

**Tribunale di Palermo**

**Sezione VI Civile**

**Esecuzioni immobiliari**

**G.E. Dott.ssa Alessia Lupo**

**R.G.Es. 560/2019**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PERIZIA**

**LOTTO UNICO**



**Quota di 1/1 dell'immobile sito in Palermo nella Via Dalia n.78,  
piano 4°, censito in Catasto fabbricati al foglio 118 p.lla 226 sub.13**

Ing. Antonio Coco

e-mail pec: [antonio.coco@ordineingpa.it](mailto:antonio.coco@ordineingpa.it)

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo n.2714

PERIZIA

**Procedura esecutiva:** R.G.Es. n. 560/2019

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Alessia Lupo

Perito stimatore: Ing. A. Coco

Creditore procedente:  di seguito denominato (A)

Creditore intervenuto: Nessuno

Debitori eseguiti:

di seguito denominato (B)

Comproprietari: Nessuno

Altri soggetti citati: Nessuno

**SOMMARIO**

**Premessa**

1. **Quesito n.1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento pag. 4

2. **Quesito n.2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere pag. 5

alla descrizione materiale di ciascun lotto pag. 9

3. **Quesito n.3:** procedere alla identificazione catastale del bene pignorato pag. 14

4. **Quesito n.4:** procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo pag. 14

del lotto

5. **Quesito n.5:** procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione pag. 15

al bene pignorato

6. **Quesito n.6:** verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo



edilizio ed urbanistico

pag. 15

7. **Quesito n.7:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile pag. 18

8. **Quesito n.8:** specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pag. 18

9. **Quesito n.9:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale pag. 18

10. **Quesito n.10:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo pag. 19

11. **Quesito n.11:** fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso pag. 19

12. **Quesito n.12:** procedere alla valutazione dei beni pag. 19

12.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione pag. 19

12.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile pag. 20

12.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.) pag. 20

12.4 Valore medio di mercato (Vm) pag. 20

12.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile pag. 21

12.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc) pag. 21

13. **Quesito n.13:** valutazione di quota indivisa pag. 22

13.1 Prezzo base d'asta pag. 22

**Conclusioni** pag. 22

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE:**

- Elaborati grafici;
- Relazione fotografica;
- Documentazione catastale: visura storica per immobile; estratto di mappa; planimetria;
- Copia atto di vendita Rep.N. 5238 Notaio E. Caffarelli del 08.06.2007;
- Estratto PRG e Norme di Attuazione;
- Indagine valori di mercato.



### **Premessa**

Il sottoscritto Ing. Antonio Coco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo con il n.2714, ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, è stato nominato quale esperto stimatore nella procedura esecutiva N.560/2019 R.G. Es. con decreto del Giudice dell'esecuzione del 24.06.2020 – comunicato via pec il 29.06.2020.

In data 09.07.2020, a mezzo di deposito telematico del verbale di giuramento, lo stesso accettava la nomina conferitagli al fine di svolgere una Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai quesiti posti.

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione agli atti e provveduto al reperimento della documentazione catastale.

Terminato il periodo di sospensione Covid-19, come concordato con la custodia giudiziaria, in data 22.12.2021, unitamente alla stessa custodia, effettuava un sopralluogo, procedeva alla corretta individuazione dell'immobile e ad eseguire i rilievi metrici e fotografici ritenuti necessari allo svolgimento del proprio mandato. L'esecutato era presente.

Lo stesso ha poi provveduto a richiedere copia dell'atto di provenienza dell'immobile allo stesso esecutato, il quale prontamente provvedeva, e ad effettuare le ricerche ritenute utili a relazionare in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto.

Infine, nell'ambito dell'espletamento del mandato, operava la restituzione grafica computerizzata dei rilievi effettuati, l'analisi dei dati raccolti e l'elaborazione della presente relazione.



**1. Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

I diritti reali dell'esecutato (B) relativamente all'immobile oggetto del pignoramento sono:

- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Palermo nella Via Dalia n.78, piano 4°, censito in Catasto fabbricati al foglio 118 p.la 226 sub.13, vani 5, costituito da un appartamento a destinazione d'uso residenziale facente parte di un edificio a quattro elevazioni f.t.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono con quelli in titolarità agli esecutati in forza degli atti di provenienza trascritti.

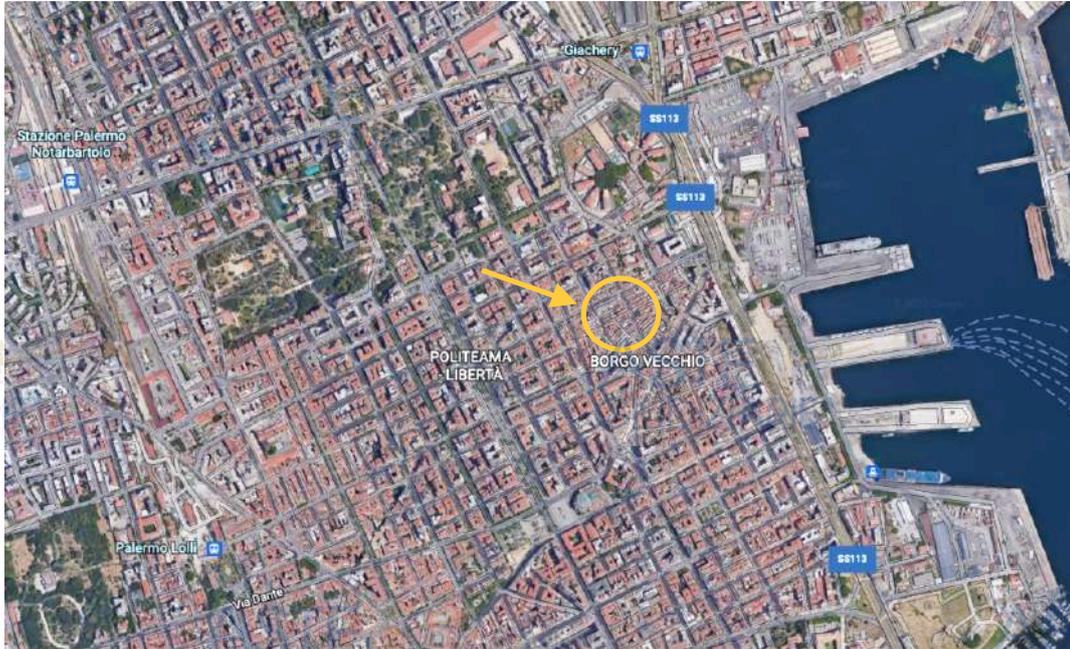
L'atto di pignoramento immobiliare del 12.12.2019 Rep.n. 723, promosso da (A) contro il debitore (B), trascritto a Palermo il 24.12.2019 ai nn.58984/45428, riporta elencata la seguente unità immobiliare:

per la quota di 1/1, di un'unità immobiliare di proprietà del predetto, sita nel Comune di Palermo, via DALIA N.78, ubicato al quarto piano a destra salendo la scala unica, composto da cinque vani catastali e confinante con la detta via Dalia, con proprietà aliena e con corpo scala. Detta unità edilizia è distinta al Catasto dei fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 118, particella 226 sub. 13, via Dalia n.78, piano 4, Cat. A/3, CL. 6, vani 5, R.C. euro 242,73.

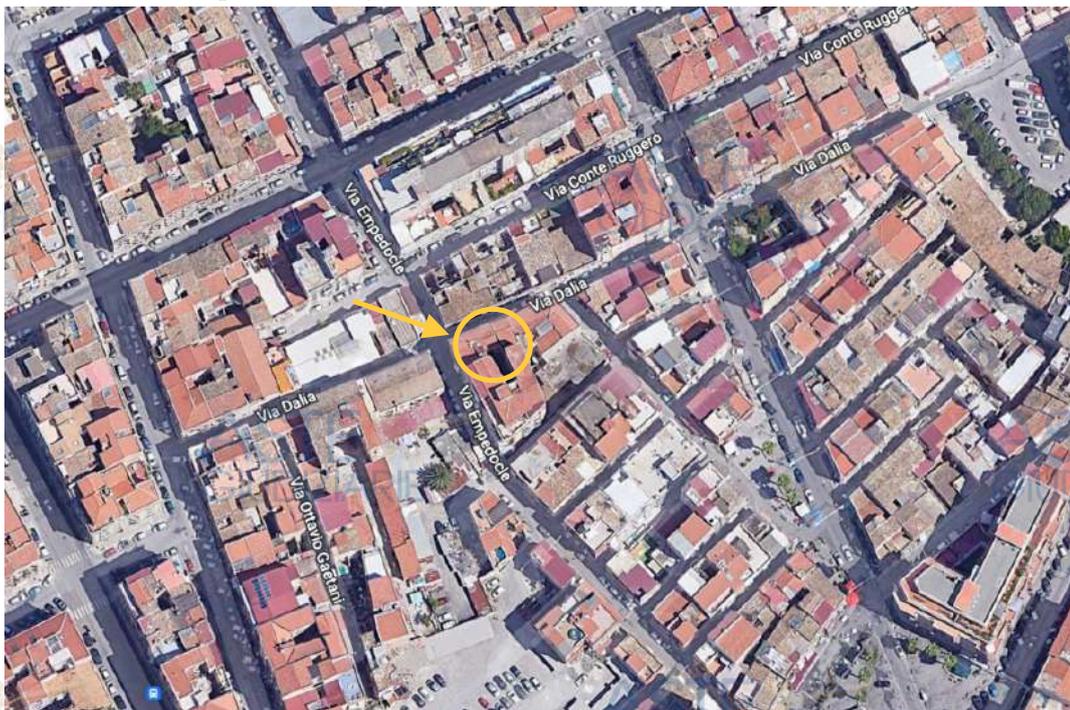
La descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento risulta essere idonea all'inequivoca individuazione del bene pignorato (risultano corretti l'indicazione del numero civico e gli identificativi catastali).



Al fine dell'esatta individuazione sui luoghi si riportano di seguito le foto satellitari reperite sul web, nonché l'estratto della mappa catastale, con l'indicazione dell'immobile oggetto di pignoramento, e la planimetria catastale:

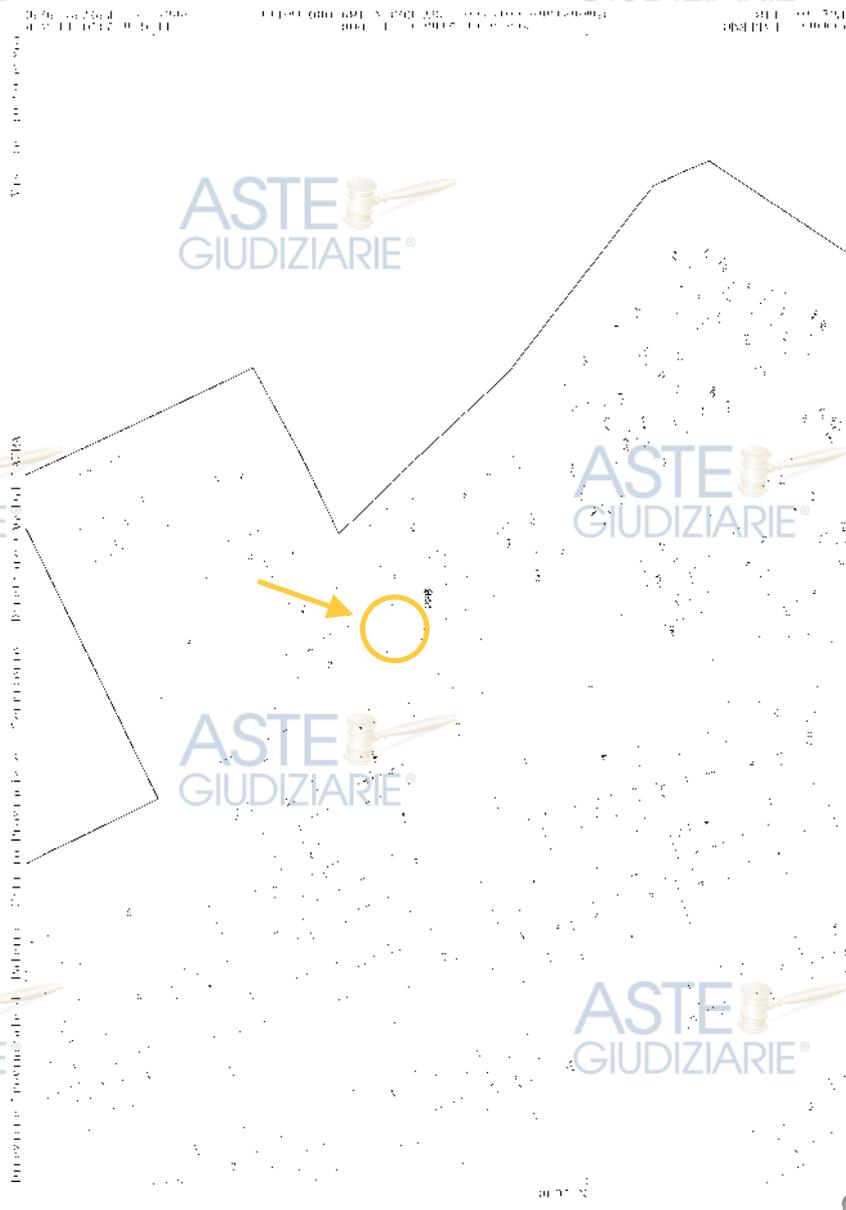


inquadramento generale – immobile sito in zona centrale della città di Palermo -quartiere *Borgo Vecchio* - fonte Google earth



Palermo – Via Dalia, 78 – fonte Google earth





Estratto di mappa catastale Palermo foglio 118 p.lla 226

Nota: la mappa catastale riporta un errore in quanto mancante del taglio della via Empedocle.

Firmato Da: SOZZAFI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 386a8c18457c2e57929f2d1c2b8b935



Data presentazione: 03/02/1971 - Data: 22/12/2021 - n. T199035

MODULARIO  
n. 1 - Ediz. 9/71 - 31

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Moo. B (V. Veste Catasto Edilizio Urbano)

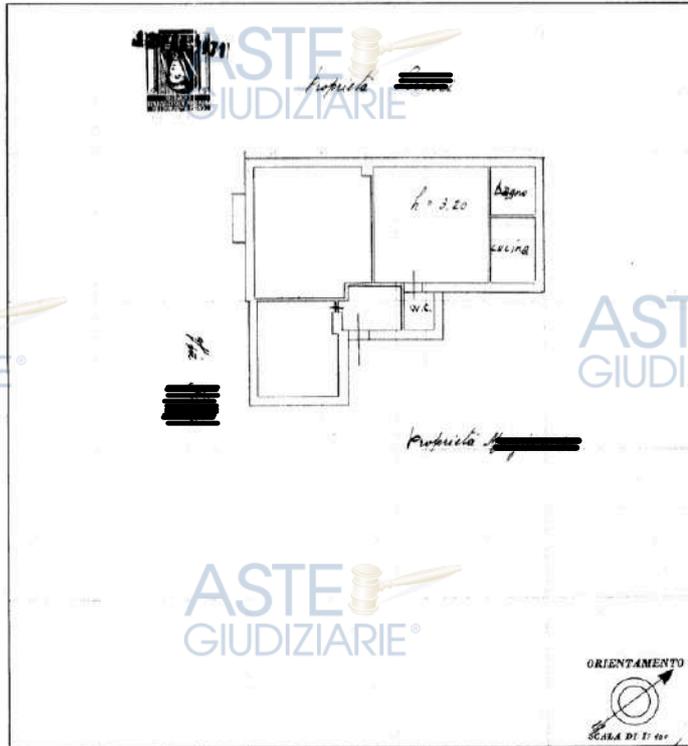
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

IN DECreti ARBIO 21 APRILE 1961, n. 4911

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Palermo Via Dalia 78 p. 4°

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12 FEB 1971

PROT. N° 1296

0536682

COMPILATA DA [REDACTED]

Inserita all'Albo dei [REDACTED]

della Provincia di [REDACTED]

DATA \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Data presentazione: 03/02/1971 - Data: 22/12/2021 - n. T199035  
 Ediz. schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Ultima planimetria in uso

Catasto del Pubblico - Situazione al 22/12/2021 - Comune di PALERMO (G.275) - s. Foglio: 118 - Particelle 226 - Subalterno: 13 - Via Dalia n. 78 piano 4° numero D.C.

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione catastale).

Formazione del lotto di vendita:

Quota di 1/1 dell'immobile sito in Palermo nella Via Dalia n.78, piano 4°, censito in Catasto fabbricati al foglio 118 p.la 226 sub.13, cat. A3, vani 5.

**2. Quesito n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento posto al quarto piano di un edificio di tipo economico a cinque elevazioni f.t, senza ascensore, con ingresso condominiale posto al civico 78 della Via Dalia, nel quartiere di *Borgo Vecchio*.

L'appartamento ha destinazione d'uso residenziale, inserito in un edificio in mediocre stato di manutenzione.

L'immobile è dotato di piccolo balcone sulla Via Dalia e si presenta internamente in buono stato di manutenzione, con finiture di discreta qualità, infissi interni in buono stato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetri camera ed avvolgibili in pvc.

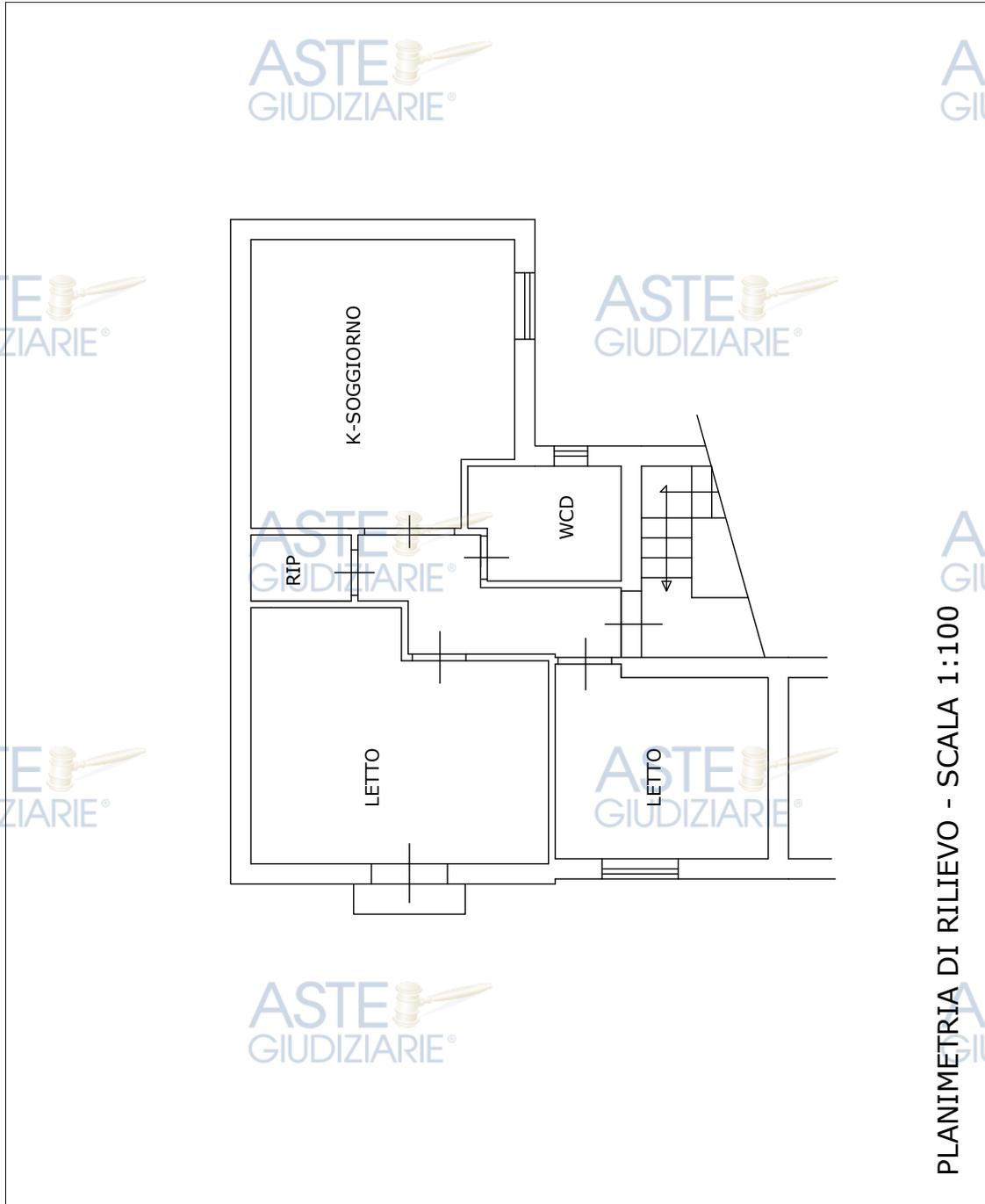
Esso è costituito da: ingresso su corridoio, due camere da letto, di cui una con annesso balconcino, disimpegno, wc, ripostiglio, soggiorno/cucina con affaccio su corte interna.

L'immobile, quindi, ha affaccio a nord sulla Via Dalia e a sud su corte interna, mentre i lati est ed ovest sono ciechi, confinanti con proprietà limitrofe e con il vano scala.

L'altezza interna dei vani è di 3,00 m.

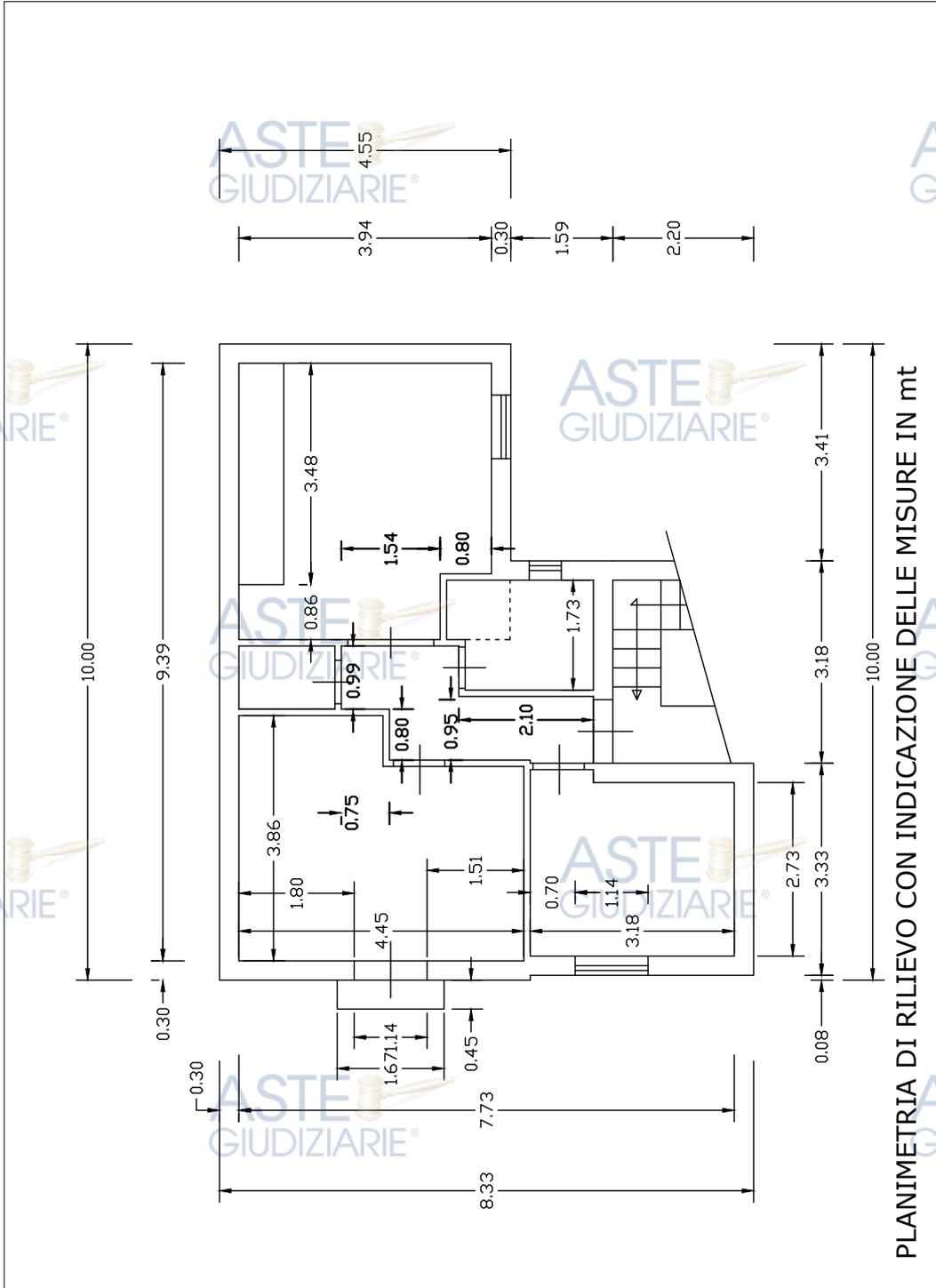
Si vedano di seguito gli elaborati di rilievo.

(Per i grafici alla scala di elaborazione V. fascicolo Allegati alla relazione / Elaborati grafici).



PLANIMETRIA DI RILIEVO - SCALA 1:100





PLANIMETRIA DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE MISURE IN mt





1



2



3



4

Foto 1: edificio sito in Via Dalia angolo Via Empedocle; Foto 2: vista nord dalla Via Empedocle;  
Foto 3: portone ingresso civ.n. 78; Foto 4: pianerottolo al piano 4° e ingresso all'immobile;



ASTE  
GIUDIZIARIE®



5

ASTE  
GIUDIZIARIE®



6

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



7

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



8

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 5: ingresso su corridoio; Foto 6: prima camera; Foto 7/8: seconda camera con annesso balconcino.

(per la relazione fotografica completa V. fascicolo Allegati alla relazione / Relazione fotografica).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pagina 13 di 22

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**3. Quesito n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Quanto sopra descritto è censito in catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 118, p.lla 226, sub.13, zona cens. 4, cat. A3, vani 5, sup. catast. 62mq, rendita € 242,73.

In catasto l'immobile risulta intestato ad (A) per la quota di proprietà di 1/1.

Infine, i dati di cui alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze

catastali.

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione catastale: visura storica per immobile – estratto di mappa – planimetria catastale).

**4. Quesito n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO UNICO**

**Quota di 1/1 dell'immobile sito in Palermo nella Via Dalia n.78, piano 4°, censito in Catasto fabbricati al foglio 118 p.lla 226 sub.13, cat. A3**

Costituito da un appartamento a destinazione d'uso residenziale, facente parte di un edificio di tipo economico a quattro elevazioni f.t.;

L'elaborato planimetrico catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. L'immobile è stato recentemente oggetto di ristrutturazione che ne ha variato la distribuzione interna.

Note sulla regolarità urbanistica-edilizia: Sarà necessario presentare presso il Comune di Palermo CILA tardiva per la regolarizzazione. I relativi costi sono già detratti dal valore di stima, così come quelli relativi alla rettifica catastale ed alla certificazione di conformità energetica.

**PREZZO BASE € 50.300,00 (euro cinquantamilatrecento/00)**

**5. Quesito n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Con atto di vendita Rep.N. 5238 Notaio E. Caffarelli del 08.06.2007, (A) diveniva proprietario per l'intero dell'immobile censito in catasto al foglio 118 del Comune di Palermo, p.lla 1625, sub 13.

Ai danti causa era pervenuto giusti titoli anteriori al ventennio (atto di vendita Notaio Margiotta del 12.05.1988).

**6. Quesito n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 01 settembre 1967 in conformità alla normativa urbanistica vigente all'epoca della costruzione.

Allo stesso sono state recentemente apportate modifiche alla distribuzione interna, senza autorizzazione, incluso lo spostamento del servizio igienico, a mezzo di eliminazione e/o spostamento dei tramezzi divisorii interni e variazione degli impianti. Trattandosi di opere che non hanno coinvolto parti strutturali, potrà essere presentata al Comune di Palermo pratica di CILA tardiva (DPR 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 16/16).

I costi approssimativi da sostenere per la regolarizzazione di dette opere saranno indicati al successivo punto 12.5, unitamente a quelli relativi alla rettifica catastale ed alla certificazione di conformità energetica.

Sotto il profilo urbanistico, visto il PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Palermo, il fabbricato di cui fa parte l'immobile ricade in "*Area soggetta a pianificazione particolareggiata delle zone A*", così normate:



**Art. 5**  
**Zone A**

1. Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939, e comprendono:

- a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini;
- b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne), manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata.

2. Le zone A si distinguono in:

- a) A1: quelle che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi *ancora oggi* di rilevante pregio storico ambientale; individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39. Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a.
- c) A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee.

3. Per tutti i manufatti compresi nelle zone A1 sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Nelle aree libere sono consentiti esclusivamente interventi volti al mantenimento e/o al ripristino della configurazione originaria.

Nel caso in cui all'interno del perimetro di zona A1 è compresa un'area a servizio, individuata con apposito retino e/o simbolo funzionale, il servizio o l'attrezzatura possono essere realizzati solo nel rispetto delle norme di zona A1 e cioè con soli interventi di restauro e risanamento conservativo. Nel caso in cui il perimetro A1 comprenda aree campite con retino di altre destinazioni, queste aree sono comunque classificate A1. In tali casi, oltre alle funzioni proprie della zona A1, sono consentite le destinazioni d'uso delle rispettive zone, gli interventi ammessi restano comunque quelli relativi alla zona A1.

Nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000.

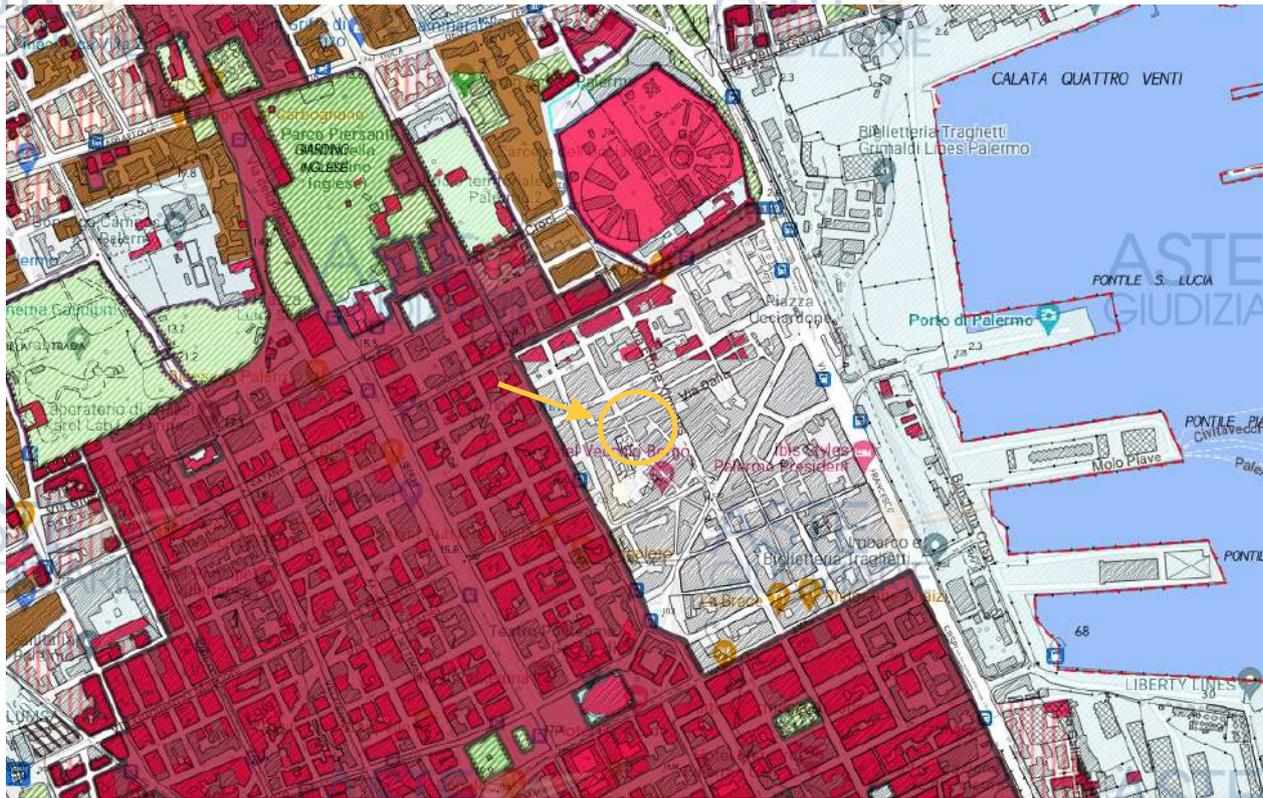
Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come "Netto Storico" compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.).

Per gli edifici classificati "netto storico" sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 20 e secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico - Norme Tecniche di Attuazione - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione"

Negli spazi pubblici sono consentiti interventi relativi ai sottoservizi, all'arredo ed al decoro urbano.

4. Nelle zone A1 e, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, nelle zone A2 sono ammesse la destinazione d'uso residenziale e le altre seguenti destinazioni compatibili con la residenza :
  - a) commerciale (al dettaglio), comprensiva degli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e dei locali di pubblico spettacolo;
  - b) ricettiva;
  - c) direzionale, comprensiva di agenzie bancarie e assicurative, uffici pubblici e privati e simili;
  - d) le attrezzature di interesse comune di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione che risultino compatibili con i caratteri edilizi e tipologici dei manufatti, sempre che non in contrasto con la normativa vigente;
5. Gli interventi di cui alle lettere b) e c) che riguardino superfici lorde superiori a mq.200, sono ammessi purché venga dimostrato il soddisfacimento di uno standard pari a quello previsto dal comma 2 dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e delle rispettive norme di settore. Per gli interventi di cui alla lettera a) si applicano le norme del Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale.
6. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, le case di cura ed ogni altro tipo di struttura sanitaria di diagnosi e/o terapia eccedente il semplice studio professionale sono ammesse a condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici residenziali e pertanto abbiano ingressi, scale, ascensori e portinerie separate.
7. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, i laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi sono ammessi nei soli *locali* non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio e purché non si eserciti un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le industrie che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.
8. Le aree libere non vegetate alla data del rilievo aerofotografico del luglio 1994, comunque in atto utilizzate, *ricadenti in zone A2, possono essere* destinate a parcheggi di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 fino al soddisfacimento del fabbisogno, ovvero recuperate a giardino. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la presente norma si applica anche ai piani cantinati e semicantinati.
9. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, si considerano mantenute le destinazioni d'uso attuali e i servizi pubblici esistenti.





Stralcio PRG

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione urbanistica).

**7. Quesito n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

Alla data del sopralluogo (22.12.2021) l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

**8. Quesito n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

L'area ricade all'interno di *Area soggetta a pianificazione particolareggiata delle zone A* e relativo regime vincolistico.

**9. Quesito n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**10. Quesito n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.

**11. Quesito n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

I beni pignorati ricadono all'interno di un piccolo stabile senza gestione condominiale.

**12. Quesito n.12: procedere alla valutazione dei beni**

Ai punti seguenti si procede alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento; si illustrano i criteri di stima utilizzati per la valutazione; le caratteristiche principali che connotano l'area in cui ricade l'immobile in oggetto; il calcolo della superficie di vendita, ovvero della superficie commerciale dell'immobile; il possibile valore di mercato dello stesso; i costi da sostenere a carico di futuri acquirenti, che andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile al fine di ottenere il valore commerciale dello stesso.

**12.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione**

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale dell'immobile, si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Esso utilizza come unità di misura il metro quadrato e prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) al quale sono stati venduti, o potrebbero verosimilmente essere venduti, immobili con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche analizzate sono sia quelle intrinseche, ovvero quelle proprie dell'immobile, legate alla distribuzione interna, alla luminosità e/o alla panoramicità, alla qualità dei materiali impiegati, al grado di finitura, al suo stato manutentivo, sia quelle estrinseche, ovvero quelle legate all'area in cui l'immobile ricade, in termini di destinazione urbanistica e di qualità di vita.

Per l'individuazione del valore medio unitario di mercato si è fatto riferimento a quanto riscontrato sul territorio, operando un confronto tra tali dati e quelli pubblicati da operatori del settore ed enti quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la lettura dei quali si rimanda ai documenti allegati.

(V. fascicolo Allegati alla relazione /Indagine sui valori di mercato).

Il valore commerciale dell'immobile in esame è ottenuto detraendo dal valore medio di mercato gli eventuali costi da affrontare affinché l'immobile sia commerciabile.

### 12.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile

L'immobile ricade in un'area centrale del Comune di Palermo a destinazione prevalente residenziale/popolare. Sono presenti alcune attività commerciali ed è servita dalle linee dei trasporti pubblici.

### 12.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)

Per il calcolo della superficie di vendita o "commerciale", viene presa in considerazione la superficie lorda coperta dell'immobile, ovvero la somma della superficie residenziale e di quella non residenziale inclusi i tramezzi interni, i muri perimetrali ed una quota pari ad 1/2 dei muri di confine con altre proprietà. Infine, per quanto concerne spazi esterni ed accessori, viene computata una superficie ragguagliata, mediante l'utilizzo di comuni coefficienti di ragguaglio. Quest'ultima, sommata alla superficie lorda coperta, restituisce la superficie commerciale dell'immobile, la quale viene presa a base per il calcolo del valore commerciale dello stesso.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda coperta (s.l.c.) pari a 62,00 mq (Nota: la superficie del balconcino è pari a 0,70 mq, pertanto la superficie ragguagliata si ritiene trascurabile ai fini della valutazione).

Pertanto, il valore della superficie commerciale dell'immobile sarà pari a 62,00 mq.

### 12.4 Valore medio di mercato (Vm)

Analizzati i parametri del mercato di zona, così come indicato al precedente punto 12.1, si è individuato, ai fini residenziali in contesto popolare, considerato che si tratta di un piano quarto senza ascensore, ma al contempo tenuto conto della luminosità e dello stato manutentivo interno dell'immobile, un valore unitario medio di mercato (Vu) pari a 950,00 €/mq (novecentocinquanta/00).

Pertanto, il valore medio di mercato per l'immobile oggetto della presente stima può essere assunto pari a:

$$\begin{aligned} V_m &= (V_u \times \text{Sup. comm.}) = \\ &= (\text{€/mq } 950,00 \times \text{mq } 62,00) = \\ &= \text{€ } 58.900,00 \\ &\text{(cinquantottomilanovecento/00)} \end{aligned}$$

### 12.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile

*Costi da sostenere per la regolarizzazione di diversa distribuzione interna (C1):*

Per la regolarizzazione della modifica alla distribuzione interna e relativa presentazione di CILA tardiva, si stima una spesa complessiva di euro 2.000,00 ca., comprendente il versamento di oneri al Comune, diritti e bolli, e spese tecniche incluse cassa di previdenza ed IVA.

*Costi da sostenere per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale (C2):*

Al fine di eseguire l'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio, i costi presunti ammontano ad euro 500,00 ca., comprendenti spese catastali ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

*Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C3):*

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica ammontano ad euro 500,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

### 12.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc)

Il **valore commerciale dell'immobile** in oggetto sarà infine dato dal valore medio di mercato come in precedenza stimato al punto 12.4 detratti i costi di cui al precedente punto 12.5.

Pertanto sarà:

$$\begin{aligned} V_c &= V_m - C1 - C2 - C3 = \\ &= \text{€ } 58.900,00 - 2.000,00 - 500,00 - 500,00 = \\ &= \text{€ } 55.900,00 \\ &\text{(cinquantacinquemilanovecento/00)} \end{aligned}$$

**13. Quesito n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

*Nessuna*

**13.1 Prezzo base d'asta**

Infine, a seguito di quanto in merito alla determinazione del prezzo base d'asta, ovvero relativamente alla diminuzione del valore commerciale originato dalla relazione tecnica di stima applicando un deprezzamento pari al 10% ai fini della vendita dell'immobile in sede di espropriazione forzata, il prezzo a base d'asta del lotto di vendita sarà pari a:

$$€ 55.900,00 \times 0,90 =$$

$$€ 50.310,00$$

**in ct. € 50.300,00**

**(euro cinquantamilatrecento/00)**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**LOTTO UNICO**

**Conclusioni**

Ritenendo di avere risposto ai quesiti posti e rinviando per approfondimenti alla visione della documentazione allegata (V. fascicolo Allegati alla relazione), il sottoscritto rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 04.05.2022

IL C.T.U.

