

**RELAZIONE TECNICA**

**DETERMINAZIONE DELLA STIMA IMMOBILIARE RELATIVA  
ALL'APPARTAMENTO DI PROPRIETA' DEI SIGG. \_\_\_\_\_ ;  
\_\_\_\_\_, SITO NEL COMUNE DI PALERMO, VIA  
AMMIRAGLIO ANTIOCHENO N° 16, SU RICHIESTA DEL SIGNOR  
GIUDICE DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA (TRIBUNALE  
ORDINARIO DI PALERMO – SEZIONE SESTA CIVILE ESECUZIONI  
IMMOBILIARI)**

La sottoscritta Arch.Ing. Monica Donato, nata a Palermo il 25 Settembre 1963 ed ivi residente in Via Ingegneros n°94, iscritta presso l'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 2351, in ossequio all'incarico conferitole dal Sig. Giudice della Sezione Sesta Civile Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, rassegna la seguente relazione, che si compendia in due parti, ciascuna delle quali comprende:

**PRIMA PARTE** *risposta ai quesiti richiesti in merito al  
bene oggetto della presente valutazione e sua  
descrizione generale*

**SECONDA PARTE** *valutazione del bene in comune  
commercio*

---0---

**PRIMA PARTE:**

***Quesito 1 : IDENTIFICAZIONE DEL DIRITTO REALE E  
DEL BENE OGGETTO DEL PIGNARAMENTO***

I Sigg. \_\_\_\_\_ hanno la piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Ammiraglio Antiocheno n° 16, piano terzo, in virtù dell'atto di compravendita stipulato in data 15 Febbraio 2012 dal dal Notaio Maurizio Lunetta, rep. n° 19090,



registrato a Palermo in data 19 Febbraio 2012 al n° 2859 e trascritto a Palermo in data 20 Febbraio 2012 ai nn. 8881/7243.

***Quesito 2 : INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO***

***E SUA DESCRIZIONE***

L'immobile in esame, è un edificio di civile abitazione, identificato presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio del Catasto di Palermo, nel foglio di mappa n° 56, particella 76 sub. 8.



Via Dante n° 58/a 90141 Palermo tel. 091.693.59.93 - 333.30.93.217  
[archdonatomonica@libero.it](mailto:archdonatomonica@libero.it)  
[monica.donato@archiworldpec.it](mailto:monica.donato@archiworldpec.it)





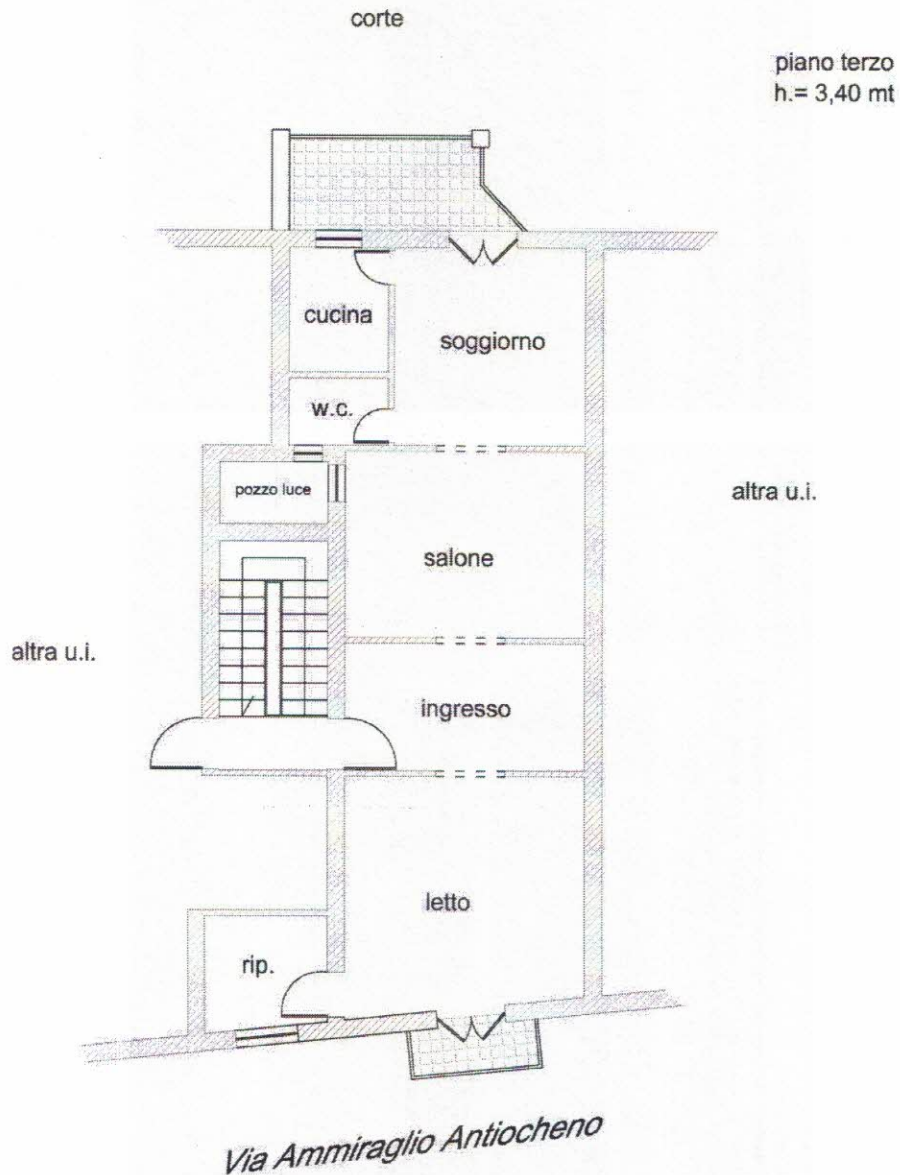
L'ingresso principale alla palazzina, avviene attraverso portone realizzato in alluminio anodizzato e vetri, non vi è ascensore.



Via Dante n° 58/a 90141 Palermo tel. 091.693.59.93 - 333.30.93.217  
[archdonatomonica@libero.it](mailto:archdonatomonica@libero.it)  
[monica.donato@archiworldpec.it](mailto:monica.donato@archiworldpec.it)

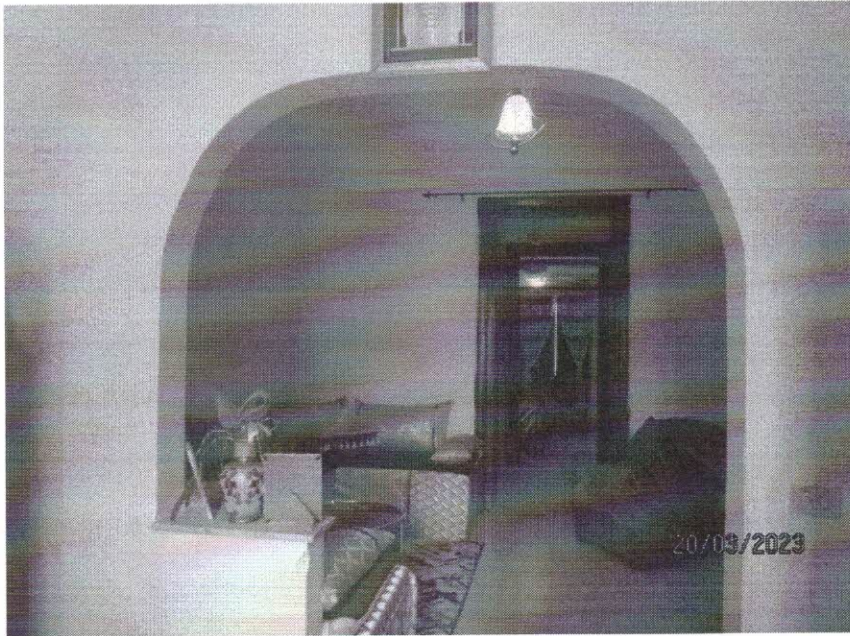


L'appartamento si compone di n° 1 ingresso, n° 1 piccola cucina, n° 1 soggiorno, n° 1 piccolissimo w.c. (comprensivo solo di lavandino, vaso igienico e piccolo bagnetto), n° 1 saloncino e n° 1 camera da letto con n° 1 stanzetta attigua, occupante una superficie catastale di mq. 73,00, comprensivo della quota parte relativa ai balconi.





Le pareti di tutto l'appartamento, sono intonacate con idropittura lavabile, ad esclusione di quelle del servizio igienico e quelle della cucina che sono piastrellate con mattonelle in gres ceramica fino ad un'altezza di circa m° 1,20 e poi intonacate.



La pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con mattoni in gres ceramico (in alcuni punti sono sollevati o rotti).

Le porte interne sono in legno, mentre la porta d'ingresso è realizzata in ferro.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno, risalenti alla datazione dell'immobile, comprensivi di vetri e protetti da persiane anch'esse in legno, ad esclusione delle persiane delle porte-finestre di affaccio ai balconi, che sono realizzate in alluminio anodizzato.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Il corpo di fabbrica dell'edificio in esame, presenta le seguenti caratteristiche:

- La struttura portante è costituita in muratura;
- Il tompagnamento esterno è stato eseguito con muratura in blocchetti di tufo;
- Le tramezzature interne sono state eseguite con segati di tufo dello spessore di cm. 6;
- I prospetti sono finiti ad intonaco Li Vigni.



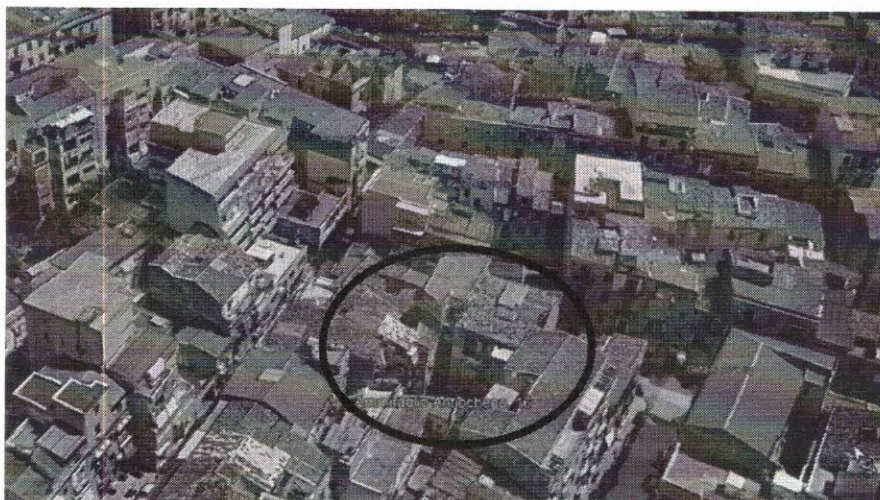
L'appartamento, inoltre è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sotto traccia con canalizzazione in PVC, cassette di derivazione ad incasso, completo di fili e frutti, non conforme alla normativa vigente (solo salva vita);
- impianto fognario collegato alla rete comunale;
- impianto idrico collegato alla rete comunale;
- bolier elettrico.

### ***Quesito 3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO***

L'immobile in esame, è identificato presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Catasto di Palermo, nel foglio di mappa 56 del Comune di Palermo, particella 76 sub. 8, sito nel Comune di Palermo, Via Ammiraglio Antiocheno n° 16, piano terzo, categoria A/4, classe 5, vani 6, consistenza mq. 73,00 (mq. 71,00 escluso le aree scoperte), rendita catastale €. 176,63.

L'appartamento è ubicato in una zona periferica della città di Palermo, e nello stesso tempo, gode di immediati collegamenti con i percorsi di penetrazione al centro urbano ed extraurbano attribuendo ottime possibilità di fruizione, essendo a breve distanza dalla Corso Finocchiaro Aprile, Dalla Via Dante, Dalla Piazza Principe di Camporeale e dal Viale Regione Siciliana.



Via Dante n° 58/a 90141 Palermo tel. 091.693.59.93 - 333.30.93.217  
[archdonatomonica@libero.it](mailto:archdonatomonica@libero.it)  
[monica.donato@archiworldpec.it](mailto:monica.donato@archiworldpec.it)





**Quesito 4 : SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL BENE PIGNORATO**

Lotto n° 1

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune Palermo, nella Via Ammiraglio Antiocheno n° 16, piano terzo, senza ascensore, composto da n° 1 ingresso, n° 1 piccola cucina, n° 1 soggiorno, n° 1 piccolissimo w.c. (comprensivo solo di lavandino, vaso igienico e piccolo bagnetto), n° 1 saloncino e n° 1 camera da letto con n° 1 stanzetta attigua).

Esso è identificato presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa 56, particella 76 sub. 8 ed il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Esso è stato realizzato in assenza di concessione edile, poichè risulta essere presente nelle tavole O.M.I.R.A. del 1939 e ricade in una zona del P.R.G. vigente, denominata "Netto Storico", attualmente è locato.

PREZZO BASE: € 55.000,00

**Quesito 5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'**

**DEL BENE PIGNORATO**

I Sigg. \_\_\_\_\_ sono proprietari dell'appartamento in esame, in virtù dell'atto di compravendita stipulato in data 15 Febbraio 2012 dal dal Notaio Maurizio Lunetta, rep. n° 19090, registrato a Palermo in data 19 Febbraio 2012 al n° 2859 e trascritto a Palermo in data 20 Febbraio 2012 ai nn. 8881/7243.

**Quesito 6 : REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO**

**IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

L'edificio di cui è parte integrante l'appartamento de quò, è stato realizzato in assenza di concessione edile, poichè risulta essere presente nelle tavole O.M.I.R.A. del 1939 e ricade in una zona del P.R.G. vigente, denominata "Netto Storico".





Dalle caratteristiche dei beni esaminati, si è ritenuto opportuno effettuare la stima sulla base del metodo sintetico; pertanto è stato necessario rilevare dal mercato una scala di valori ed identificare il livello a cui potessero riferirsi i beni da stimare.

La superficie commerciale da tenere in considerazione è pari a mq. 73,00 comprensiva della quota parte relativa ai balconi di pertinenza.

Si è ritenuto opportuno effettuare la stima mediando i valori acquisiti con le seguenti valutazioni:

- indagini di mercato,
- rendita catastale
- banca dati dell'Agenzia delle Entrate

#### **VALUTAZIONE A METRO QUADRATO DI SUPERFICIE LORDA**

Il mercato delle compravendite, per immobili dei tipi in esame, ubicati in zona simile ed aventi le stesse caratteristiche e rifiniture, cioè con assenza di riscaldamento, senza ascensore e con lo stesso stato di conservazione dell'immobile e delle opere di manutenzione che necessitano all'interno dell'appartamento, segnala:

€/mq. 580,00 (min) - €/mq. 900,00 (max)

mediando i due valori commerciali sopra citati, si ottiene:

€/mq. 740,00

per cui la stima del bene in oggetto sarà:

€/mq. 740,00 x mq. 73,00 = €. **54.020,00**

#### **VALUTAZIONE DA RENDITA CATASTALE**

Dalla visura catastale si evince che l'immobile in esame, ha una rendita catastale pari ad € 176,63.

Tale parametro dovrà essere moltiplicato per un coefficiente per immobili non adibiti a prima abitazione, oggi in vigore, pari a 126,00, per cui la stima del bene in oggetto, secondo la



€ 176,63 x 126,00 = €. 22.255,38

**VALUTAZIONE DA BANCA DATI AGENZIA DELL'ENTRATE**

L'Agenzia dell'Entrate, fornisce una banca dati contenenti le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Secondo tale classificazione, l'immobile sorge in una zona definita fascia centrale "Regina Margherita-Re Federico-Finocchiaro Aprile-Marco Polo", abitazioni di tipo economico, destinazione "residenziale", semestre 2 anno 2022, stato conservativo "normale", segnala:

€/mq. 780,00 (min) - €/mq. 1.100,00 (max)

mediando i due valori commerciali sopra citati, si ottiene:

€/mq. 940,00



Torna in home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PALERMO  
 Comune: PALERMO  
 Fascia/zona: Centrale/REGINA MARGHERITA-RE FEDERICO-FINOCCHIARO APRILE-MARCO POLO  
 Codice di zona: 93  
 Microzona catastale n.2 9  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	970	1400	L	3,4	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1100	L	3	4,2	L
Box	NORMALE	1150	1400	L	5,3	7,2	L

per cui la stima del bene in esame, secondo la tabella O.M.I. sarà:

€/mq. 940,00 x mq. 73,00 = €. 68.620,00

Via Dante n° 58/a 90141 Palermo tel. 091.693.59.93 - 333.30.93.217  
[archdonatomonica@libero.it](mailto:archdonatomonica@libero.it)  
[monica.donato@archiworldpec.it](mailto:monica.donato@archiworldpec.it)



Le stime effettuate attraverso le diverse valutazioni, hanno prodotto le seguenti valutazioni:

- indagine di mercato € 54.020,00
- rendita catastale € 22.255,38
- banca dati Agenzia dell'Entrate € 68.620,00

escludendo il valore desunto dalla rendita catastale, poiché si discosta notevolmente dalle altre stime e potrebbe falsare il risultato ottenuto, mediando gli altri valori avremo

- indagine di mercato € 54.020,00
- banca dati Agenzia dell'Entrate € 68.620,00

Totale € 122.640,00

€ 122.640,00 : 2 = € 61.320,00

A questa si dovranno detrarre le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica (per poterlo immettere nel mercato delle compravendite) e le opere da effettuare all'interno dell'immobile (opere di manutenzione).

Per a regolarizzazione urbanistica, le spese da sostenere ammontano a:

presentazione istanza on-line di "S.C.A. " (abitabilità)

- diritti istruttoria pratica € 150,00
- Onorario tecnico € 3.000,00

Totale **€ 3.150,00**

Certificazione A.P.E.

- Non quantificabile poiché variabile

Conformità impianti

- Non quantificabile poiché occorre il sopralluogo di un tecnico competente

Per cui si avrà:

stima appartamento € 61.320,00 -

Via Dante n° 58/a 90141 Palermo tel. 091.693.59.93 - 333.30.93.217  
[archdonatomonica@libero.it](mailto:archdonatomonica@libero.it)  
[monica.donato@archiworldpec.it](mailto:monica.donato@archiworldpec.it)





richiesta S.C.A. €. 3.150,00

Valore dedotto €. **58.170,00**

A questa stima si dovrà detrarre il 5% pari alla garanzia di evizione, per cui si avrà:

€. 58.170,00 – 5% = **€. 55.261,50**.

Che si arrotonda ad €. **55.000,00**.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Palermo, 26 Giugno 2023

Il C.T.U.

(Arch. Ing. Monica Donato)



