| ALLEGATO 13 | Planimetria con difformità tra stato attuale e catastale |
| ALLEGATO 14 | Planimetria con difformità tra stato attuale e catastale |
| ALLEGATO 15 | Certificato di agibilità 15108 del 25/11/1961 |
| ALLEGATO 16 | Planimetria con difformità tra stato attuale e progetto 1958 |
| ALLEGATO 17 | Ispezione ipotecaria aggiornata al 25.01.2024 |
| ALLEGATO 18 | Estratto quotazioni OMI Agenzia delle Entrate |
| ALLEGATO 19 | Rendiconto morosità nei confronti del condominio |

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 29 gennaio 2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Antonella Armetta