

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA ALESSIA LUPO

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED]
[REDACTED] **CONTRO** [REDACTED] **(N. 188/2019 R.E.)**

* * * * *

PERIZIA

DELL'ING. PIETRO BARRESI RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI DI PROPRIETÀ [REDACTED] **:**

- **APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA PLACIDO RIZZOTTO (GIÀ VIA DEL LEVRIERE) N. 103, PIANO TERZO A DESTRA DEL VANO SCALA, ISCRITTO ALLA PARTICELLA 1260 SUB 9 DEL FOGLIO 83 DEL C.F., CAT. A/2**
- **BOX SITO IN PALERMO, VIA PLACIDO RIZZOTTO (GIA' VIA DEL LEVRIERE) N. 103/A, PIANO SEMINTERRATO, ISCRITTO ALLA PARTICELLA 1260 SUB 30 DEL FOGLIO 83 DEL C.F., CAT. C/6**

* * * * *

QUESITO N. 1: DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto notificato il 27/02/19, trascritto il 01/04/19 ai nn. 12976/9733, la [REDACTED]
[REDACTED]. ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni:
A)"Proprietà superficaria dell'appartamento facente parte

dell'edificio sito in Palermo, nel viale Placido Rizzotto n. 103 (già via del levriere n. 103), ubicato al terzo piano a destra salendo la scala A (scala a sinistra entrando nell'androne) e a sinistra uscendo dall'ascensore, composto da sei vani e mezzo catastali, confinante con vano scala e appartamento complanare di proprietà aliena e, da più lati, con spazi condominiali; censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 83, particella 1260 sub 9 (mappale 1260/9), viale Placido Rizzotto n. 103 (già via Del Levriere n. 103), piano 3, interno Dx, scala A, zona cens. 2, categoria A/2, classe 6, vani 6,5, mq. 115 rendita 419,62;

B) Proprietà superficiaria del locale box facente parte dell'edificio sito in Palermo, nel viale Placido Rizzotto n. 103/A (già via Del levriere n. 103/A), ubicato al piano seminterrato, esteso circa metri quadrati 18 (diciotto), confinante con corsia di manovra e, da due lati, con boxes di proprietà aliena; censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 83, particella 1260 sub 30 (mappale 1260/30), viale Placido Rizzotto n. 103/A (già via Del Levriere n. 103/A), piano S1, zona cens. 2, categoria C/6, classe 7, mq. 18 rendita 44,62".

Gli immobili sono intestati al signor [REDACTED], come si rileva anche dalle visure storiche catastali, riportate rispettivamente negli allegati 1 e 2.

I due immobili sono pervenuti all'attuale proprietario per la quota di 16/18 in forza dell'atto di donazione del 08/02/01 rep. 1364 in notaio Guenda La Rosa (All. 3), trascritto il 14/02/01 ai nn. 5774/4062, dalle signore [REDACTED] per la quota di 12/18, [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 2/18 ciascuno; per la restante quota

di 2/18 dalla successione del signor [REDACTED] (All. 4) (denuncia di successione del 20/11/97 n. 30/4642/97, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 03/12/08 ai nn. 73439/49378).

Per la vendita, ritengo sia preferibile formare un unico lotto, in considerazione della circostanza che il box si trova nello stesso complesso immobiliare nel quale ricade l'appartamento ed è accessibile attraverso una rampa carrabile che ha origine dalla corte condominiale; ritengo inoltre che, formando un unico lotto, si possa realizzare un maggior ricavo rispetto alla vendita separata.

Di seguito riporto le immagini satellitari dei luoghi, estratte da Google Earth (Foto 1, 2) e lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del foglio 83 nel quale ricade l'immobile pignorato (All. 5).



FOTO 1 IMMAGINE SATELLITARE TRATTA DA GOOGLE EARTH

L'appartamento oggetto di pignoramento confina a nord, a ovest e a sud con la corte condominiale, a est con immobile di proprietà di terzi.

Il box oggetto di pignoramento confina a nord con corte esterna, a est e a ovest con proprietà di terzi e a sud con il passo carrabile di accesso, identificato dalla particella 1260 sub 27.

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI IL LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO

L'appartamento e il box oggetto di pignoramento ricadono in un complesso residenziale all'interno del quartiere Falsomiele, in prossimità di altri edifici residenziali, di terreni non edificati, di ville isolate, centri sportivi, scuole e attività commerciali varie. L'edilizia circostante è caratterizzata da edifici residenziali di ordinaria fattura (Foto 4...10).



FOTO 3 IMMAGINE SATELLITARE TRATTA DA GOOGLE EARTH



FOTO 4 IMMAGINE SATELLITARE TRATTA DA GOOGLE EARTH



FOTO 5 CORTE INTERNA DEL CONDOMINIO VIA DEL LEVRIERE N. 103



FOTO 6 SCALA A CONDOMINIO VIA DEL LEVRIERE N. 103



FOTO 7 SCALA A CONDOMINIO VIA DEL LEVRIERE N. 103



FOTO 8 PIANO SEMINTERRATO



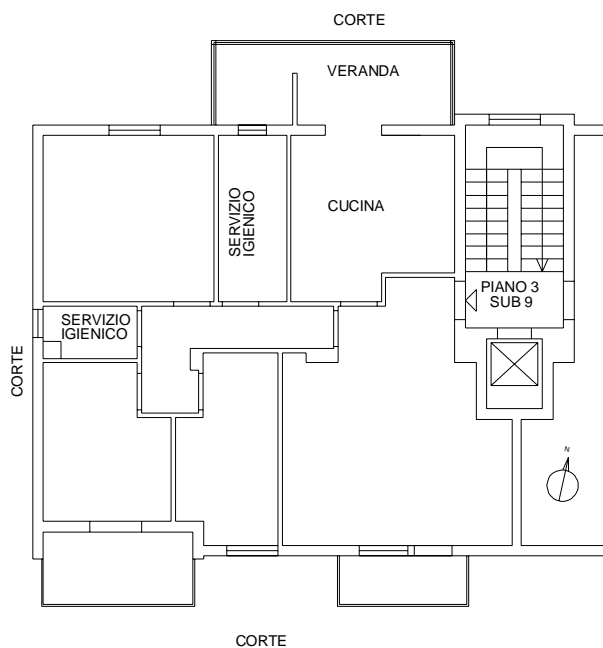
FOTO 9 BOX



FOTO 10 RAMPA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO

Dai civici 103 (pedonale) e 103/A (carrabile) di via Placido Rizzotto, entrambi protetti da due cancelli metallici, si ha accesso alla corte condominiale; all'interno di essa, utilizzata anche per parcheggio, ricade la stecca residenziale costituita da un edificio con tre scale indipendenti. Al terzo piano della scala "A", frontale rispetto al cancello esterno, è ubicato l'appartamento; l'edificio è provvisto di ascensore.

Dalla rampa carrabile, interna alla corte, si accede al box oggetto di esecuzione, il secondo a sinistra; il piano seminterrato è provvisto di un'ulteriore rampa di accesso. Nelle planimetrie schematiche di rilievo redatte dal sottoscritto, riportate nell'allegato 6 e di seguito, è possibile visualizzare la suddivisione interna dell'appartamento.



PLANIMETRIA SCHEMATICA DI RILIEVO DELL'APPARTAMENTO DI PIANI TERZO



FOTO 11 PORTA INGRESSO APPARTAMENTO



FOTO 12 PAVIMENTAZIONE INGRESSO

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, tre vani, servizio igienico dotato di lavabo, wc, bidet e vasca, servizio igienico dotato di wc, doccia e predisposizione per lavabo, cucina, balcone chiuso a veranda, con all'interno piano cottura e tramezzo di separazione per la lavanderia; vi sono inoltre due balconi lato via Rizzotto. L'immobile, all'interno si trova in discreto stato di

conservazione. La pavimentazione di tutti i vani è costituita da piastrelle di ceramica (Foto 11, 12), così come nella cucina, nel balcone chiuso a veranda (Foto 13...15) e nei due servizi igienici (Foto 21, 22).



FOTO 13 PAVIMENTAZIONE CUCINA



FOTO 14 PAVIMENTAZIONE VERANDA



FOTO 15 PAVIMENTAZIONE VERANDA



FOTO 16 INFISSI VERANDA



FOTO 17 INFISSO SERVIZIO IGIENICO NELLA VERANDA



FOTO 18 PAVIMENTAZIONE BALCONE



FOTO 19 PAVIMENTAZIONE VANO



FOTO 20 INFISSO VANO



FOTO 21 SERVIZIO IGIENICO



FOTO 22 SERVIZIO IGIENICO PICCOLO



FOTO 23 INFISSO INTERNO



FOTO 24 CONTATORE

I soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate (Foto 11...13, 20, 23), le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle (Foto 21, 22). Gli infissi interni sono in legno (Foto 21, 23), gli infissi esterni sono in pvc con avvolgibili in plastica (Foto 17, 20), in alluminio quelli della veranda (Foto 16). Il sottobalcone della veranda presenta evidenti tracce di infiltrazioni (Foto 16) e nei balconi sulla corte è posta una rete per prevenire la caduta di intonaci distaccati (Foto 6 e 18).

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia (Foto 24), il piano cottura è alimentato con gas metano.

Come già detto, l'accesso al box pignorato (part. 1260 sub 30 del foglio 83 del C.F.) avviene direttamente dalla rampa carrabile con origine dalla corte circostante l'edificio.

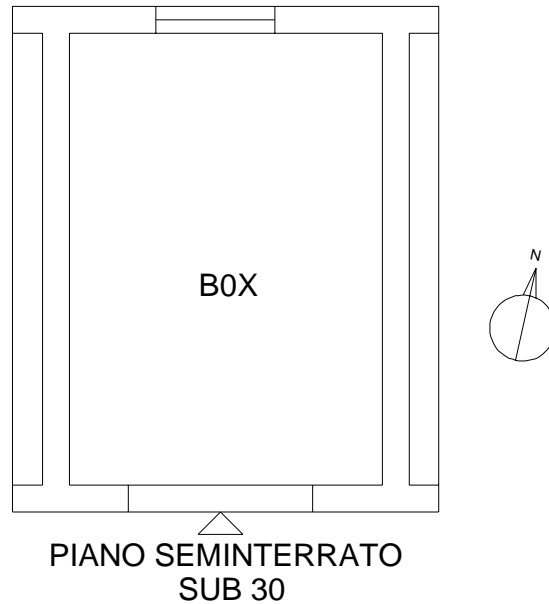


FOTO 25 BOX



FOTO 26 BOX

Di seguito e nell'allegato 7 è riportata la planimetria schematica di rilievo redatta dal sottoscritto.



PLANIMETRIE SCHEMATICHE DI RILIEVO DEL BOX AUTO

L'immobile è composto da un unico vano provvisto di chiusura metallica (Foto 13, 14) e si trova in discreto stato di conservazione; la pavimentazione è costituita da battuto di cemento (Foto 25, 26) e vi è,

nella parete opposta all'ingresso, un infisso esterno in alluminio. Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia.

Dal rilievo diretto dell'appartamento risulta che la superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali e metà dei muri di confine è pari a 104,20 mq.

Dal rilievo diretto del box risulta che la superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali e metà dei muri di confine, è di 22,30 mq.

Per ottenere la superficie lorda commerciale bisogna aggiungere a quella coperta, il 25% dei balconi (6,50 mq. + 3,60 mq.), il 50% del balcone chiuso a veranda (11,30 mq.) e il 50% della superficie del box (22,30 mq.) In tal modo si ottiene la superficie lorda commerciale pari, in c.t. a 123,50 mq. L'altezza netta dell'appartamento è pari a 2,70 m, quella del box è pari a 3 m.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

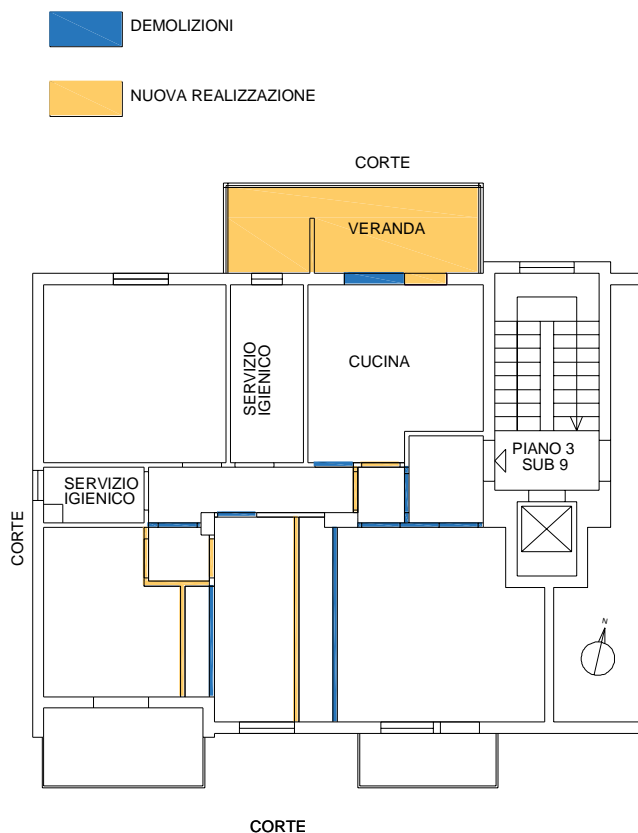
L'appartamento è iscritto al C.F. di Palermo alla particella 1260 sub 9 del foglio 83, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 115 mq., superficie totale escluse aree scoperte 108 mq., ed è intestato interamente a [REDACTED] (All. 1).

Il locale box è iscritto al C.F. di Palermo alla particella 1260 sub 30 del foglio 83, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq., superficie catastale 18 mq. ed è intestato interamente a [REDACTED] (All. 2).

La particella 1260 del foglio 83 del C.T., della consistenza di 2.396 mq., sulla quale è stato costruito l'edificio dove ricade l'appartamento oggetto di stima, è passata ad Ente Urbano con tipo mappale del 27/11/84, protocollo n. 227108 in atti dal 24/05/2002 TM (n. 1433.1/1984) (All. 8).

Le planimetrie catastali dell'appartamento (All. 9) e del box sono state presentate al Catasto in data 05/02/1985.

Vi sono alcune difformità dell'appartamento presenti nello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale; esse sono visibili nella planimetria sottostante e nell'allegato 10.



PLANIMETRIA SCHEMATICA CON LE DIFFORMITA' RISCONTRATE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Tali difformità, evidenziate con due campiture di colore diverso, giallo per le opere di nuova realizzazione e azzurro per le opere demolite, consistono: nella demolizione di alcuni tramezzi e nella costruzione di altri, nella chiusura a veranda del balcone con realizzazione del piano cottura, nella realizzazione di un tramezzo nella suddetta veranda, nella soppressione della portafinestra in cucina e nello spostamento del relativo vano nel muro di tamponamento.

Per alcune delle dette difformità, ad esclusione del nuovo tramezzo nella veranda, della soppressione della porta finestra della cucina e dello spostamento del relativo vano nel muro di tamponamento, bisognerà effettuare l'aggiornamento delle planimetrie catastali, con procedura Docfa, il cui costo presuntivo può essere stimato in € 1.000,00.

Si evidenzia che, oltre all'aggiornamento delle planimetrie catastali, deve essere effettuata la regolarizzazione edilizia e urbanistica di alcune modifiche e, per tale aspetto, si rimanda al paragrafo 6 "*REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO*".

Nel box non vi sono difformità nello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale.

QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Appartamento e box ricadenti in un edificio realizzato negli anni 80, ubicato in Palermo, via Placido Rizzotto (già via del Levriere) n. 103 e 103/A. L'appartamento, ubicato al terzo piano, ha accesso dalla scala A ed è iscritto alla particella 1260 sub 9 del foglio 83 del C.F. di

Palermo; il box, ricadente nel piano cantinato, è iscritto alla particella 1260 sub 30 dello stesso foglio 83. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, tre vani, due servizi igienici, cucina, balcone chiuso a veranda e due balconi lato via Placido Rizzotto. Il box è composto da un unico vano ed è collegato mediante una rampa carrabile, protetta da cancello metallico, che ha origine dalla corte esterna dell'edificio. La superficie coperta dell'appartamento è pari a 104,20 mq., quella del box a 22,30. La superficie lorda commerciale comprendente l'appartamento, le varie pertinenze e il box è pari a 123,50 mq. L'appartamento confina a nord, a ovest e a sud con la corte condominiale, a est con immobile di proprietà di terzi. Il box confina a nord con corte esterna, a est e a ovest con proprietà di terzi e a sud con il passo carrabile di accesso. Per l'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è stata rilasciata la concessione edilizia n. 958 del 04/12/80 con progetto approvato nella seduta della C.E. del 14/01/1980 e la concessione in variante n. 300 del 26/07/84, con progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 19/01/82. La dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata il 25/09/84. Per la chiusura a veranda del balcone, prospiciente il retrospetto, occorrerà presentare al Comune una comunicazione, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003; bisognerà contestualmente procedere alla demolizione del tramezzo interno a detta veranda e ripristinare il muro di tamponamento nella cucina, conformemente al progetto approvato. Le difformità relative alle opere interne dovranno essere regolarizzate con la presentazione al Comune di Cila Tardiva e all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del DOCFA per l'aggiornamento planimetrico.

Bisognerà inoltre procedere alla redazione dell'APE (attestato di prestazione energetica).

Prezzo base dell'appartamento e del box nello stato in cui si trovano: € 136.200,00.

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

Gli immobili pignorati sono stati oggetto dei passaggi di proprietà di seguito riportati.

L'intera proprietà degli immobili è pervenuta all'esecutato in parte per successione del proprio padre e in parte per donazione delle sorelle e della madre.

Nel dettaglio, la quota di 2/18 è pervenuta a seguito di denuncia di successione del 20/11/97 del signor [REDACTED] (n. 30/4642/97 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 03/12/08 ai nn. 73439/49378) (All. 4).

La quota di 16/18 è pervenuta con atto di donazione del 08/02/01 delle signore [REDACTED] per la quota di 12/18, [REDACTED] e [REDACTED] per le quote di 2/18 ciascuna (rep. 1364, notaio Guenda La Rosa, All. 3), trascritto il 14/02/01 ai nn. 5774/4062. In esso gli immobili sono così descritti: "*appartamento sito in via del Levriere n. 103, terzo piano con accesso dall'androne a sinistra salendo la scala A, interno destro, composto da sala, quattro stanze, cucina, wc, wc sussidiario e disimpegno [...]. Costituisce pertinenza dell'appartamento il box ubicato al piano cantinato del medesimo edificio contrassegnato con l'interno n. 3, confinante con corridoio*

comune, con box interno 2 e con box interno 4. Iscritto in catasto alla partita 1111266 intestata a [...], [...] coniugi in regime di comunione legale, Comune di Palermo proprietario del sottoposto fondo, foglio 83, particelle 1260 sub.9, via del Levriere n. 103, s.A, i. DX, p.3 zc. 2, Ctg A/2, cl. 6, vani 6,5, RCL 812.500 e 1260, sub 30, via del Levriere n. 103/A, p.S1, zc.2, ctg C/6, cl. 7, mq. 18, RCL 86.400".

Precedentemente ai signori [REDACTED] e [REDACTED] sono stati assegnati gli immobili, oggetto del presente pignoramento, per la quota di 9/18 ciascuno per atto del 02/07/86 in notaio Maria Tolomeo di Palermo registrato il 16/07/1986 al n. 12914; a seguito di successione del signor [REDACTED] la signora [REDACTED] ha ricevuto la quota di 3/18, raggiungendo la quota di proprietà pari a 12/18.

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

Per l'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è stata rilasciata la concessione edilizia n. 958 del 04/12/80, a seguito di progetto approvato nella seduta della C.E. del 14/01/80, nella quale è riportato: "*le opere di cui alla presente concessione, consistono sommariamente nella costruzione di un edificio composto da piano cantinato, destinato a parcheggio, piano rialzato, quattro (4) piani tipo e parziale quinto piano destinati a civili abitazioni*". In data 26/07/84 è stata rilasciata la concessione n. 300 del 26/07/84, a seguito

di progetto di variante approvato dalla C.E. nella seduta del 19/01/82, nella quale è riportato: *"le opere di cui alla presente concessione, consistono sommariamente nella Variante al progetto originario autorizzato con concessione n. 958 del 04-12-80. La Variante in esame propone una diversa ubicazione dei servizi tecnologici al piano cantinato. Viene inoltre proposto un ampliamento della copertura dello stenditoio ed una modifica ai prospetti"*. In data 25/09/84 sono stati dichiarati abitabili gli appartamenti e agibili i locali di piano cantinato dell'edificio di via Placido Rizzotto n. 103 (All. 12).

Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto e lo stralcio del progetto di variante approvato dalla C.E. nella seduta del 19/01/82 (All. 12), emergono alcune difformità già rappresentate nella planimetria relativa alle difformità catastali, dal momento che la planimetria catastale rispecchia fedelmente la planimetria di progetto.

Le difformità consistono, come già descritto nel paragrafo 3, nello spostamento di alcuni tramezzi, nell'apertura di alcuni vani porta interni, nella chiusura a veranda del balcone del retrospetto, con realizzazione del piano cottura e di un tramezzo nella suddetta veranda, e nello spostamento del vano finestra nel muro di tamponamento della cucina.

Per la chiusura a veranda con struttura precaria del balcone, prospiciente il retrospetto, occorrerà presentare al Comune una comunicazione, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, con un costo presuntivo, considerando oneri vari e spese tecniche, pari a € 1.000,00. Per la demolizione del tramezzo e del piano cottura presente nella

suddetta veranda, per riportare il vano nel muro di tamponamento alle originarie dimensioni, per ricollocare la portafinestra si può ipotizzare un costo, a corpo, di € 5.000,00.

Le difformità relative alle opere interne potranno essere regolarizzate con la presentazione al Comune di una Cila Tardiva, con un costo presuntivo pari a € 2.500,00 comprensivo di oneri e spese tecniche.

Alle somme sopra riportate, occorre aggiungere quelle per la redazione dell'APE (attestato di prestazione energetica), il cui costo presuntivo può essere stimato in € 200,00.

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

Durante il sopralluogo del 14/07/21, effettuato congiuntamente al delegato del Custode Giudiziario, il proprietario ha dichiarato che l'immobile è abitato dallo stesso; il sopralluogo nel box era stato svolto in data 25/06/20.

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

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sono a carico dell'acquirente gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, per la somma presunta di € 9.200,00, consistenti in:

- Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L. 4/2003 per la chiusura a veranda del balcone sul lato della corte interna. Costo stimato € 1.000,00;
- Lavori per la demolizione del tramezzo in cartongesso e del piano

cottura presente nella suddetta veranda, lavori per ripristinare il muro di tamponamento, la portafinestra e reinserire il piano cottura nella cucina, il lavabo nel servizio igienico. Costo stimato pari a € 5.000,00

- Presentazione Cila Tardiva. Costo stimato € 2.500,00

- Aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura Docfa. Costo stimato € 500,00

- Redazione dell'APE. Costo stimato € 200,00.

-FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RESTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

1) ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 19/11/10 ai n.ri 62229/13553 per la complessiva somma di Euro 300.000,00 a favore di "

[REDAZIONE]

[REDAZIONE] contro [REDAZIONE], in virtù di atto di Mutuo Fondiario per notar Giovanni Brucia di Palermo del 17/11/10 rep. 1884 e per entrambi gli immobili pignorati, iscritti al C.F. al foglio 83 particelle 1260 sub 9 e sub 30.

2) TRASCRIZIONI

-Pignoramento immobiliare trascritto in data 01/04/19 ai nn.12976/9733 a favore di [REDAZIONE]

[REDAZIONE] contro [REDAZIONE] in virtù di atto giudiziario del

25/03/2019 repertorio n. 1332/2019.

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

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano pesi ed oneri gravanti sugli immobili.

QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Da quanto è riportato nella comunicazione a mezzo mail inviata in data 21/12/21 dall'Amministratore del Condominio di via Placido Rizzotto n. 103, le quote di gestione dell'immobile sono mediamente pari a circa 1.200,00 €/anno (dati relativi agli anni 2020 e 2021).

Risultano non pagate dall'esecutato quote condominiali per l'anno 2021 per la somma di € 814,00; non vi sono procedimenti giudiziari in corso promossi dal Condominio (All. 13).

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il

metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare. Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico, perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Infatti la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la scelta del tasso di capitalizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono, a mio avviso, a questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Per la stima mi sono basato su dati dedotti da alcuni avvisi di vendita di Agenzie Immobiliari (All. 14) per immobili simili ubicati nella stessa zona, confrontati con i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), relativi al primo semestre dell'anno 2021 (All. 15). Questi ultimi, per la zona Suburbana/Villagrazia-Aloi-Chiavelli Falsomiele Brasca (Codice di zona: E22, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale), per la tipologia Abitazioni di tipo civile, indicano valori compresi fra 940,00 €/mq. e 1.250,00 €/mq.

Si riporta di seguito una tabella nella quale sono indicati: l'agenzia immobiliare, la descrizione sintetica dell'immobile in vendita, la superficie, la richiesta economica, il conseguente importo unitario, l'anno di costruzione ed eventuali note.

AGENZIA IMMOBILIARE	DESCRIZIONE SINTETICA	SUPERFICIE (MQ.)	RICHIESTA ECONOMICA (€)	IMPORTO UNITARIO (€/MQ.)	ANNO DI COSTRUZIONE	NOTE
ITAKA IMMOBILIARE immobiliare.it	Appartamento via Bonagia piano 1, composto da "ingresso su sala di disimpegno, salone pari a due vani con finestra e balcone, cucina abitabile con balcone, wc bagno e wc doccia, ripostiglio".	140 mq.	€ 130.000,00	930,00 €/mq.	1970	Posto auto scoperto
TECNOCASA immobiliare.it	Appartamento via Placido Rizzotto, piano 6, composto da: ingresso, ampio soggiorno, due vani, due servizi igienici, un ripostiglio e due balconi.	120 mq.	€ 130.000,00	1.080,00 €/mq.		box e parcheggio auto interno assegnato
COSENTINO IMMOBILIARE immobiliare.it	Appartamento via Placido Rizzotto al 1° piano, composto da: "ingresso, grande salone pari a due vani con balcone, corridoio, due comodi vani letto balconati, cameretta, servizio con vasca , cucina abitabile con annessa veranda, e ripostiglio".	140 mq.	€ 170.000,00	1.200,00 €/mq.		riscaldamento autonomo
GHENOS IMMOBILIARE immobiliare.it	Appartamento via Placido Rizzotto n. 9 al 6° piano, composto da: "doppio ingresso, cucina abitabile balconata, ampio salone con accesso al balcone, 3 camere da letto, doppio servizio, 2 balconi con vista panoramica".	120 mq.	€ 148.000,00	1.230,00 €/mq	'90	Riscaldamento autonomo
SERVIZI MEDIOCASA	Appartamento ristrutturato via Placido Rizzotto n. 103 al 5° piano, composto da: salone, ampia cucina in muratura con lavanderia, 2 camere da letto, 1 cameretta o studio, 2 bagni. Garage con soppalco di 20 mq. più posto auto all'interno del residence.	125 mq.	€ 192.000,00	1.530,00 €/mq.		

Nella tabella soprastante sono riportati gli importi richiesti per la

vendita di 5 immobili ubicati in zone limitrofe l'immobile pignorato; si osserva che i valori unitari variano da un minimo di 930,00 €/mq. ad un massimo di 1.530,00 €/mq. Questa oscillazione può trovare giustificazione nella diversa vetustà degli immobili stessi, nel loro grado di finitura e di manutenzione, nella panoramicità, etc. Sulla base dei dati sopra riportati si rileva che i valori medi per la zona oscillano attorno a 1.200,00 €/mq. Tenendo conto che l'immobile oggetto di esecuzione rientra nella tipologia corrente, del suo stato di conservazione, del grado delle rifiniture e dell'estensione dello stesso, della presenza del box auto, ritengo che si possa attribuire all'immobile il valore unitario di 1.300,00 €/mq., di poco superiore al valore massimo fornito dall'OMI.

Poiché la superficie commerciale del bene pignorato è pari, secondo i criteri precedentemente esposti, a 123,50 mq., il valore dell'immobile può essere stimato in € 160.500,00. Da esso occorre sottrarre il costo degli oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica, quantificati ai paragrafi 6 e 8 (€ 9.200,00); il valore di mercato dell'immobile può, quindi, essere stimato in € 151.300,00.

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, è necessario effettuare una riduzione del prezzo a base d'asta mediante un coefficiente del 10% circa.

Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in c.t. € 136.200,00.

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile è di proprietà del signor [REDACTED] per la quota intera e pertanto la stima è relativa all'intera proprietà.

Palermo, 29/12/2021

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Visura storica catastale dell'immobile iscritto al C.F. foglio 83 particella 1260 sub 9

Allegato 2 – Visura storica catastale dell'immobile iscritto al C.F. foglio 83 particella 1260 sub 30

Allegato 3 – Atto di donazione del 08/02/01 rep. 1364 in notaio Guenda La Rosa

Allegato 4 – denuncia di successione del 20/11/97 di [REDACTED]

Allegato 5 – Estratto di mappa foglio 83, part. 1260, Comune di Palermo

Allegato 6 – Planimetria schematica di rilievo appartamento, scala 1:100

Allegato 7 – Planimetria schematica di rilievo box, scala 1:100

Allegato 8 - Visura catastale storica del terreno iscritto al C.T. foglio 83 particella 1260

Allegato 9 – Planimetria catastale appartamento

Allegato 10 – Planimetria schematica delle difformità riscontrate dell'appartamento rispetto alla planimetria catastale

Allegato 11 - Planimetria catastale box

Allegato 12 - concessione edilizia n. 958 del 04/12/80, variante n. 300 del 26/07/84 stralcio progetto di variante approvato dalla C.E. nella seduta del 19/01/82 e dichiarazione di abitabilità del 25/09/84

Allegato 13 - mail di risposta dell'Amm.re del Condominio di via Placido Rizzotto n. 103 del 21/12/21

Allegato 14– Valori di vendita delle agenzie immobiliari

Allegato 15 – Valori immobiliari OMI- anno 2021- semestre 1

Documentazione fotografica (Foto 1 - 26)