

TRIBUNALE DI PALERMO VI SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G. ESEC. n°199/2024	
Giudice G.E.: dr. Omar Gigi Modica	
Esperto Stimatore GIULIA AJLLO architetto Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo posta PEC: giulia.ajello@archiworldpec.it posta ordinaria: g.ajello@awn.it www.linkedin.com/in/architettogiuliaajello	
Creditore Procedente "SOGGETTO B" e per essa, quale mandataria, "SOGGETTO C" <i>Legale rappresentante: avv. Paola Bucciarelli</i>	
Debitore "SOGGETTO A" non costituita	
Custode Giudiziario avv. Samuele Aru	
Creditore intervenuto Nessuno	
IMMOBILE PIGNORATO LOTTO UNICO Piena proprietà dell'unità Immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via Rosselli n°33, piano terra. Distinta al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 137, part. 895, sub. 2	
Titolo dell'elaborato: PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE per PUBBLICITA' <i>senza dati sensibili</i>	
	Data consegna Gennaio 2025



"Indice PERIZIA DI STIMA INTEGRALE LOTTO UNICO"

PREMESSA	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°2. Elencazione e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale.	<i>Pagina 2</i>
QUESITO N°3. Identificazione catastale del bene pignorato.	<i>Pagina 6</i>
QUESITO N°4. Schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 8</i>
QUESITO N°5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>Pagina 9</i>
QUESITO N°6. Regolarità del bene pignorato sotto il profilo urbanistico e edilizio.	<i>Pagina 9</i>
QUESITO N°7. Stato di possesso dell'immobile.	<i>Pagina 14</i>
QUESITO N°8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 14</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 15</i>
QUESITO N°10. Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 15</i>

**QUESITO N°11. Spese di gestione dell'immo-
bile ed eventuali procedimenti in corso.**

Pagina 15

**QUESITO N°12. Valutazione dei beni e criteri
di stima adottati.**

Pagina 15

**QUESITO N°13. Valutazione del prezzo a
base d'asta della quota in divisa per gli immo-
bili pignorati per la sola quota.**

Pagina 23

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 199/2024

CREDITORE PROCEDENTE: "SOGGETTO B"
E PER ESSA, QUALE MANDATARIA "SOGGETTO C"

contro

DEBITORE ESECUTATO: "SOGGETTO A"

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SAMUELE ARU

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE per PUBBLICITA'

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'unità Immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via Rosselli n°33,
piano terra. Distinta al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 137, part. 895, sub. 2



Esperto stimatore: arch. Giulia Ajello

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE per PUBBLICITA'

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 29/05/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava la sottoscritta arch. Giulia Ajello iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n. 3453 quale Esperto Stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 31/05/2024 la scrivente Esperta 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 Giudiziario avv. Samuele Anu, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 17/07/2024.

In data 18/06/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario.

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

L'immobile costituisce un lotto unico ed è così individuato nell'atto di pignoramento:

1. Piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Via Rosselli n. 33 piano terra, zona 1 cat. A/5, rendita 52,94, vani 2,5, in catasto iscritto al NCEU di Palermo al Fg 137, particella 895, sub 2;

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento è la piena proprietà e corrisponde a quello in titolarità della stessa esecutata per la quota di 1/1 in forza di Atto di Compravendita del 12/02/2009 Rep. 205318 Racc. 4040 Notaio Dario Fogazza, trascritto a Palermo il 16/02/2009 ai nn. 14612/10786 (**All. 4 - Titoli di provenienza**).

Dati catastali:

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

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix

forMaps (All. 6 - Tavola Grafica), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



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

Il lotto è unico ed è costituito da un appartamento censito al C.F. del Comune di Palermo al:

- al Fg 137, particella 895, sub 2, cat. 5/3, superficie catastale totale 32 mq, totale escluse aree scoperte 32 mq;

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Comune di Palermo, Via Rosselli n°33, piano terra.

Caratteristiche strutturali: L'u.i. fa parte di un edificio a quattro elevazioni fuoriterra realizzato in muratura portante.

Accessi: unico ingresso direttamente su strada (Via Rosselli).

Confini dell'u.i.: a nord con le particelle 892 e 893 di proprietà aliena, a est con la particella 896 di proprietà aliena, a sud con la Via Rosselli, a ovest con la particella 891.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: l'appartamento è costituito da soggiorno su cui insiste l'ingresso all'u.i. che avviene direttamente da strada, una cameretta, un cucino/wc. Presenta una sola esposizione su Via Rosselli. L'u.i. è pavimentata con marmette di cemento con disegno ornamentale per il soggiorno, senza disegno per la piccola camerette, con ceramica ordinaria per il cucinino/wc. Le pareti del soggiorno e della cameretta sono in parte intonacate e pitturate in parte (sulla parte bassa) rivestite con piastrelle, quelle del cucino/wc sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica ordinari. Gli infissi esterni sono in legno, con la porta finestra (di accesso all'u.i.) dotata di persiane. All'interno non sono presenti infissi (porte), tranne per un vano porta che permette la comunicazione dell'u.i. oggetto di esecuzione con un'altra u.i. di proprietà aliena estranea alla procedura esecutiva in oggetto (di cui si relazionerà in seguito).



Prospetto con ingresso all'u.i. su Via Rosselli



Soggiorno



Soggiorno
(sullo sfondo a dx la porta di accesso ad altra u.i. estranea alla procedura)



Cameretta



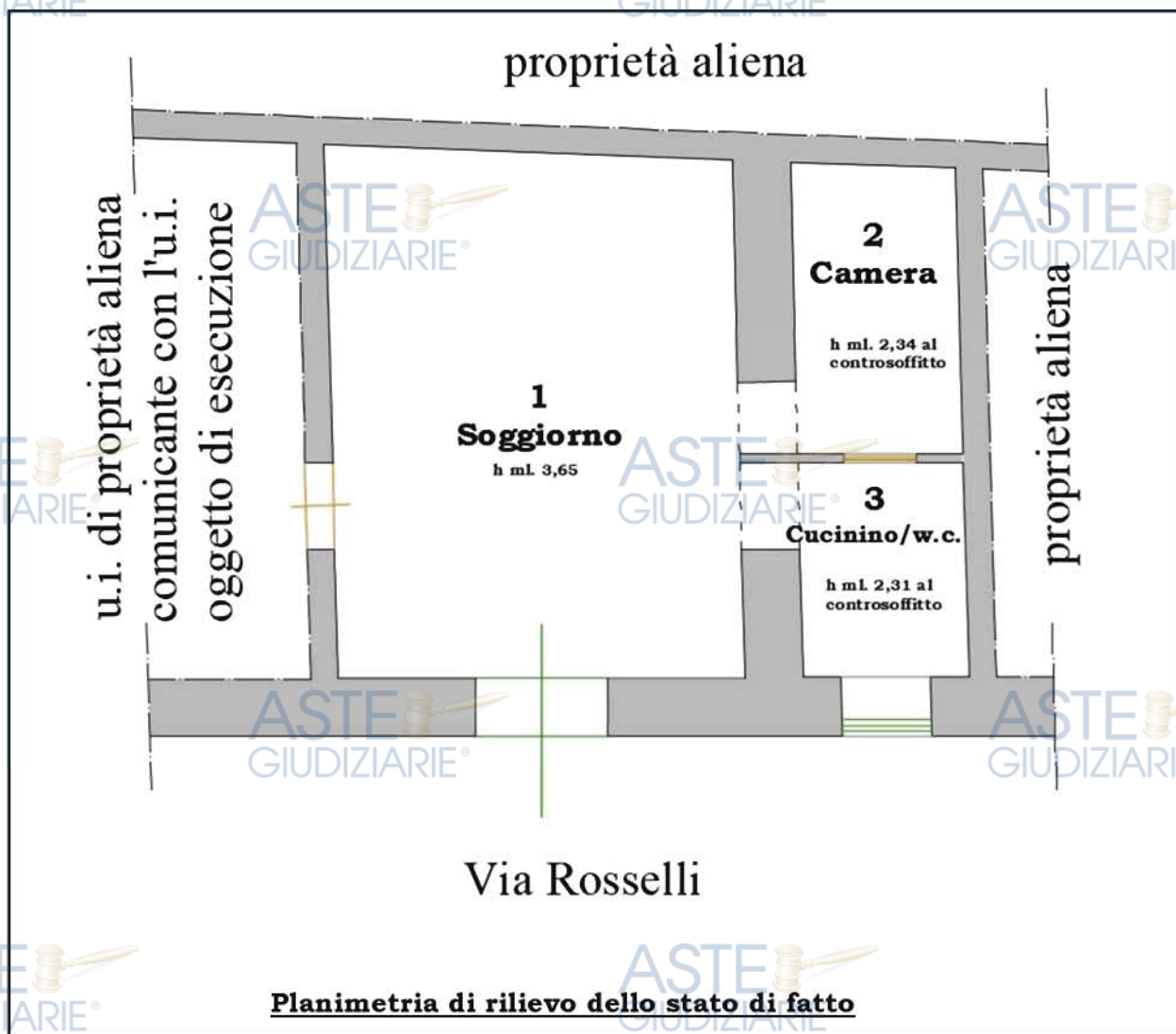
Cucinino/wc

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. L'appartamento è in un pessimo stato di manutenzione: sono riscontrate tracce di esfoliazioni delle pitture e tracce di umidità da risalita nella parte basse di alcune porzioni di pareti ed inoltre il servizio igienico e la cucina insistono tutti e due all'interno di un piccolo vano nel quale mancano i sanitari tranne la tazza.

In merito agli impianti (idrico, di scarico ed elettrico) essi risultano privi di certificazione di conformità e in merito a quello elettrico, esso ha il proprio quadro elettrico non a norma e ubicato all'interno dell'unità immobiliare adiacente con il quale risulta di fatto fuso. La produzione di acqua calda avviene per mezzo di scaldabagno elettrico e l'u.i. non è dotata di impianto di riscaldamento.

Visto lo stato degli impianti rilevato, è necessario provvedere all'adeguamento degli stessi alle normative vigenti e per esso l'Esperto ha stimato un costo forfettario, comprendente l'adeguamento e le relative certificazioni rilasciate da Ditte autorizzate, pari ad € 5.000,00.

Attestato di prestazione energetica: l'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica. Per il suo rilascio si prevede un costo pari ad € 150,00: il costo per il suo rilascio verrà da detratto dal valore di stima.



Superficie utile interna: 24,73 mq

Superficie commerciale: 32,50 mq

Altezza utile interna: h 3,65 ml

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo:

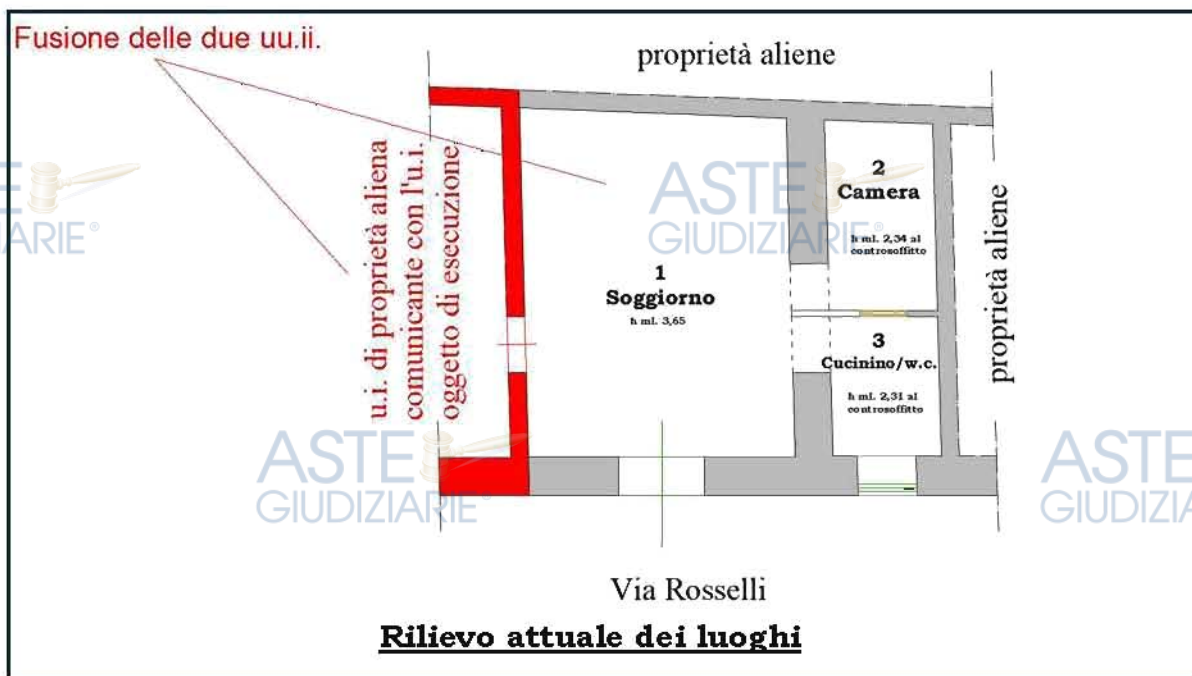
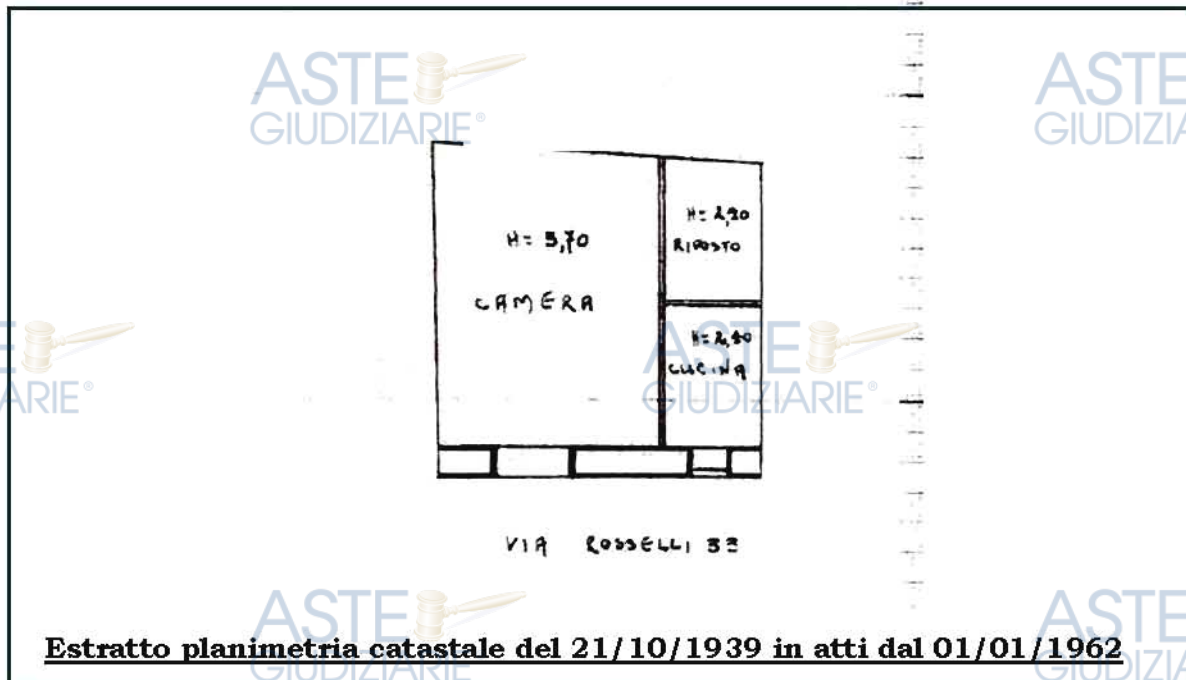
- al foglio 137, particella 895, sub. 2, Via Rosselli n°33, piano terra, cat. A/5, vani catastali 2,5, superficie catastale totale 32 mq, totale escluse aree scoperte 32 mq;

La visura catastale (**All. 3 – Documentazione catastale**), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestataria catastale dell'immobile è:

- "Soggetto A";

Planimetria catastale: lo stato attuale dell'u.i. rilevato dall'Esperta in data 18/06/2024 non risulta conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale.



La difformità è relativa a quanto verificato e rilevato in fase di sopralluogo, e consiste nella presenza di un vano porta realizzato su una delle pareti perimetrali che di fatto la collega ad un'altra u.i. adiacente di proprietà aliena, configurando una fusione delle due u.i.. Ma se per tale difformità non si prevede l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto, per essa, è indicata dalla scrivente Esperta l'attività di rispristino dello stato dei luoghi, l'aggiornamento

della planimetria catastale è comunque da prevedere il necessario adeguamento dell'u.i. alle norme igienico-sanitarie (separazione della cucina dal w.c.) di cui meglio si esporrà in risposta al quesito n°6.

Tale attività di aggiornamento catastale consiste nell'affidamento dell'incarico ad un Tecnico abilitato alla professione per la compilazione e l'invio telematico all'Agenzia del Territorio della denuncia di variazione catastale (DOCFA). In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto prevede il versamento a favore dell'Ag. del Territorio dei tributi speciali catastali (€ 70,00) come da allegato 1- circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate e da disposizioni contenute nel decreto legislativo n°139/2024. Si conteggiano, inoltre, le competenze tecniche per l'elaborazione e la presentazione del relativo Docfa.

Costi Stimati per regolarizzazione catastale:

- Tributi catastali Docfa.....	€ 70,00 +
- Spese tecniche Docfa	€ 500,00 =
COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 570,00

QUESITO N.4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata nel Comune di Palermo, Via Rosselli n°33, piano terra.

L'u.i. è composta da un vano soggiorno su cui insiste l'ingresso all'u.i. che avviene direttamente da strada, una cameretta, un cucino/wc.

Confinante a nord con le particelle 892 e 893 di proprietà aliena, a est con la particella 896 di proprietà aliena, a sud con la Via Rosselli, a ovest con la particella 891.

Censito al C.F. al foglio 137, p.lla 895, sub. 2.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla fusione con un'altra u.i. adiacente di proprietà aliena, per la quale l'Esperta ha previsto il ripristino dei luoghi.

L'immobile è di vecchia realizzazione antecedente al 1942, graficamente individuato nella Tavola 15 – Elaborato 13 – I piani terra e gli spazi scoperti – del PPE del Comune di Palermo.

L'immobile non è dotato di abitabilità.

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

Il costo per la redazione dell'APE è pari ad € 150,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 8128,00 (euro ottomilacentotrentotto/00).

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

I titoli di provenienza del bene pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, ovvero dalla data del 30/04/2004 alla data del 30/04/2024, sono costituiti dai seguenti passaggi di proprietà:

- atto di compravendita del 06/11/2003 ai numeri 50296/5998 a rogito Notaio Margiotta Ignazio, trascritto a Palermo il 20/11/2003 ai nn. 47720/33928, con il quale il bene risulta venduto da "Soggetto D" a "Soggetto E" per la piena proprietà pari alla quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni dell'appartamento sito in Palermo, Via Roselli n°33, ubicato al piano terra, identificato al C.F. al fg b137, part. 895 sub. 2;

- atto di compravendita del 12/02/2009 ai numeri 205318/4040 a rogito Notaio Fogazza Dario, trascritto a Palermo il 16/02/2009 con il quale il bene risulta venduto da "Soggetto E" per la quota paria 1/2 e da "Soggetto F" per la restante quota 1/2 a "Soggetto A" per la piena proprietà pari a 1/1 dell'appartamento sito in Palermo, Via Roselli n°33, ubicato al piano terra, identificato al C.F. al fg b137, part. 895 sub. 2.

(All. 4 - Titoli di provenienza).

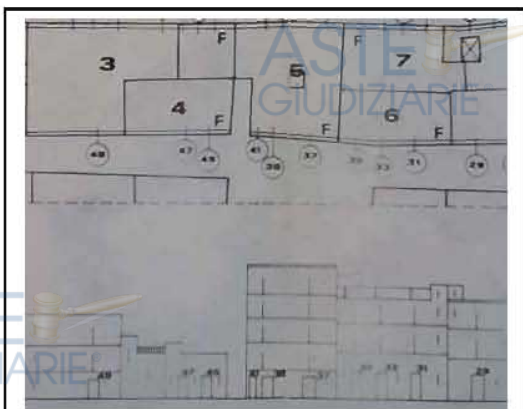
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Palermo è dotato di variante al P.R.G. approvata con D. Dir. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. N°124/DRU del 13/03/2002. La particella sulla quale insiste l'unità immobiliare pignorata (particella 895) ricade:

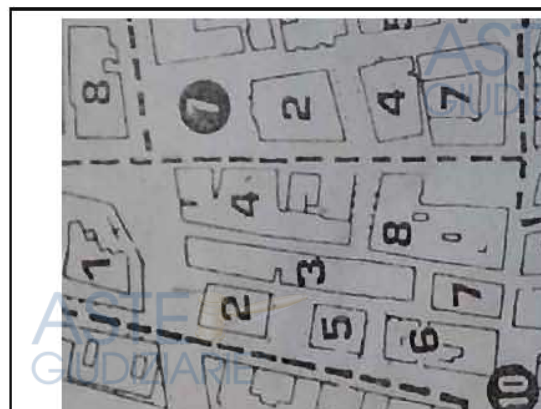
- nella tavola P2a-5011 del suindicato PRG rientra in zona Prescrizioni esecutive – Piani particolareggiati zone A;
- nella tavola 14 del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico in zona perimetrata Aree escluse dal PPE (normate da piani urbanistici esecutivi autonomi);
- Piano Particolareggiato Contesto 4 – Area Albergheria Ballarò;
- nella Tavola 15 – Elaborato 13 – I piani terra e gli spazi scoperti – del PPE del Comune di Palermo.

Nello specifico, nelle tavole del Piano Particolareggiato Contesto 4 – Area Albergheria, l'edificio di cui fa parte il bene pignorato è indicato nell'Elaborato "Profili Regolatori n°PP4" con il n°6 (Tav. 10.3) e all'interno dell'AREA n°10 con la stecca n°3 e rispetto a tale rappresentazione, l'intero isolato a diverse elazioni fuori terra, composto da uu.ii. insistenti su particelle catastali diverse, con accessi direttamente dalle pubbliche vie; nell'Elaborato "Destinazioni d'Uso

n°PP2b” risulta campito “Residenziale” e con interventi consentiti di “ristrutturazione”.
indicato



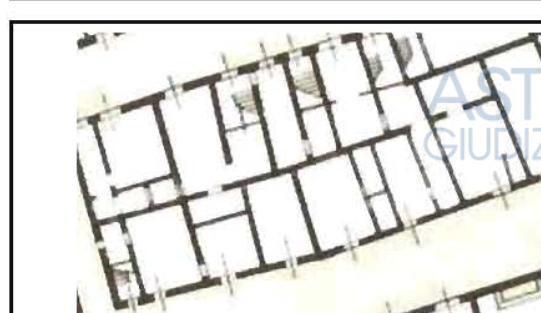
Piano Particolareggiato Contesto 4
Albergheria Ballarò – Profili



Piano Particolareggiato Contesto 4
Albergheria Ballarò – destinazione degli



Tav. 15 – Elab. 13 – I piani terra e
gli spazi scoperti – PPE del Comune
di Palermo



Tav. 15 – Elab. 13 – I piani terra e gli spazi
scoperti – PPE del Comune di Palermo

Dal punto di vista edilizio, la scrivente Esperta ha provveduto ad inoltrare richiesta telematica di accesso atti in data 06/12/2024 presso il S.A.C.E. e il Servizio Condono del Comune di Palermo per l'individuazione dei titoli edilizi riguardanti l'edificio nel suo complesso e la singola u.i. oggetto di pignoramento. In riscontro alle suindicate istanze, sono state acquisite le seguenti comunicazioni:

Dal S.A.C.E. risulta che “...non è stato reperito nessun fascicolo edilizio inerente all'immobile in oggetto, stante che lo stesso risulta essere edificato in data antecedente al 1939...”.

Dall'ufficio Condono, in riferimento al prot. n°1722315 risulta che “da ricerche effettuate sul database dell'ufficio, non esistono istanze di sanatoria”.

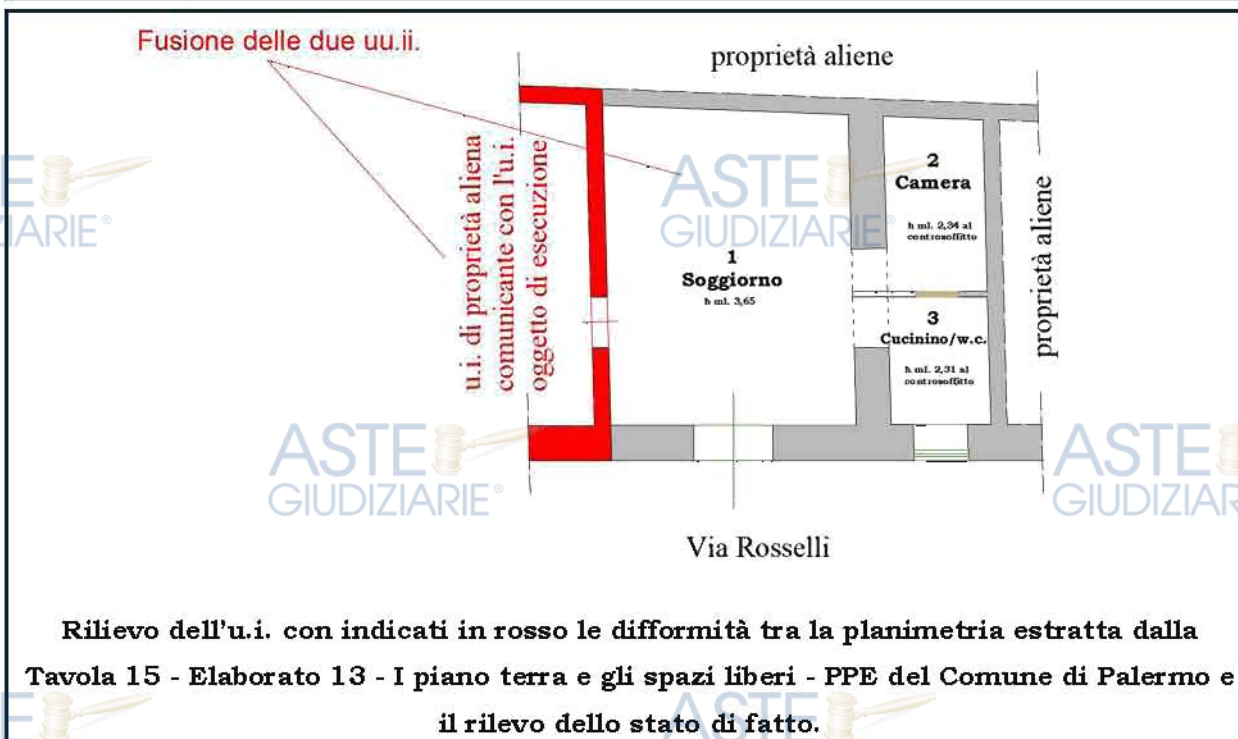
Dall'individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato sul rilievo OMIRA (cartografica riferite al 1939), dall'acquisizione della planimetria catastale storica del 21/10/1939

in atti dal 1962, ed infine dalle comunicazioni presso i competenti uffici del Comune di Palermo (SACE e Ufficio Condono) dai quali si accerta l'assenza di titoli abilitativi riferiti al bene pignorato, l'Esperto, preso atto dell'esistenza del fabbricato in epoca antecedente il 1939, procederà alla verificare della regolarità dei luoghi riferendosi a quanto graficamente rappresentato nella planimetria contenuta nella Tavola 15 – Elaborato 13 – I piani terra e gli spazi scoperti – del PPE del Comune di Palermo.

Pertanto, sulla scorta di quanto rilevato in data 18/06/2023, l'Esperta riscontra la seguente difformità:

- l'u.i. oggetto di procedura esecutiva è "collegata", attraverso un vano porta realizzato su una delle pareti perimetrali, ad un'altra u.i. adiacente di proprietà aliena, configurando di fatto una fusione delle due uu.ii. Per essa, è indicata dalla scrivente Esperta l'attività di ripristino dello stato dei luoghi: cioè, va eliminato attraverso apposite opere edili di chiusura, il vano porta (di comunicazione) ripristinando così l'originaria separazione delle due uu.ii sull'ingresso (**All. 6: Tavola Grafica**).

Per tale difformità è previsto il ripristino dello stato dei luoghi, previa presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria con ottenimento del N.O. del Genio Civile per la chiusura del vano porta realizzato tra le due uu.ii di proprietà diverse. Ciò al fine di riportare lo stato dei luoghi in coerenza con la planimetria rappresentata nella Tavola 15 - Elaborato 13 - I piani terra e gli spazi liberi - del PPE del Comune di Palermo e con la planimetria catastale del 21/10/1939 in atti dal 01/01/1962. Si precisa che il rilascio del N.O. al Genio Civile per la chiusura del vano porta, sopra indicato, è necessario in quanto si tratta di un'u.i. facente parte di un edificio realizzato in muratura portante. Tale adempimento dovrà avere riguardo anche dell'u.i. di proprietà aliena estranea al procedimento esecutivo in oggetto.



In applicazione a quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.ms.ii., recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana e successive modifiche ed integrazioni, si precisano di seguito le attività e i relativi costi necessari per la regolarizzazione urbanistica/edilizia del bene pignorato dalle difformità rilevate.

In coerenza a quanto previsto nel PPE per gli interventi in Centro Storico, per la pratica tecnico-amministrativa è necessario presentare presso il Comune di Palermo un Permesso di Costruire (c.d. PdC) con N.O. del Genio Civile, ottenuto il titolo edilizio abilitativo si può provvedere alla opere edili. Il Permesso di Costruire dovrà inoltre tenere conto dello stato di fatto dell'appartamento: l'u.i. in oggetto, nello stato attuale rilevato dalla scrivente Esperta, non possiede i requisiti minimi di agibilità anche e soprattutto in riferimento ai requisiti igienico-sanitari (ad esempio il cucinino e wc insistono in uno stesso piccolo vano invece vanno obbligatoriamente separati, nel wc non può esserci solo la tazza ma deve essere completo di tutti i sanitari previsti: tazza bidet, lavandino, doccia, ecc.) per cui è necessario provvedere alle opere edili di adeguamento dell'u.i. al fine di rendere l'u.i. idonea agli usi preposti e quindi potere redigere e presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità la quale a seguito di PdC va presentata obbligatoriamente. Per cui il PdC dovrà tenere conto non solo delle opere necessarie alla chiusura del vano porta di collegamento tra l'u.i. oggetto di procedimento esecutivo e l'altra adiacente di proprietà aliene, ma anche delle opere di adeguamento dell'u.i. pignorata al fine di renderla agibile agli usi consentiti.

Ciò detto, la presentazione del PdC e l'ottenimento del N.O. da parte del Genio Civile è assoggettato al pagamento dei diritti fissi e, ai costi suindicati, si aggiungono i costi delle competenze professionali, come di seguito si riporta.

• Spese fisse diritti istruttoria pratica PdC	€ 516,00+
• Spese fisse diritti istruttoria pratica Genio Civile	€ 82,00 +
• Competenze tecniche prof. PdC e Genio Civile	<u>€ 5000,00 =</u>

Totale Costi PdC **€ 5598,00**

Ai costi stimati per la presentazione del PdC, si aggiungono quelli per la realizzazione delle opere edili: per esse l'Esperta ha provveduto ad elaborare un computo metrico estimativo per il quale si rimanda all'allegato 7 e per il quale, si precisa, sono state valutate le sole opere strettamente necessarie alla realizzazione degli impianti con esclusione di opere di ricostruzione (intonaci, pavimentazioni, serramenti, ...) in quanto il deprezzamento per tali attività, visto lo stato manutentivo rilevato alla data di accesso della scrivente Esperta, verrà valutato in sede di stima con applicazione dei relativi coefficienti di merito.

• Opere edili (come da CME)	€ 9504,89
-----------------------------------	-----------

Svolte tutte le suindicate attività e ottenute le relative attestazioni, comprese quelle relative agli impianti, occorrerà presentare al SACE del Comune di Palermo, la Segnalazione Certificata di

Agibilità (c.d. SCA) ai sensi dell'art 24 del D.P.R. n°380/2001, e ss.mm.ii.. La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità S.C.A. può avvenire anche per la sola u.i. oggetto di procedura esecutiva (S.C.A. parziale) purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Nella fattispecie, ad esempio, è necessario provvedere alla verifica strutturale (Genio Civile) dell'intero corpo di fabbrica cui afferisce l'u.i. oggetto di esecuzione. Per tale ragione di seguito si riporta il costo ipotetico pro-quota riferito alla sola u.i. oggetto di esecuzione.

Il rilascio della SCA è assoggettato al pagamento dei diritti fissi di istruttoria in favore del Comune di Palermo e altresì si conteggeranno le spese relative alle competenze professionali, relativi alla redazione e presentazione SCA e relativi alla certificazione degli impianti.

- Diritti fissi istruttoria (Comune di Palermo) € 150,00 +

- Competenze tecniche pro-quota Genio Civile € 1000,00 +

- Competenze tecniche per SCA € 1500,00 =

Totale Costi SCA

€ 2650,00

TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA:

PDC € 5598,00 +

Opere edili € 9504,89 +

SCA € 2650,00 =

SOMMANO € 17752,89 oltre imposte e tasse dovute secondo il regime fiscale del professionista incaricato e dalla tassazione prevista per l'impresa/e esecutrice/i, da determinare come da indicazione della normativa fiscale vigente alla data di conferimento dell'incarico e di esecuzione dei lavori.

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

L'immobile è attualmente occupato dal "Soggetto G" come da accoglimento della proposta di prosecuzione dell'abitazione fino alla definizione del procedimento da parte del G.E..

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:

- Costi per pratiche tecnico-amministrative e opere edili come determinato in risposta al quesito n. 6 con un costo pari a circa EURO 17752,89;
- Costi per la redazione dell'A.P.E. con un costo pari a EURO 150,00.
- I costi per la regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa EURO 570,00 come determinato in risposta al quesito 3.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risulta dalla certificazione notarile già in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 14/01/2025 (**All. 8 – Ispezioni ipotecarie**) sull'immobile pignorato sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 16/02/2009 - Registro Particolare 10786 Registro Generale 14612 Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Repertorio 205318/4040 del 12/02/2009. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 16/02/2009 - Registro Particolare 2769 Registro Generale 14613 Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Repertorio 205319/4041 del 12/02/2009. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- TRASCRIZIONE del 30/04/2024 - Registro Particolare 17004 Registro Generale 21195 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO PALERMO Repertorio 4605 del 28/03/2024.

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 alcun censo, livello, uso civico e/o onere di altro tipo.

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

Non esiste un condominio costituito, non ci sono spese di gestione condominiale.

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

Criterio di stima

La stima dell'immobile sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito, che terrà conto delle caratteristiche e dello stato

manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, e altresì del valore unitario di vendita e di locazione desumibili sia da comparabili ubicati nella stessa area di studio con caratteristiche simili e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare, sia dai dati ufficiali provenienti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) (acquisiti dalle Consultazioni dei valori immobiliari dichiarati e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari) e dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare (All. 9 – **Comparabili – riferimenti per la stima**). La media calcolata fra le due stime (comparativa e analitica) fornirà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato e si basa sulla seguente formula:

$V = Sc \times Vmq$, dove:

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

Sc è la superficie commerciale;

Vmq è il valore dell'unità immobiliare specifica al metroquadrato.

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e altresì al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il sistema denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e per essi si applicherà la seguente formula:

$Sc = SL + S1 \cdot x + \dots S_n \cdot z$, dove:

SL è la superficie lorda coperta dell'u.i., compresi tramezzi e tompagni, c.d. "Superficie Principale", che farà riferimento ai vani principali;

$S_n \cdot x$ è la superficie lorda degli accessori di uso esclusivo, c.d. "Superficie Accessoria omogeneizzata", ovvero derivante dal prodotto delle Superfici Accessorie (balconi, terrazze, spazi esterni di pertinenza ...) [S1 ... Sn] per dei coefficienti tabellati [x ... z] da attribuire a ciascuno delle superfici individuate.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri adottati e sopra indicati, la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 32,50 così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Principale	mq. 32,49
Totale Sup. Commerciale (c.t.)	mq. 32,50

Determinazione della scala dei prezzi noti

La scelta dei prezzi noti è stata ricercata fra le seguenti fonti di riferimento:

Agenzia di mediazione immobiliare

Sono stati acquisiti n°3 annunci relativi ad immobili ubicati nella stessa area di studio e aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima, come di seguito si riporta:

- a) Agenzia "TECNOCASA" – Appartamento sito in Piazza S. Francesco Saverio, p. secondo, mq.55.

Stato: Buono/Abitabile

Anno di Costruzione 1930

Locali: 2 + 1 bagno.

Richiesta: €57000,00 Richiesta unitaria: €1036,36/mq.

Rif. Annuncio: 60823897

- b) Agenzia "TECNOCASA" – Appartamento sito in Via Trappetazzo, p. primo, mq. 73.

Stato: Buono/Abitabile

Anno di Costruzione 1930

Locali: 3 + 1 bagno

Richiesta: €70000,00 Richiesta unitaria: €958,90/mq.

Rif. Annuncio: 60904566

- c) Agenzia "TECNOCASA" – Appartamento sito in Via Albergheria, p. primo, mq. 93.

Stato: Buono/Abitabile

Anno di Costruzione 1900

Locali: 3 + 1 bagno

Richiesta: €65000,00 Richiesta unitaria: €698,92/mq.

Rif. Annuncio: 60932851

Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate:

- Consultazioni dei valori immobiliari dichiarati:

1) Gennaio 2024: A/5 mq. 32. Vendita dichiarata €17500,00 Valore unitario: €546,88/mq.

2) Maggio 2024: A/5 mq. 32. Vendita dichiarata €28000,00 Valore unitario: €875,00/mq.

- Banca dati Quotazioni Immobiliari a scadenza semestrale:

Dati relativi al Comune di Palermo, Fascia centrale, Zona Delimitazione: Vittorio Emanuele-Maqueda-Tukory-Re Ruggero, codice di zona B15, microzona catastale 1, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori di vendita al metroquadrato riferiti al I semestre 2024 e relativi ad abitazioni di tipo economico:

I Semestre 2024 min. €770,00 - (medio €910,00) - mass. €1050,00

Borsino Immobiliare con acquisizione dati nel mese di gennaio 2025.

Dati relativi al Comune di Palermo, Fascia centrale, Zona Delimitazione: Vittorio Emanuele – Maqueda - Tukory - Re Ruggero, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico. Valori di vendita al metroquadrato acquisiti relativi ad abitazioni in stabili di 2^ fascia acquisiti nel mese di gennaio 2025. Si riportano i dati di vendita al metroquadrato pubblicati riferibili alla 2^ fascia. 2^ fascia min. €642,00 - medio €749,50 - mass. €857,00

Fonti		Data	Valori Vendita (€/mq)		
		Pubblicazione			
Rif. di vendita: Ag. Mediazione Imm.	Tecnocasa	05/09/2023	1036,36		
	Tecnocasa	28/09/2023	958,90		
	Tecnocasa	21/07/2023	698,92		
Rif. di vendita: Agenzia delle Entrate OMI	Consultazioni valori immobiliari dichiarati	Gennaio 2024	546,88		
		Maggio 2024	875,00		
	Banca dati quotazioni immobiliari	I SEM 2024	770,00	910,00	1050,00
Rif. di vendita: Borsino Immobiliare	2^ fascia	Gennaio 2025	642,00	749,50	857,00

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge una proposta di vendita da parte delle Agenzie di mediazione immobiliare che si approssima tendenzialmente tra i valori medi tanto dei dati ufficiali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (dati OMI) per abitazioni di tipo economico tanto per quanto di quelli di seconda fascia pubblicati dal Borsino immobiliare. Prendendo atto di un'acquisizione di dati di vendita da più fonti compatibili e coerenti fra di loro, si ritiene non necessaria ulteriore acquisizione di dati da altre fonti e, pertanto, si fissa il valore di vendita al metroquadrato di riferimento applicando la media dei valori sopra riportati come di seguito si specifica.

$$Vm = [Valori\ medi\ mediazione\ Immobiliare + Valori\ medi\ Consultazioni\ valori\ dichiarati + Valore\ medio\ Banca\ dati\ quotazioni\ Immobiliari + Valore\ medio\ Borsino] / 4 =$$
$$= \{ [€(1036,36 + 958,90 + 698,92) / 3] + [€(546,88 + 875,00) / 2] + 910,00 + €749,50 \} / 4 = €(898,06 + 710,94 + 910,00 + 749,50) / 4 = €817,13 \text{ che in c.t. si approssima ad } 817,00/mq.$$
$$Vm = €817,00/mq.$$

Individuato il valore generico al metroquadrato, esso sarà variato in funzione dei c.d. coefficienti di merito.

CALCOLO K: Attribuzione dei coefficienti di merito.

Per il calcolo dei coefficienti di merito (K), si farà riferimento alla seguente formula:

$K = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile e calcolato riferendosi agli standards relativi sia all'edificio di cui fa parte l'u.i. (standard sociale, standard dei servizi e standard di manutenzione) che all'unità immobiliare oggetto di stima (dimensione, posizione, qualità del manufatto e del suo stato di conservazione). I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle linee guide di OMI, delle tabelle pubblicate dal Borsino Immobiliare e da quelle contenute nel testo Puglisi/Puglisi "Guida alla stima delle abitazioni".

Si riportano di seguito i coefficienti presi in esame e il relativo valore attribuito per ciascuno di essi.

Coefficienti per individuazione K

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.*

L'edificio presenta caratteristiche simili agli immobili ubicati nelle immediate vicinanze di zona a piano terra. **K1 = 1,00**

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari.*

Non è presente alcun servizio condominiale **K2 = 1,00**

K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.*

L'edificio è di vecchia costruzione (oltre 40 anni) e presenta uno stato manutentivo scadente.

Si attribuisce un deprezzamento pari al 10%. **K3 = 0,90**

K4 = Dimensione. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.*

L'u.i. appartiene al segmento di "taglio medio piccolo" (superficie da 60 a 80 mq.) che nel libero mercato comporta per la vendita una maggiore appetibilità.

Si attribuisce un apprezzamento pari al 10%. **K4 = 1,10**

K5 = Posizione. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione.*

Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. è ubicata al piano terra (+ 2 %), con un'unica esposizione a sud in prossimità di una piazzetta (Piazza tre bare) (-2%). Dal prodotto delle suindicate percentuali, risulta: **K5 = 1,00**

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di conservazione.*

Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di conservazione. Trattandosi di un'u.i. mono stanza, non è valutabile la qualità della distribuzione degli spazi interni; in merito allo stato manutentivo, alla data del sopralluogo si presenta in pessime condizioni ma valutando contestualmente i parziali interventi edili stimati per la regolarità edilizia urbanistica (v. all. 7: CME), si attribuisce un deprezzamento per quegli interventi di finitura non valutati pari al 3%. **K6 = 0,97**

$$K_{tot} = 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,97 = 0,9603$$

Per la stima del valore al metroquadrato dell'u.i. specifica (Vmq), si procede moltiplicando il valore generico al metroquadrato sopra individuato (Vm) per il prodotto dei coefficienti attribuiti (Ktot).

$$Vmq = Vm \times K_n = €817,00 \times 0,9603 = € 784,57/mq. \text{ che in c.t. si approssima ad } €785,00.$$

$$V_{amq} = €785,00/mq$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima comparativo, risulta il seguente:

$$V = Sc \times V_{amq} = mq \ 32,50 \times €785,00 = €27867,50$$

Valore di mercato con "metodo di stima comparativo" in c.t. €27868,00

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso

il saggio di capitalizzazione individuato e si basa sulla seguente formula: $V = R_n/i$, dove:

V è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

Rn è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

CALCOLO Rn.

Per il calcolo del reddito annuo netto (Rn) si applica la seguente formula: $R_n = R_l - P$ dove

Rl = Reddito annuo lordo;

P = passività calcolate come percentuale di Rl (*incidenza annua lavori straordinari, tasse, ffitto, altro*).

La scelta dei prezzi noti è stata ricercata fra le seguenti fonti di riferimento:

Agenzia di mediazione immobiliare.

Per le pubblicazioni delle Agenzie di mediazione Immobiliare, non sono state rilevate proposte di locazione relative ad immobili ubicati nella stessa area di studio aventi le stesse caratteristiche del cespite da stimare.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate a scadenza semestrale.

Dati relativi al Comune di Palermo, Fascia centrale, Zona Delimitazione: Vittorio Emanuele-Maqueda-Tukory-Re Ruggero, codice di zona B15, microzona catastale 1, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori di affitto al metroquadrato riferiti al I semestre 2024 e relativi ad abitazioni di tipo economico:

I Semestre 2024 min. €2,50 - (medio €3,05) - mass. €3,60

Borsino Immobiliare con acquisizione dati nel mese di gennaio 2025.

Dati relativi al Comune di Palermo, Fascia centrale, Zona Delimitazione: Vittorio Emanuele – Maqueda - Tukory - Re Ruggero, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico. Valori di affitto al metroquadrato acquisiti relativi ad abitazioni in stabili di 2^a fascia acquisiti nel mese di gennaio 2025. Si riportano i dati di vendita al metroquadrato pubblicati riferibili alla 2^a fascia.

2^a fascia min. €2,05 - medio €2,56 - mass. €3,08

Per una maggiore comprensione dei dati sopra acquisiti, si riporta di seguito una tabella riassuntiva ove indicate le fonti ricercate, la data di pubblicazione e i valori di locazione al metroquadrato.

Fonti		Data	Valori Locazione			
		Pubblicazione	(€/mq)			
Rif. di Locazione: Ag. Mediazione Imm.	Nessuna pubblicazione disponibile					
Rif. di Locazione: Agenzia delle Entrate	Osservatorio del Mercato immobiliare [OMI]	I SEM 2024	2,50	3,05	3,60	
Rif. di Locazione: Borsino Immobiliare	2 ^a fascia	Gennaio 2025	2,05	2,56	3,08	

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge che i dati ufficiali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (dati OMI) quanto di quelli di seconda fascia pubblicati dal Borsino immobiliare sono tendenzialmente uniformi. Preso atto che alla data di redazione del presente fascicolo di stima, il mercato immobiliare degli affitti è generalmente abbastanza sostenuto a prescindere dalle zone dove sono ubicati gli immobili offerti in locazione, ma valutando il contesto edilizio e il fabbricato di cui fa parte l'u.i. e altresì valutando una locazione nell'ipotesi delle realizzate opere edili (l'assenza dei requisiti igienico-sanitari, infatti, non consentirebbe di valutare una locazione), si prenderanno a riferimento fra i dati ufficiali (OMI e Borsino) quelli medi, applicando la media dei valori sopra riportati come di seguito si specifica.

$V_m = [\text{Valore medio OMI} + \text{Valore medio del Borsino}] / 2 = € (3,05 + 2,56) / 2 = \mathbf{€2,81/mq.}$

$V_m = \mathbf{€2,81/mq.}$

Dal valore di locazione al metroquadrato individuato, si ricava il reddito mensile lordo (Rm) dell'u.i. specifica, dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (Vm) per la superficie commerciale dell'appartamento. Pertanto, si avrà: $Rm = €2,81 \times mq\ 32,50 = €91,33$.

Reddito mensile lordo (*in c.t.*): €90,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$$Rl = €90,00 \times 12 = €1080,00.$$

Ottenuto il valore del Rl, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn), fissando il valore delle passività.

P Per la determinazione delle passività, si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfitto, ...) si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 3%. P= 3%

$$Rn = €1080,00 - 3\% = €1047,60.$$

i Il tasso reale di capitalizzazione oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando lo stato manutentivo a opere edili realizzate e altresì le caratteristiche proprie dell'u.i., si attribuisce il seguente indice: i= 4,0%.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima analitico, risulta il seguente:

$$V = Rn/i = €1047,60 / 4\% = €26190,00.$$

Valore di mercato con il metodo di stima analitico: €26190,00

Si procede al calcolo della media dei valori di stima sopra applicati.

Metodo di stima sintetico comparativo €27868,00

Metodo di stima analitico €26190,00

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

$$€(€27868,00 + 26190,00) / 2 = €27029,00$$

Il più probabile valore di stima dell'immobile è euro €27029,00 (EURO ventisettemilaventinove/00).

Valore unitario (in c.t.): €832,00/mq.

Superficie commerciale: mq. 32,50

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

- | | |
|--|-------------------|
| - Costi lavori edili (C.M.E.) | € 9504,89 + |
| - Costi per la regolarizzazione edilizio urbanistica (PdC + SCA) | € 8248,00 + |
| - Costi per la elaborazione dell'A.P.E. con un costo pari a | € 150,00 + |
| - Costi per la regolarizzazione catastale stimati in | <u>€ 570,00 =</u> |

SOMMANO COSTI REGOLARIZZAZIONE

€18472,89

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro**

$V = € 27029,00 - € 18472,89 = - 8556,11$ che si approssima in c.t. ad €8556,00.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 8556,00 (euro ottomilacinquecentocinquantesi/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, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto: $€ 8556,00 - 5\% = € 8128,30$ (che si arrotondano in €8128,00).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 8128,00 (euro ottomilacentoventotto/00).

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Verbale di sopralluogo
ALLEGATO 2	Documentazione fotografica
ALLEGATO 3	Documentazione catastale
ALLEGATO 4	Titolo di provenienza
ALLEGATO 5	Documentazione urbanistica
ALLEGATO 6	Elaborato grafico
ALLEGATO 7	Computo Metrico Estimativo
ALLEGATO 8	Ispezioni ipotecarie
ALLEGATO 9	Comparabili – riferimenti stima
ALLEGATO 10	Elenco identità alfa
ALLEGATO 11	Avvisi di deposito

Palermo, 16/01/2025

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. GIULIA AJELLO