

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°226/2019**

Giudice

G.E.: dr.ssa Valentina Imperiale

Esperto Stimatore

**GIULIA AJELLO
architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34
90144 Palermo

posta PEC: giulia.ajello@archiworldpec.it
posta ordinaria: g.ajello@archiworld.it

Creditore Procedente

SOGGETTO B

difensore: avv. Massimiliano Muni

Debitore

SOGGETTO A

non costituito

Custode Giudiziario

Notaio Pietro Costamante

Creditore intervenuto

Nessuno

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO Unico

Quota pari ad 1/4 indiviso della piena proprietà dell'Unità Immobiliare sita nel Comune di Palermo, Via Giovanni Prati n°15, piano quinto, int. 18. Iscritta al N.C.E.U. Foglio 44, part. 41, sub. 6.

Titolo dell'elaborato:

**FASCICOLO PERIZIA PUBBLICITA'
senza dati sensibili**

Data consegna

29/10/2021



“Indice PERIZIA PUBBLICITA’ LOTTO UNICO”

PREMESSA	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.	<i>Pagina 3</i>
QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.	<i>Pagina 3</i>
QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>Pagina 8</i>
QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 9</i>
QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>Pagina 11</i>
QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.	<i>Pagina 12</i>

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it – P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell'immobile.	<i>Pagina 16</i>
QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 16</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 19</i>
QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 19</i>
QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>Pagina 19</i>
QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.	<i>Pagina 20</i>
QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>Pagina 33</i>



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – Esecuzioni Immobiliari
G.E. dr.ssa Valentina Imperiale
R.G. Esec. n°226/2019
Esperta Stimatrice: Perizia per Pubblicità
(senza dati sensibili)

PREMESSA

La scrivente arch. Giulia Ajello, n.q. di Esperta Stimatrice nominata dal S.G. dr.ssa Valentina Imperiale in data 21/01/2020 per la procedura n°226/2019 contro “Soggetto A” promossa da “Soggetto B”, è stata incaricata di stimare *“la quota pari a ¼ indiviso dell’appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Giovanni Prati n°15, piano quinto, interno 18, salendo le scale di fronte a destra”*.

Come disposto dal S.G. nel decreto di nomina dell’Esperto, la scrivente procedeva alla verifica delle documentazioni prodotte dal creditore precedente per la compilazione del Modulo di controllo ex art. 567 cpc., acquisendo presso i competenti uffici la documentazione necessaria relativa all’immobile pignorato. In data 16/04/2020 si effettuava il dovuto deposito del suindicato Modulo condividendone il contenuto con il nominato Custode Giudiziario, Notaio Pietro Costamante. In data 21/04/2021 si procedeva ad effettuare l’accesso all’immobile pignorato insieme ad un delegato del Custode Giudiziario, sig. Giuseppe Salamone, consentito dal “Soggetto C” n.q. di comproprietaria dell’immobile nonché occupante l’immobile insieme al proprio nucleo familiare. Effettuata l’attività di rilievo, la restituzione grafica e acquisita tutta la

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



documentazione relativa all'immobile da stimare presso l'Agenzia del Territorio, lo S.U.E., la Ripartizione Urbanistica del competente Comune, l'Archivio storico Notarile, si elaborava la presente perizia.

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento d'incarico del S.G., l'Esperta Stimatrice ha predisposto i seguenti elaborati che verranno depositati in due separati invii:

1° invio costituito dalle seguenti perizie:

- **“Perizia integrale lotto unico” in formato .pdf**, costituita dalla presente relazione e contenente dati sensibili relativi al debitore e/o a terzi;
- *“Perizia per pubblicità lotto unico”* in formato .pdf, contenente la relazione peritale epurata di dati sensibili, nella quale è stata omessa ogni tipo di informazione e/o allegato che possa rivelare l'identità dei debitori e di terzi e ogni soggetto è stato indicato con una sigla alfabetica, l'identità e la specifica dei quali è esplicitata in un allegato a parte denominato “Allegato 10”.

2° invio costituito dal seguente documento:

- *“Fascicolo Allegati lotto unico”* in formato .pdf contenente tutti gli allegati ai quali si fa riferimento nelle perizie (integrale e per pubblicità) alcuni dei quali riportanti dati sensibili. Fa parte del suindicato *“Fascicolo allegati lotto unico”* la seguente produzione:

- 1. Verbale di sopralluogo;**
- 2. Documentazione Fotografica;**
- 3. Documentazione Catastale;**
- 4. Titolo di proprietà;**

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



5. **Documentazione Urbanistica;**
6. **C.M.E. per progetto di divisione;**
7. **Elaborati grafici;**
8. **Documentazione Condominiale;**
9. **Riferimenti per la stima;**
10. **Identità alfabetiche;**
11. **Avvisi di deposito.**

Di seguito si riportano tredici paragrafi corrispondenti ai tredici quesiti disposti dal S.G.

QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, ovvero la **quota pari a $\frac{1}{4}$ indiviso dell'intera proprietà**, corrisponde a quello in titolarità del debitore "Soggetto A" in forza della successione di "Soggetto D" deceduto in data 24/11/2009.

Oggetto del pignoramento è *la quota pari ad $\frac{1}{4}$ indiviso dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo, nel Foglio n44, part. 41 (correlata alla particella 307), sub.6.*

QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla quota pari a $\frac{1}{4}$ dell'intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via Giovanni Prati n°15, piano quinto, interno 18, salendo le scale terza porta a destra. L'u.i. confina a *nord-ovest* con l'edificio residenziale insistente sulla particella 653, a *nord-est* in parte

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



con l'edificio residenziale insistente sulla particella 627 ed in parte con cortile condominiale, *a sud-est* in parte con il corpo scala condominiale ed in parte con l'unità immobiliare di proprietà aliena facente parte dello stesso edificio di Via Giovanni Prati n°15, ed infine *a sud-ovest* con la Via Giovanni Prati.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio ubicato in un tessuto residenziale caratterizzato dal completamento, tra gli anni "50 e "60 dello scorso secolo, delle aree residue lasciate dall'edilizia dei cosiddetti "tessuti urbani storici", interessanti la zona di espansione settentrionale dell'antico nucleo edilizio della città di Palermo.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è di tipo residenziale, insiste su un lotto di circa 650 mq. e risulta composto di un piano seminterrato, un piano rialzato, quattro piani sovrastanti ed un piano attico rientrato. Le parti comuni sono costituite dalla scala unica che si sviluppa su tre rampe al centro della quale si trova l'ascensore realizzato in struttura metallica. L'edificio risulta realizzato in struttura in c.a. con tre esposizioni, balconi con parapetto a ringhiera in ferro e pannelli in vetro, infissi in legno con oscuranti a serranda; i prospetti, alla data del sopralluogo, risultano intonacati e pitturati di colore ocre pallido.



GIULIA AJELLO
architetto

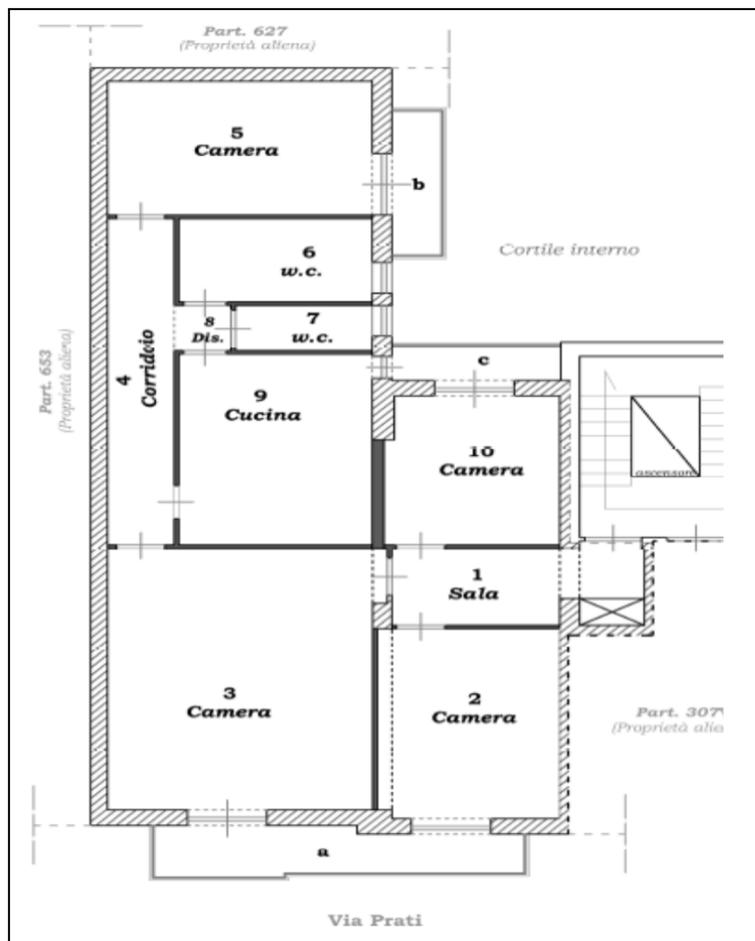
Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Il portone d'ingresso è in legno e vetro trasparente a due ante battenti e, secondo progetto di variante approvato, risulta costituito da tre unità immobiliari per piano ad eccezione del piano attico costituito da due uu.ii. L'edificio è dotato di telecamere di sorveglianza e, allo stato attuale, non dispone di servizio di portierato.

L'appartamento si trova al quinto piano salendo le scale di fronte 3^a porta a destra: presenta una superficie commerciale di mq.133, una superficie utile di mq. 108,20 ed un'altezza utile di ml. 3,15.

È costituito da sala, quattro vani, cucina, w.c. bagno, wc servizio, corridoio, piccolo disimpegno ed è dotato di due esposizioni: una sulla via Giovanni Prati, l'altra su cortile Condominiale.



GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Risulta così distribuito: dal vano ingresso di mq.7,25 (**Vano 1**), nel quale si trova un armadio a muro, si accede ad una camera di mq. 10,48 (**Vano 10**) avente un'esposizione a nord-est con balcone su corte, e ad altre due camere esposte a sud-ovest con balcone comunicante su prospetto principale, rispettivamente di mq. 14,04 (**Vano 2**) e di mq. 28,16 (**Vano 3**).



Dalla camera più ampia (**Vano 3**) si accede ad un corridoio di mq. 9,89 (**Vano 4**) in fondo al quale si accede ad una camera di mq. 14,32 (**Vano 5**) con balcone esposto a sud-est sul cortile e a destra



ad un piccolo disimpegno di mq. 1,06 (**Vano 8**). Da quest'ultimo si accede ai due w.c. con finestra esposti sul cortile, rispettivamente di mq. 2,54 (**vani 6**) e di mq. 6,56 (**Vano 7**) e alla cucina di mq. 14,96 (**Vano 9**)

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



con balcone (c) comunicante con il vano 10, esposto sul cortile.

La cucina, inoltre, presenta un ulteriore vano porta che consente l'accesso al corridoio.

Le superfici di ornamento sono costituite dal balcone esposto sulla Via

G. Prati di mq. 7,54, e dai due balconi esposti sul cortile rispettivamente di mq. 2,66 (quello di pertinenza della cucina e del vano 10) e di mq. 3,33 (quello di pertinenza del vano 5).

Gli *infissi* interni sono costituiti da porte in legno tamburato ad anta battente, quelli esterni sono in legno con oscurante a serranda in pvc.



In merito ai *rivestimenti*, l'appartamento presenta una pavimentazione in graniglia di cemento ad eccezione della camera più grande (Vano 3) e dei servizi costituita da mattonelle di ceramica di tipo ordinario. Le pareti delle camere si presentano pitturate, quelle dei servizi risultano rivestite di piastrelle di ceramica di tipo ordinario.

Gli *impianti* sono tutti sottotraccia: quelli idrici e fognari sono

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



regolarmente allacciati alla rete comunale e l'appartamento risulta privo di impianto di riscaldamento.

Dal punto di vista manutentivo, l'appartamento necessita di opere di manutenzione ordinaria: impianti elettrici, idrici e di scarico sono quelli dell'epoca di costruzione dello stabile, le pareti si presentano in mediocri condizioni, aggravate da infiltrazioni di acqua provenienti verosimilmente dalla terrazza d'attico dell'appartamento sovrastante ed infine gli infissi esterni sono in pessime condizioni.

In merito **all'Attestazione per la Prestazione Energetica (APE)**, si fa riferimento all'entrata in vigore del decreto-legge 63/2013, recependo la direttiva europea 2010/31/UE, e della Legge 90/2013 per la regolamentazione sulla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ed elencazione di tutti i casi in cui vige l'obbligo di tale attestazione. In Italia, la normativa di riferimento per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) è il D.M. 26 giugno 2015 recante "Adeguamento del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (Gazzetta Ufficiale 15/07/2015, n. 162 - Supplemento ordinario n. 39). Sulla scorta del contenuto delle suindicate normative, l'unità immobiliare rientra fra gli immobili che hanno l'obbligo di rilascio dell'APE e fino a data odierna risulta sprovvista del relativo certificato.

QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta catastalmente intestata alle ditte "Soggetto E", "Soggetto F", "Soggetto C", "Soggetto A"

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



proprietari per $\frac{1}{4}$ indiviso ciascuno e identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (cod. G273) nel foglio 44, particella 41, sub. 6, con indirizzo Via Giovanni Prati n°5 piano 5 interno 18, categoria A/2 (abitazione civile), classe 5, superficie catastale totale mq. 135, escluse aree scoperte mq. 133, rendita €619,75.

NOTE GENERALI: Nella visura catastale l'immobile di cui fa parte l'u.i. oggetto di studio risulta indicata con la particella "41" ma correlata alle particelle 307 e 722, come correttamente indicato nell'estratto di mappa.

La planimetria catastale, che agli atti è quella d'impianto presentata in data 09/12/1966, non risulta conforme allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svoltosi in data 21/04/2021, per una diversa distribuzione degli spazi interni e una diversa rappresentazione del balcone sul prospetto principale.

Per le attività e i costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale, si rinvia alla risposta relativa al quesito n°6.

QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Oggetto del pignoramento è la quota pari ad $\frac{1}{4}$ indiviso dell'intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via Giovanni Prati n°15, piano quinto salendo le scale di fronte terza porta a destra. L'u.i. confina a *nord-ovest* con l'edificio residenziale insistente sulla particella 653, a *nord-est* in parte con l'edificio residenziale insistente sulla particella 627 ed in parte con cortile interno, a *sud-est* in parte con il corpo scala condominiale ed in parte

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



con l'unità immobiliare di proprietà aliena facente parte dello stesso edificio di Via Giovanni Prati n°15, a *sud-ovest* con la Via Giovanni Prati.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di tipo residenziale che si eleva su sette piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'appartamento si trova al quinto piano salendo le scale di fronte a destra e presenta una superficie commerciale di mq.133, una superficie utile di mq. 108,20 ed un'altezza utile di ml. 3,15.

Presenta due esposizioni: una sulla Via Giovanni Prati e l'altra su corte condominiale. L'appartamento è costituito da sala, quattro vani, cucina, due vani w.c., corridoio e piccolo disimpegno e presenta tre esposizioni con altrettanti balconi.

È riportato nel C.F. del Comune di Palermo nel Foglio 44, part. 41, sub. 6. La planimetria catastale risulta difforme dallo stato di fatto per una diversa distribuzione degli spazi interni e per una diversa rappresentazione del balcone su prospetto principale. L'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato edificato giusta Licenza n°612 del 13/05/1961 e progetto di variante approvato dalla C.E. in data 28/02/1961. Per lo stesso edificio è stato rilasciato certificato di abitabilità/agibilità con prot.llo n°285 del 09/01/1962. Fino alla data di accesso della scrivente al SUE competente (24/05/2021), non risulta reperibile l'ultimo progetto approvato dalla C.E.. Pertanto, la regolarità urbanistica/edilizia dell'u.i. è valutabile esclusivamente su quanto contenuto nel certificato di abitabilità e per esso, l'unità immobiliare al momento della data di sopralluogo dell'esperto stimatore, risulta difforme per una

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



diversa distribuzione degli spazi interni che può essere regolarizzata, secondo lo strumento urbanistico vigente, con la presentazione di una CILA tardiva e l'aggiornamento della planimetria catastale secondo lo stato di fatto rilevato. Si riporta il prezzo base d'asta della quota pari ad $\frac{1}{4}$ indiviso dell'appartamento oggetto di stima dal quale sono stati già detratti i costi stimati per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale.

**PREZZO BASE D'ASTA QUOTA INDIVISA PARI AD $\frac{1}{4}$: €50550,00
(Euro cinquantamilacinquecentocinquanta/00).**

QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ovvero dal 29/06/1999 al 28/06/2019, sono i seguenti:

- **Dal 29/06/1999 al 24/11/2009** l'intera quota dell'unità immobiliare risulta di proprietà di "Soggetto D" giusto "Contratto di Compravendita e mutuo" per "Soggetto U" del 10/07/1962 rep. n°200610/1924 con il quale acquista da "Soggetto G" e "Soggetto H" l'intera quota dell'immobile pignorato (articolo ottavo del contratto) come di seguito descritto "*appartamento sito in Palermo, Via Giovanni Prati n°15, piano quinto di fronte (3^ porta) composto di sala, quattro stanze, cucina, w.c. bagno, w.c. servizio, ripostiglio, corridoio di disimpegno ... non ancora iscritto in catasto perché di nuova costruzione ... il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è iscritto nel N.C.T. del Comune di Palermo alla partita*

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



9677, Foglio 44, particelle 41/g e 43/f.”

- **Dal 24/11/2009 ad oggi** la quota pignorata pari a ¼ dell'intero risulta di proprietà di “Soggetto A” per morte di “Soggetto D” deceduto in data 24/11/2009, giusta denuncia del 23/10/2012 n°3496 vol. 9990 trascritta presso la Conservatoria di Palermo il 21/02/2013 ai nn. 10035/7696.

Il bene pignorato, pertanto, corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà sopra riportati.

QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.

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 307) ricade nella tavola 5008 del suindicato PRG e dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla scrivente in data 21/07/2021, risulta che “le particelle 307 e 722 del Foglio di mappa 44 ricadono in Zona Territoriale Omogenea B3”, ovvero in un'area che comprende *le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato*. Secondo le norme Tecniche di attuazione, nelle zone classificate B3, gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. Inoltre, le stesse particelle ricadono sia all'interno di aree caratterizzate da cave storiche a fossa e cavità sotterranee antropiche, come meglio

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



descritto nell'art.3 delle norme Tecniche di Attuazione, sia all'interno dell'area di perimetrazione del P.A.I.

Dal punto di vista edilizio, la scrivente ha effettuato i dovuti accessi alla documentazione presente negli uffici tecnici competenti del Comune di Palermo, in particolare al S.U.E. e dall'acquisizione della documentazione disponibile, è emerso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di studio possiede i seguenti titoli edilizi:

1. Licenza edilizia n°1110 del 23/06/1960 secondo progetto approvato dalla C.E. in data 02/05/1960;
2. Licenza edilizia n°612 del 13/05/1961 secondo progetto di variante approvato dalla C.E. in data 28/02/1961;
3. Abitabilità/agibilità n°285 del 09/01/1962.

Nessun altro provvedimento concessivo, autorizzativo né comunicativo risulta presentato al S.U.E. competente. Si precisa, altresì, che nella documentazione visionata, non è presente il progetto di variante approvato dalla C.E. in data 28/02/1961 al quale fa riferimento l'ultima Licenza Edilizia. Per tale rilevanza, la scrivente ha prodotto fra gli allegati il riscontro da parte del SUE del competente Comune in merito all'irreperibilità del progetto di variante.

RISPONDENZA DELL'U.I. ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO. Fino alla data di accesso al SUE competente della scrivente (24/05/2021), come già sopra precisato, l'ultimo progetto di variante approvato in data 28/02/1961 risulta irreperibile. Pertanto, per la verifica della regolarità urbanistica/edilizia dell'u.i. oggetto di stima, ci si riferirà all'ultimo titolo

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



abilitativo disponibile al SUE, ovvero alla descrizione dell'u.i. oggetto di stima contenuta nel Certificato di Abitabilità/agibilità rilasciato in data 09/01/1962. Da esso è possibile rilevare una difformità nello stato di fatto rispetto al titolo abilitativo consistente nell'accorpamento del vano cucina con l'adiacente vano ripostiglio, riscontrabile anche nella planimetria catastale che ad oggi risulta quella d'impianto (presentata in data 09/12/1966).

Regolarizzazione Urbanistica: *procedure e costi.*

Alla luce della normativa vigente in materia urbanistica edilizia, in applicazione di quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. del Comune di Palermo e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana, si riportano di seguito in dettaglio le attività e i costi necessari per la regolarizzazione catastale e urbanistica/edilizia delle difformità che è stato possibile rilevare dell'u.i. oggetto di stima dalla documentazione acquisita dalla scrivente.

ATTIVITA' 1) Denuncia di variazione catastale (DOCFA). Per l'acquisizione al N.C.E.U. del Comune di Palermo della nuova planimetria aggiornata, riportante lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare regolarizzata, è necessario incaricare 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 dei Fabbricati prevede il versamento dei tributi speciali catastali come da allegato 1- circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate che sono pari a €

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



50,00 a favore dell'Ag. del Territorio. Si conteggiano, inoltre, le competenze tecniche per l'elaborazione e presentazione del relativo docfa.

Costi Stimati A t t i v i t à 1:

1. Spese fisse	€. 50,00
2. Spese tecniche per la presentazione del docfa.	€ 800,00
T O T A L E COSTI Attività 1)	€ 850,00

ATTIVITA'2) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva (c.d.

CILA tardiva) per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni. In applicazione di quanto previsto dell'art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana, tali opere possono essere regolarizzate attraverso l'invio telematico, da parte di un Tecnico abilitato alla professione, al S.U.E. del Comune di Palermo della *Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva* con il contestuale pagamento della sanzione per tardata comunicazione e dei diritti fissi. Si conteggiano, inoltre, le competenze tecniche per l'elaborazione e presentazione del relativo documento

Costi Stimati A t t t i v i t à 2:

Sanzione pecuniaria	€1000,00
Diritti fissi istruttoria	€ 100,00
Spese tecniche (presentazione della CILA tardiva)	€1000,00
T O T A L E COSTI Attività 2)	€2100,00

TOTALE SPESE ONERI Catastali e Urb./Edilizi:

€(850,00 + 2100,00) = €2950,00.

Quota ¼: €2950,00 / 4 = €737,50.

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Tot. spese oneri quota parte pignorata (1/4 dell'intero) € 737,50

QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell'immobile.

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo risulta occupato dal "Soggetto C", comproprietaria dell'intera unità immobiliare per la quota di ¼ indivisa.

QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'ispezione ipotecaria per immobile aggiornata alla data del 28/07/2021, risultano le seguenti formalità:

A) In merito ad eventuali altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato e diverse da quella originante la presente procedura espropriativa, risultano le seguenti **trascrizioni di pignoramento**:

- Pignoramento trascritto in data 26/05/2016 ai nn. 20731/16113 emesso dalla Corte di Appello di Palermo contro "Soggetto F", "Soggetto C" e "Soggetto E" a favore del "Soggetto W".

- Pignoramento trascritto in data 13/12/2018 ai nn. 49710/37831 emesso dalla Corte di Appello di Palermo contro "Soggetto F" e "Soggetto C" a favore del "Soggetto B"

Per essi, come riportato dal S.G. nello scioglimento di riserva del 09/03/2021, le procedure esecutive sopra indicate sono state dichiarate improseguibili con provvedimenti del 20/04/2018 e del 30/05/2019 come da certificazione resa dalla Cancelleria in data 23/09/2020.

- Pignoramento trascritto in data 28/06/2019 ai nn. 28220/21471

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



emesso dal Tribunale di Termini Imerese contro “Soggetto A” a favore del “Soggetto B”

B) In merito a **Iscrizioni di ipoteche**, risulta quanto segue:

- Ipoteca Legale ai sensi dell’art. 77 del D.P.R. 602/73, iscrizione del 07/05/2014 - Registro Particolare 1663 Registro Generale 20422, contro “Soggetto C” a favore del “Soggetto X” con sede in Messina, Repertorio 24053/2013 del 06/05/2014.
- Ipoteca Legale ai sensi dell’art. 77 del D.P.R. 602/73, Iscrizione del 18/06/2014 - Registro Particolare 2289 Registro Generale 26287, contro “Soggetto E” a favore del “Soggetto X” con sede in Ragusa, Repertorio 24336/2013 del 17/06/2014.
- Ipoteca In Rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Iscrizione del 24/04/2015 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 15235 Pubblico ufficiale del “Soggetto Y” Repertorio 42148 del 21/07/1994 contro “Soggetto D” a favore del “Soggetto Z” con sede in Palermo.
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo Iscrizione del 07/06/2017 - Registro Particolare 2722 Registro Generale 21409 contro “Soggetto A” a favore del “Soggetto X” con sede in Ragusa, Repertorio 3047/2016 del 31/05/2017.
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo Iscrizione del 07/06/2017 - Registro Particolare 2723 Registro Generale 21410 contro “Soggetto C” a favore del “Soggetto X” con sede in Messina, Repertorio 3055/2016 del 31/05/2017.

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo Iscrizione del 07/06/2017 - Registro Particolare 2724 Registro Generale 21411 contro "Soggetto F" a favore del "Soggetto X" con sede in Messina, Repertorio 3094/2016 del 31/05/2017.
- C)** In merito ad eventuali procedimenti giudiziari civili relativi al medesimo bene pignorato, non risultano trascritte domande giudiziali.
- D)** L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è dotato di regolamento Condominiale ma non vi è trascrizione dello stesso. Il documento fa parte del fascicolo allegati prodotto dalla scrivente;
- E)** Dalla documentazione urbanistica-edilizia acquisita dalla scrivente e dalla stessa Relazione Notarile prodotta dal creditore precedente, infine, non risultano atti impositivi di servitù né vincoli storico-artistici.

Da quanto sopra riportato, si precisa quanto segue:

Gli **Oneri a carico della procedura** risultano tutti quelli riportati nel punto A) e B) e relativi a n°3 trascrizioni di verbali di pignoramento e n°6 Iscrizioni Ipotecarie.

Gli **Oneri a carico dell'acquirente** risultano quelli relativi alla Regolarizzazione Urbanistica Edilizia e Catastale dalla scrivente stimati come di seguito riportati:

Costi regolarizzazione Catastale	€ 850,00 +
Costi Regolarizzazione Urb./Edilizia	€2100,00 =
Totale Oneri (intera quota)	€2950,00

Tot. oneri a carico dell'acquirente (1/4 dell'intero)€ 737,50

Si precisa che tali oneri saranno già detratti dalla stima finale della

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



quota pignorata del bene.

QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperta Stimatrice in data 21/07/2021, le particelle 307 e 722 sulle quali insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, non risulta ricadere su suolo demaniale.

QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Da indagine urbanistica/edilizia e catastale, non risultano sull'immobile pignorato pesi di altro tipo oltre a quelli già specificati in risposta al quesito n°8.

QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'appartamento pignorato fa parte di un condominio amministrato da un professionista esterno, non dispone di servizio di portierato e risulta dotato di Regolamento Condominiale che si produce nel relativo fascicolo allegati dell'Esperta Stimatrice.

Come da informazioni acquisite dall'Amministratore protempore a mezzo mail, alla data del 24/04/2021 risulta quanto segue.

In merito alle spese di gestione dell'immobile, risultano delle spese mensili variabili, ovvero conteggiate sulla scorta delle effettive spese sostenute dal Condominio per il mese in corso, e per esse risultano i seguenti importi annui complessivi:

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



- Le spese ordinarie annue da ripartire secondo le relative tabelle millesimali ammontano ad €624,50;
- Le spese assicurative relative al fabbricato, per l'anno in corso, da ripartire secondo le relative tabelle millesimali ammontano ad €1064,00;
- Le spese straordinarie sono previste ma non ancora conteggiate perché in corso di elaborazione.

In merito alle spese di gestione degli ultimi due anni anteriori alla data del 24/04/2021 e relative all'unità immobiliare oggetto di stima, come da comunicazione a mezzo mail da parte dell'Amministratore del "Condominio Via G. Prati n°15", esse risultano regolarmente pagate.

- In merito alle spese straordinarie, non risultano spese già deliberate scadute.

QUESITO N° 12. Procedere alla valutazione del bene.

Oggetto di pignoramento della presente procedura è la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via Giovanni Prati n°15, piano 5° int. 18.

In risposta al presente quesito, si procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'appartamento (per l'intera quota): il valore della sola quota pignorata ($\frac{1}{4}$ dell'intero) verrà riportata in risposta al successivo quesito n°13.

Stima VALORE DI MERCATO dell'intera quota

Sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito che terrà conto, oltre allo stato manutentivo e alle caratteristiche intrinseche dell'unità

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



immobiliare oggetto di stima, del valore unitario di vendita e di locazione desumibili da comparabili ubicati nella stessa area di studio e altresì dei dati ufficiali provenienti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal Borsino Immobiliare. La media calcolata fra le due stime fornirà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare (intera quota).

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.

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO si basa sulla seguente formula: $V = S_c \times V_{mq}$, dove:

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

S_c è la superficie commerciale;

V_{mq} è il valore dell'unità immobiliare *specifica* al metroquadrato.

S_c : per il calcolo della **superficie commerciale** si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e per esso si applicherà la seguente formula:

$S_c = S_L + S_1 \cdot x + \dots + S_n \cdot z$, dove:

S_L è la superficie lorda coperta dell'u.i., compresi tramezzi e tompagni, c.d. "*superficie principale*";

S_1, \dots, S_n sono le superfici scoperte, c.d. "*superfici di ornamento*";

x, \dots, z sono dei coefficienti tabellati da attribuire agli spazi accessori dell'u.i. (verande, terrazze, balconi, etc...).

La misurazione della superficie, più specificatamente, verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



a) Superfici principali e accessori diretti (SL):

La superficie dell'unità principale si determinerà misurando *la superficie dei vani principali* al lordo delle murature interne ed esterne: i muri perimetrali esterni verranno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., ed eventuali muri in comunicazione tra due diverse unità immobiliari si considereranno, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e comunque fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Superfici di ornamento (S1 ... Sn):

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi e terrazze), essa si misurerà fino al loro contorno esterno e nel caso specifico, trattandosi di pertinenze comunicanti con i vani principali, si avrà un'incidenza nella misura del 35% (*coefficiente di omogeneizzazione*) della superficie lorda rilevata.

c) Superfici vani accessori e parcheggi

Nel caso specifico, l'unità immobiliare non è dotata di vani accessori (cantinole, posti auto ...).

Calcolo della superficie commerciale (Sc), per il quale si precisa che si fa riferimento allo stato di fatto rilevato.

SUPERFICIE lorda principale (Superficie coperta):

Superficie abitabile mq.128,58

Totale Superficie principale mq. 128,58

SUPERFICIE di ornamento

Si riportano le superfici rilevate e il coefficiente di omogeneizzazione attribuito.

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Balcone "a" su prospetto (7,54 x 0,35) = mq. 2,64

Balcone "b" su corte (mq. 3,33 x 0,35) = mq. 1,17

Balcone "c" su corte (mq. 2,66 x 0,35) = mq. 0,93

Totale Superficie di ornamento omogeneizzata..... mq. 4,74

TOTALE Superficie commerciale (128,58 + 4,74) mq. 133,32

che in c.t. si approssima a

MQ.133,00.

Vmq: per il calcolo del **Valore dell'u.i. al metroquadrato** si applicherà, a sua volta, la seguente formula:

$$Vmq = Vm \times K, \text{ dove}$$

Vm è il valore al metroquadrato generico, ovvero di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in aree limitrofe o in aree aventi le medesime caratteristiche;

K è il prodotto di più coefficienti di correzione ($K1 \times K2 \dots \times Kn$).

Vm: per la determinazione del **Valore al metroquadrato generico**, la scrivente ha raccolto dati di vendita relativi ad appartamenti aventi caratteristiche tipologiche e contesti edilizi simili all'u.i. oggetto di stima, pubblicati da Agenzie Immobiliari; inoltre, ha acquisito i dati ufficiali più recenti pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (I e II semestre 2020) e dal Borsino Immobiliare (Ottobre 2021).

Riferimenti per individuazione **Vm**

Pubblicazioni **VENDITE**

➤ Pubblicazioni **VENDITE Agenzie Immobiliari.**

V.1 "IMMOBILIARE TOSTI" (Via Pasquale Calvi, 2/f, PA):

*Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Giacomo Leopardi,
piano 1°, avente una superficie commerciale di mq.139,00, tripla*

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



esposizione, senza balcone - Stabile di 6 piani fuoriterra, costruito nel 1965. Richiesta di vendita €240000,00 (euro duecentoquarantamila/00).

Valore di vendita al metroquadrato €1726,62/mq

V.2 *“SOVRANO GRUPPO IMMOBILIARE” (Via U. Giordano, 144, PA):*

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Mario Rapisardi, piano 1°, avente una superficie commerciale di mq.123,00, tripla esposizione - Stabile di 5 piani fuoriterra, nessuna indicazione di epoca di costruzione (dalla scrivente verosimilmente indicata ante 1960). Richiesta di vendita €230000,00 (euro duecentotrentamila/00).

Valore di vendita al metroquadrato €1869,91/mq

- Pubblicazioni VALORE DI MERCATO (€/MQ) da parte dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale, Zona Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-De Gasperi ..., codice di zona C1, microzona catastale 11, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione Residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti:

I Semestre 2020 *min. €1400,00 - mas. €1900,00*

II Semestre 2020 *min. €1350,00 - mas. €1900,00*

- Pubblicazioni QUOTAZIONI DI VENDITA da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Palermo, zona “Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-De Gasperi ...,” per Abitazioni in stabili appartenenti alla 1^ fascia. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti nel mese di Ottobre 2021

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



1^a fascia min. €1346,47 – medio €1610,59 – mass.€1875,02

Per una più immediata comparazione dei dati sopra descritti, si riporta di seguito una tabella riassuntiva nella quale si specificano per ciascun dato le fonti, la data di pubblicazione e i relativi valori di vendita al metroquadrato.

Fonti	Data Pubblicaz.	Valori Vendita (€/mq)		
AGENZIE	Tosti – 04/2021	€1726,62		
IMMOBILIARI	Sovrano – 07/2020	€1869,91		
O.M.I.	I SEM 2020	1400,00	1650,00	1900,00
	II SEM 2020	1350,00	1625,00	1900,00
BORSINO	Ottobre 2021	1346,47	€1610,59	1875,02

Dai valori sopra riportati si evince omogeneità dei dati pubblicati e coerenza sulla diminuzione dei prezzi di vendita dal I semestre 2020 ad oggi. Pertanto, non necessitando di altre ricerche per raffronto di dati, la scrivente fissa il valore di vendita al metroquadrato di riferimento applicando la media dei valori sopra riportati, riferendosi per i dati OMI e Borsino a quelli massimi in quanto pertinenti con il segmento di appartenenza dell'immobile oggetto di stima e altresì prossimi ai valori delle agenzie immobiliari.

$$€(1726,62 + 1869,91 + 1900,00 + 1875,02) / 4 = € 1842,88$$

Il valore preso a riferimento è, in c.t., pari ad €1845,00/mq.

V_m = 1845,00/mq.

Individuato il valore medio al metroquadrato, esso sarà variato in

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



funzione dei c.d. *coefficienti di correzione* che faranno riferimento alle condizioni manutentive e alle caratteristiche di merito riferite tanto all'edificio di cui fa parte l'u.i. quanto all'u.i. stessa.

K Per il calcolo dei *coefficienti di correzione*, si farà riferimento alla seguente formula: $K = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Più precisamente viene calcolato riferendosi agli standards relativi all'edificio di cui fa parte l'u.i. e all'unità immobiliare stessa (standard sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto).

I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle tabelle pubblicate sul testo degli autori "Carnevali, Curatolo, Palladino" che sintetizzano i valori da attribuire a ciascuna caratteristica dell'immobile in studio e sulla scorta delle linee guide di Tecnoborsa. Si riportano di seguito i coefficienti di correzione presi in esame e i relativi valori attribuiti per l'individuazione di "K".

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.* L'edificio di cui fa parte l'appartamento presenta tutte le caratteristiche essenziali dell'edilizia anni "60 della zona: ingresso su strada, aspetto architettonico esterno dignitoso, androne adeguato e presenza di ascensore. Non rilevando aspetti opzionali, si attribuisce un coefficiente unitario. K1= 1,00

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nel palazzo di servizi non ordinari.* Il palazzo presenta quale servizio condominiale opzionale, la video sorveglianza degli spazi comuni. Si attribuisce pertanto un coefficiente di apprezzamento pari all'2%.

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



..... K2 = 1,02

K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare. L'edificio necessita di interventi di manutenzione ordinaria relativamente ai prospetti e, in generale, a tutte le parti comuni. Si applica una percentuale di deprezzamento pari al 3%. K4 = 0,97*

K4 = Dimensione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande. Allo stato di fatto l'u.i. ha una superficie utile abitabile di circa mq. 116,00 e una superficie commerciale di mq. 133,00, ovvero appartiene al segmento di "taglio medio/grande": la tabella del testo "Puglisi" attribuisce una percentuale pari allo 0% per superfici da 80 a 120 mq. ed una percentuale di deprezzamento del 5% fino ad una superficie di 150 mq.. Sulla scorta di tali dati, si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al 3%. K4 = 0,97*

K5 = Posizione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. si trova ad un piano intermedio (1,00), con due esposizioni, una su strada pubblica e una su cortile (1,00). Si attribuisce un coefficiente unitario. K5 = 1,00*

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione. L'appartamento non presenta caratteristiche possano attribuirne percentuali di apprezzamento e, come evidenziato nella descrizione in risposta al quesito n°2, necessita di interventi*

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



di manutenzione ordinaria. Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al 3%. K6 = 0,97

$$K_{tot} = 1,00 \times 1,02 \times 0,97 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,97 = 0,93.$$

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

$$V_{mq} = V_m \times K_n = €1845,00 \times 0,93 = €/mq 1717,55.$$

Infine, il valore unitario ottenuto verrà moltiplicato per la Sup. commerciale calcolata.

$$V = S_c \times V_{mq} = €1717,55 \times mq 133,00 = €228435,38,$$

che in c.t. si approssima ad €228435,00.

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato.

IL METODO DI STIMA ANALITICO si basa sulla seguente formula:

$$V = R_n / i, \text{ dove:}$$

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

R_n è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

R_n Per il calcolo del reddito annuo netto si applica la seguente

$$\text{formula: } R_n = R_l - P \quad \text{dove:}$$

R_l = Reddito annuo lordo;

P = passività calcolate come percentuale di R_l (incidenza annua lavori straordinari, tasse, sfitto, altro).

R_l: Per la determinazione del reddito annuo lordo, occorre conoscere il valore di affitto al metroquadrato di appartamenti ubicati nella stessa

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



area di studio e/o con caratteristiche simili.

Pertanto, la scrivente ha raccolto dati di Locazione pubblicati dalle Agenzie immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate (I e II semestre 2020) e dal Borsino Immobiliare (ottobre 2021), riferiti ad immobili ubicati nella stessa area di studio.

Riassumendo i dati, si hanno i seguenti valori di riferimento:

➤ Pubblicazioni LOCAZIONI Agenzie Immobiliari.

L.1 "TECNOCASA IMMOBILIARE" (Via Nunzio Morello, 80 PA):

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Luigi Pirandello, piano 5, avente una superficie commerciale di mq.140,00, tripla esposizione, Stabile di 7 piani fuoriterra. Richiesta di Locazione €680,00/MENSILI (euro seicentoottanta/00).

Valore di locazione al metroquadrato € 4,86/mq

L.2 "LINEA CASA IMMOBILIARE" (Via Sciuti, 77/D PA):

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Federico Giuseppe Pipitone, piano 4, avente una superficie commerciale di mq.170,00, tripla esposizione, Stabile di 8 piani fuoriterra. Richiesta di Locazione €750,00/MENSILI (euro settecentocinquanta/00).

Valore di locazione al metroquadrato € 4,41/mq

L.3 "CARLINO IMMOBILIARE" (Via Principe di Belmonte, 93 PA):

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Giacomo Leopardi, piano 1, avente una superficie commerciale di mq.178,00, doppia esposizione, Stabile di 7 piani fuoriterra. Richiesta di Locazione €800,00/MENSILI (euro ottocento/00).

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Valore di locazione al metroquadrato € 4,49/mq

➤ Pubblicazioni VALORI DI LOCAZIONE (€/MQ) da parte dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale, Zona Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-De Gasperi ..., codice di zona C1, microzona catastale 11, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione Residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti:

I Semestre 2020 min. €4,30 - mas. €5,90

II Semestre 2020 min. €4,20 - mas. €5,80

➤ Pubblicazioni QUOTAZIONI DI AFFITTO da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Palermo, zona “Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-De Gasperi ...,” per Abitazioni in stabili appartenenti alla 1^ fascia. Si riportano i valori al mq. acquisiti nel mese di Ottobre 2021

1^ fascia min. €3,92 – medio €4,69 – mass.€5,45

Per una più immediata comparazione dei valori di vendita al metroquadrato acquisita, si è elaborata la seguente tabella riassuntiva dei dati sopra riportati specificando le Fonti, la data di pubblicazione e i valori di locazione unitari(€/Mq).

Dai dati sopra riportati, si evince omogeneità fra le proposte immobiliari e i valori medi delle pubblicazioni ufficiali dell'OMI e del borsino. I comparabili acquisiti presentano le stesse caratteristiche del bene oggetto di stima ma con superfici appena più estese che, nell'evidenza dei dati, tendono a diminuire il valore unitario di locazione offerto all'aumentare della superficie stessa.

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Fonti	Data Pubblicaz.	Valori Locazioni (€/mq)		
AGENZIE IMMOBILIARI	<i>Tecnocasa</i> - 05/2021	4,86		
	<i>Linea casa</i> - 05/2021	4,41		
	<i>Carlino</i> - 06/2020	4,49		
O.M.I.	I SEM 2020	4,30	5,10	5,90
	II SEM 2020	4,20	5,00	5,80
BORSINO	Ottobre 2021	3,92	4,69	5,45

Pertanto, dalle valutazioni esposte e riferendosi al segmento medio pubblicato dai dati ufficiali, si attribuisce il seguente valore di locazione al metroquadrato derivante dalla media dei dati sopra acquisiti:

Vm = €4,75/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:

$Rm = €4,75 \times mq \ 133,00 = €632,86$ che in c.t. si approssima ad €630,00.

Reddito mensile lordo: €630,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

RI = €630,00 x 12 = €7560,00.

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 10%.

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Ottenuto il valore del Rl e individuato il valore delle passività, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn):

$$Rn = €7560,00 - 10\% = €6804,00.$$

i Per la determinazione del tasso reale di capitalizzazione, esso oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando il contesto urbano nel quale si trova l'unità immobiliare, si attribuisce il seguente indice: ***i*=3,0%**

$$V = Rn/i = €6804,00 / 3\% = €226800,00.$$

Si riportano di seguito i valori di stima ottenuti dall'applicazione dei suindicati metodi: la media dei valori fornirà il valore della "stima iniziale" dell'intera quota di proprietà.

Metodo di stima sintetico comparativo €228435,00

Metodo di stima analitico €226800,00

STIMA VALORE DI MERCATO DELL'INTERA QUOTA (4/4):

$€(228435,00 + 226800,00)/2 = €227617,50$ che in c.t. si approssima ad €227618,00.

Si riassumono di seguito le stime elaborate.

VALORE DI MERCATO dell'intera quota (4/4)	€227618,00
<i>Superficie commerciale</i>	<i>mq. 133</i>
<i>Valore di stima al metroquadrato</i>	<i>€1711,41/mq.</i>

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via Giovanni Prati n°15, piano 5°, int. 18, identificato al N.C.E.U. nel Foglio 44, part.41, sub.6 avente superficie commerciale mq. 133 è pari ad €227618,00 (euro duecentoventisettemilaseicentodiciotto/00).

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

La Stima Finale della sola quota pignorata (1/4 indiviso dell'intero) si ottiene estrapolando dal più probabile valore di mercato stimato per l'intero appartamento (4/4), la sola quota pignorata (1/4) e da essa si deterranno gli oneri pro-quota stimati in risposta al quesito n°6 relativi alla regolarizzazione Catastale ed urbanistica/edilizia per le difformità riscontrate nell'u.i. alla data del sopralluogo (21/04/2021). Dal valore ottenuto si proporrà il **Prezzo Base d'asta del cespite pignorato** per il quale, a norma dell'art. 568 c.p.c. e dunque tenendo conto della tipologia di vendita (vendita forzata e non vendita al libero mercato), si applicherà alla Stima Finale della sola quota pignorata, una riduzione nella misura del 10%, che verrà riportato in c.t.

Si riporta dettagliatamente il calcolo della stima della quota pignorata.

VALORE DI MERCATO dell'intera quota (4/4) €227618,00

Valore di mercato quota pignorata: €227618,00/4 = €56904,50

VALORE DI MERCATO della sola quota pignorata (1/4)	€ 56904,50 -
A dedurre oneri pro-quota	€ 737,50 =
Stima FINALE quota pignorata (1/4)	€ 56167,00
Prezzo Base d'asta (1/4 dell'intero)	€ 50550,00

La stima finale della sola quota indivisa pignorata pari ad 1/4 dell'unità immobiliare ad uso abitazione, detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, sita nel Comune di Palermo, Via Giovanni Prati n°15, piano 5° int. 18 identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo nel Foglio 44, part.

41, sub. 6 è pari ad €56167,00 (EURO)

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



cinquantaseimilacentosessantasette/00).

Divisibilità in natura e progetto di frazionamento.

Dall'incarico conferito all'Esperta Stimatrice dal S.G., si chiede oltre alla determinazione dello specifico valore della quota pignorata, come sopra ottemperato, di precisare “*se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura ... chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di progetto di divisione*”.

Nel rispetto della normativa vigente e del Regolamento edilizio relativo agli spazi minimi previsti per un'abitazione e per la disposizione stessa dei servizi e degli spazi interni con relative esposizioni, la scrivente ritiene che **la quota in titolarità dell'esecutato (pari ad ¼) risulti suscettibile di separazione in natura**, ossia è possibile ipotizzare la separazione materiale di una porzione di valore pari alla quota pignorata, ma solo mantenendo indivisa la quota non pignorata fra gli altri tre comproprietari non esegutati.

Per tale progetto di frazionamento, la scrivente ha svolto le seguenti attività:

A) Elaborazione **Tavola grafica**, facente parte del fascicolo allegati Esperta Stimatrice, contenente la bozza del progetto consistente nelle piante di ciascuna unità immobiliare derivata con i rispettivi dati metrici e indicazione delle opere necessarie alla loro realizzazione.

B) Stima Oneri per la realizzazione del frazionamento, consistente in:

- Stima Oneri Urbanistici/edilizi e Catastali per il rilascio dei titoli

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



abilitativi di ciascuna unità immobiliare derivante dal frazionamento;

- Elaborazione **Computo Metrico Estimativo** per la stima dei lavori necessari per la realizzazione del frazionamento.

C) Stima del più probabile valore di mercato di ciascuna unità derivata.

Si descrivono in dettaglio le suindicate attività.

A) Tavola Grafica: Bozza Progetto di Divisione.

Nella bozza di progetto di divisione la scrivente propone la possibilità di frazionare l'intero appartamento in due unità immobiliari – una pari ad $\frac{1}{4}$ e l'altra pari ai $\frac{3}{4}$ dell'intero - previa verifica della corretta ubicazione degli impianti (per esempio colonna di scarico) al fine di evitare la creazione di possibili servitù riguardanti la collocazione dei nuovi impianti separati.

Le unità Immobiliari derivate dal presente progetto, saranno denominate rispettivamente “**Unità 1**” e “**Unità 2**” come di seguito si specifica.

UNITA' 1: una porzione pari ad $\frac{1}{4}$ dell'intero – denominata “Unità 1” - che identificherà la quota pignorata, avente Superficie Commerciale pari a mq. 34,00 e costituita da un Vano di mq. 10,48, una cucina di mq. 14,96 ed un w.c. con antibagno di mq. 3,47;

UNITA' 2: parte residua quota indivisa pari ad $\frac{3}{4}$ dell'intero – denominata “Unità 2” - che identificherà la quota appartenente agli altri tre comproprietari non eseguiti, avente una Superficie Commerciale pari a mq. 99,00 e costituita da una sala di mq. 7,25, due camere rispettivamente di mq. 14,04 e mq. 28,16, una cucina di mq. 14,34, un

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



corridoio di mq. 8,83 ed un vano w.c. di mq. 6,56.

Secondo il progetto di frazionamento, sono previste le seguenti opere:

- Apertura di un vano porta su pianerottolo per accesso indipendente all'unità immobiliare "derivata 1";
- Chiusura di due vani porta e realizzazione di un tramezzo;
- Separazione impianti.

B) Stima Oneri per realizzazione frazionamento.

In merito all'apertura del vano porta sul pianerottolo, si precisa che è necessaria una delibera condominiale che autorizzi tale apertura. In assenza di essa, tuttavia, sarebbe ugualmente possibile realizzare il frazionamento trasformando la sala (Vano 1) in uno spazio c.d. "bene comune non censibile" dal quale ricavare i due accessi indipendenti alle unità immobiliari frazionate.

Propedeuticamente alla realizzazione del frazionamento, inoltre, è necessario regolarizzare le difformità già riscontrate nell'unità immobiliare come descritte e stimate in risposta al quesito n°6. Ad esse si aggiungeranno i costi necessari per il frazionamento consistenti nelle opere edili e nelle attività tecniche per la regolarità urbanistica/edilizia e catastale.

Si riportano di seguito, pertanto, sia i costi già stimati in risposta al quesito n°6 sia quelli relativi al frazionamento: l'importo complessivo verrà detratto dal Valore della stima elaborata.

ATTIVITA' 1) Denuncia di variazione catastale (DOCFA) per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'u.i.

TOTALE COSTI Attività 1) € 850,00

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



ATTIVITA'2) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva (c.d.

CILA tardiva) per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni rilevata allo stato di fatto e relativa all'intera u.i..

TOTALE COSTI Attività 2) € 2100,00

ATTIVITA'3) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (c.d. CILA)

per il frazionamento dell'appartamento in due Unità Immobiliari. In applicazione di quanto previsto dell'art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana, per tali opere è necessario che un Tecnico abilitato presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo una *Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata (CILA)* con il contestuale pagamento dei diritti fissi di istruttoria.

Costi stimati:

Diritti fissi istruttoria € 50,00 +

Spese tecniche (presentazione della CILA) € 1000,00 =

TOTALE COSTI Attività 2) € 1050,00

ATTIVITA' 4) Denuncia di variazione catastale (DOCFA) per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'u.i. originaria. Si procederà mediante la redazione e invio telematico all'Agenzia del Territorio da parte di un Tecnico abilitato, della denuncia di variazione catastale (DOCFA) per l'acquisizione al N.C.E.U. del Comune di Palermo delle due nuove planimetrie e l'assegnazione di un nuovo subalterna per ciascuna unità derivata.

In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento dei tributi

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



speciali catastali come da allegato 1- circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate che sono pari a € 50,00 per ciascuna planimetria presentata a favore dell'Agenzia del Territorio.

Costi Stimati:

Spese fisse (€50,00 x2) €. 100,00 +
Spese tecniche per la presentazione dei docfa. € 1000,00 =
TOTALE COSTI Attività 4) € 1100,00

ATTIVITA' 5) Segnalazione Certificata Agibilità (c.d. SCA).

Svolte le suindicate attività, effettuati i lavori di frazionamento e ottenute le relative attestazioni, comprese quelle relative agli impianti realizzati, occorrerà che un Tecnico abilitato presenti al SUE del Comune di Palermo per ogni unità immobiliare derivata la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 3 comma 1 del DLg n°222/2016 con il contestuale pagamento dei diritti fissi di istruttoria.

Costi Stimati:

Diritti fissi (€100,00 x n°2) € 200,00 +
Spese Certificazione Impianti € 1200,00 +
Spese Tecniche (elaborazione e presentazione SCA) € 2000,00 =
TOTALE COSTI Attività 5) €3400,00

ATTIVITA' 6) Esecuzione lavori relativi alle opere edili necessarie per la realizzazione del frazionamento come da Computo Metrico Estimativo, che si allega nel relativo fascicolo. Per la sua redazione è stato applicato il Prezzario Regionale Sicilia 2019 – Decreto 16/01/2019 prorogato 31/12/2021 dall'Assessorato alle Infrastrutture e Mobilità il 14/01/2021.

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



CME € 17800,00

TOTALE COSTI Attività 6) €17800,00

Si procede pertanto alla somma dei costi sopra stimati per ciascuna attività.

Somma ONERI da detrarre in quota alla stima:

Regolarizzazione Urb./Edilizia (Attività 2, 3, 5) € 6550,00

Regolarità Catastale (Attività 1 e 4) € 1950,00

Esecuzione Lavori (Computo Metrico Estimativo) € 17800,00

TOTALE ONERI € 26300,00

Costi ripartiti in quota di proprietà (1/4) € 6575,00

Costi ripartiti in quota di proprietà (3/4) € 19725,00

Si riportano di seguito le stime per ciascuna unità derivata che forniranno il più probabile valore di mercato e altresì, si riassumeranno le spese stimate relative alla realizzazione del frazionamento e alle attività necessarie per la regolarizzazione urbanistica/edilizia.

Stima VALORE DI MERCATO dell'”Unità 1”

coincidente con la quota pignorata (1/4 dell'intero).

Essa sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito che terrà conto del valore unitario rispettivamente di vendita e di locazione di comparabili ubicati nella stessa area di studio e terrà altresì conto dello stato manutentivo e delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima: la media calcolata fra le due stime fornirà il più probabile valore di mercato dell' “Unità 1”. Per l'esplicitazione delle

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



procedure applicate per ciascun metodo di stima, si rinvia a quanto già contenuto in risposta al quesito n°12.

Metodo di stima sintetico comparativo: $V = Sc \times Vmq$

Calcolo della superficie commerciale (Sc), unità 1:

SUPERFICIE lorda principale (Superficie coperta)

Superficie abitabile mq. 33,30

Totale Superficie principale mq. 33,30 +

SUPERFICIE di ornamento

Si riporta di seguito la superficie rilevata e il coefficiente di omogeneizzazione attribuito.

Balcone su corte (mq. 2,66 x 0,35) mq. 0,93

Totale Superficie di ornamento mq. 0,93 =

TOTALE Superficie commerciale (33,30 + 0,93) = mq. 34,23

che in c.t. si approssima a **MQ. 34,00**

Per l'individuazione del valore di vendita al metroquadrato, la scrivente, non avendo reperito al momento alcuna proposta immobiliare di vendita a cui riferirsi quale dato comparabile, riporta il dato di riferimento unitario di vendita determinato in risposta al quesito n°12, per la stima dell'intero appartamento.

Vm= 1845,00/mq.

Il dato sopra riportato sarà variato in funzione dei c.d. *coefficienti di correzione*: quelli riferiti all'edificio di cui fa parte l'u.i., valutando le stesse caratteristiche già analizzate in risposta al quesito n°12, verranno riportati fedelmente; quelli specifici dell'unità immobiliare 1 derivata, invece, terranno conto delle caratteristiche proprie della

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



porzione di appartamento frazionato.

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.* L'edificio di cui fa parte l'appartamento presenta tutte le caratteristiche essenziali dell'edilizia anni "60 della zona: Ingresso su strada, aspetto architettonico esterno dignitoso, androne adeguato e presenza di ascensore. Non rilevando aspetti opzionali, si attribuisce un coefficiente unitario. K1= 1,00

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nel palazzo di servizi non ordinari.* Il palazzo presenta quale servizio condominiale opzionale la video sorveglianza degli spazi comuni. Si attribuisce pertanto un coefficiente di apprezzamento pari all'2%.
..... K2 = 1,02

K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.* L'edificio necessita di interventi di manutenzione ordinaria relativamente ai prospetti e, in generale, a tutte le parti comuni. Si applica un deprezzamento in percentuale pari al 3%. K4 = 0,97

K4 = Dimensione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* L' "Unità 1" appartiene al c.d. "taglio piccolo" che trova migliore riscontro di investimento nel mercato e dunque più appetibili. Come da tabella "Puglisi", si attribuisce un apprezzamento in percentuale pari al 30%.
..... K4 = 1,30

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

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



L'u.i. si trova ad un piano intermedio (1,00), con un'unica esposizione su cortile (-0,90). Si attribuisce un coefficiente di deprezzamento complessivo pari a 0,90 K5 = 0,90

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione. L' "Unità 1", ipotizzandola di nuova realizzazione, non necessita di alcun intervento manutentivo. K6 = 1,00*

$$K_{tot} = 1,00 \times 1,02 \times 0,97 \times 1,30 \times 0,90 \times 1,00 = 1,1575$$

Calcolo del Valore di vendita al metroquadrato (Vmq), unità 1:

$$Vmq = Vm \times Kn = €1845,00 \times 1,15 = €/mq 2135,77.$$

Calcolo del più probabile Valore di mercato dell'Unità 1 (V):

$$V = Sc \times Vamq = mq 34,00 \times €2135,77 = €72616,12$$

che in c.t. si approssima ad €72616,00.

Metodo di stima analitico $V = Rn/i$,

Rn Per il calcolo del reddito annuo netto, dovendo conoscere il valore di affitto al metroquadrato di appartamenti ubicati nella stessa area di studio e/o con caratteristiche simili, sono state acquisite delle proposte di locazione da parte di agenzie immobiliari come di seguito specificate.

➤ Pubblicazioni LOCAZIONI Agenzie Immobiliari.

L.1 "CIA affiliato" (Casa Tramite immobiliare):

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Gabriele D'Annunzio, piano 2, avente una superficie commerciale di mq.55,00, doppia esposizione, Stabile di 8 piani fuoriterra. Richiesta di Locazione mensile €560,00 (euro CINQUECENTOESSANTA/00).

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Valore di locazione al metroquadrato € 10,18/mq

L.2 “CASA IMMOBILIARE” (Via Dante 42/A):

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via F. Scaduto, piano 1, avente una superficie commerciale di mq.30, arredato, Stabile di 7 piani f.t.. Richiesta di Locazione mensile €500,00 (euro CINQUECENTO/00) compreso di quota condominiale.

Valore di locazione al metroquadrato € 16,66/mq

Si riporta la relativa tabella riassuntiva dei dati acquisiti, compreso i dati ufficiali dell’OMI e del Borsino Immobiliare.

Fonti	Data Pubblicaz.	Valori Locazioni (€/mq)		
AGENZIE	Cia Affiliato – 06/2021	10,18		
IMMOBILIARI	Casa Imm.– 06/2021	16,66		
O.M.I.	I SEM 2020	4,30	5,10	5,90
	II SEM 2020	4,20	5,00	5,80
BORSINO	Ottobre 2021	3,92	4,69	5,45

Dai dati riportati, si evince che gli immobili di piccolo taglio non rientrano nella forbice dei dati pubblicati sia dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare che dal Borsino Immobiliare, acquisendo un’offerta di locazione da parte delle Agenzie immobiliari oltre il doppio dei dati ufficiali. Valutando la contrattazione del valore locativo proposto dalle agenzie immobiliari e le caratteristiche aggiuntive presenti nei comparabili presi in esame, si ritiene congruo attribuire un valore locativo al metroquadrato per l’ “Unità 1” derivante dalla media del dato relativo al comparabile con il minor valore unitario proposto (€10,18/mq) ed il

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



valore maggiore pubblicato dalle fonti ufficiali (€5,90/mq.).

$Vm = €8,00/mq.$

Pertanto, si avrà:

$Rm = €8,00 \times mq \ 34,00 = €272,00.$

Reddito mensile lordo: €272,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$Rl = €272,00 \times 12 = €3264,00.$

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 sfritto, ...). Si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 10%.

Ottenuto il valore del Rl e individuato il valore delle passività, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn):

$Rn = €3264,00 - 10\% = €2937,60.$

i Per la determinazione del tasso reale di capitalizzazione, esso oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando l'unico aspetto peggiorativo derivante dal frazionamento relativo alle minori esposizioni dell'u.i. rispetto a quella originaria, si attribuisce il seguente indice: **$i=4,0\%$**

$V = Rn/i = €2937,60 / 4\% = €73440,00.$

Si riportano di seguito i valori di stima ottenuti dall'applicazione dei suindicati metodi:

Metodo di stima sintetico comparativo € 72616,00

Metodo di stima analitico€ 73440,00

Si adotta come **“il più probabile valore di mercato”** dell'“Unità 1”, la

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



media tra i valori ottenuti dalla stima sintetica comparativa e dalla stima analitica per capitalizzazione del reddito: $\text{€}(72616,00 + 73440,00)/2 = \text{€}73028,00$.

Il più probabile VALORE DI MERCATO dell'unità immobiliare PIGNORATA denominata "Unità 1" (quota 1/4 DELL'INTERO) avente superficie commerciale pari a mq. 34,00 derivante dal frazionamento dell'intero appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Giovanni Prati n°15, piano 5° int. 18 identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo nel Foglio 44, part. 41, sub. 6 è pari ad €73028,00 (euro settantatremila-ventotto/00).

VALORE DI MERCATO "Unità 1" (1/4)	€ 73028,00
oneri pro-quota	€ 6575,00 =

Stima VALORE DI MERCATO dell' "Unità 2"

coincidente con la quota non pignorata (3/4 dell'intero).

Essa sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetica comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito che terrà conto del valore unitario rispettivamente di vendita e di locazione di comparabili ubicati nella stessa area di studio e terrà altresì conto dello stato manutentivo e delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima: la media calcolata fra le due stime fornirà il più probabile valore di mercato dell' "Unità 2". Per l'esplicitazione delle procedure applicate per ciascun metodo di stima, si rinvia a quanto già contenuto in risposta al quesito n°12.

Metodo di stima sintetica comparativo: $V = Sc \times Vmq$

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Calcolo della superficie commerciale (Sc), unità 2:

SUPERFICIE lorda principale (Superficie coperta)

Superficie abitabile mq. 95,28

Totale Superficie principale mq. 95,28 +

SUPERFICIE di ornamento

Si riportano le superfici rilevate e il coefficiente attribuito.

Balcone a su prospetto (7,54 x 0,35) . mq. 2,64

Balcone b su corte (mq. 3,33 x 0,35) . mq. 1,17

Totale Superficie di ornamento omogeneizzata..... mq. 3,81 =

TOTALE Superficie commerciale (95,28 + 3,81) mq.99,09

che in c.t. si approssima a **MQ.99,00.**

L' "Unità 2" mantiene in linea di massima le stesse caratteristiche dell'appartamento nella sua interezza; pertanto, si ometteranno tutti i riferimenti e le valutazioni fatte in risposta al quesito 12, riportando variazioni esclusivamente in merito alla superficie. Si riporta il Valore al metroquadrato già prima individuato.

Vm= 1845,00/mq.

Il dato sopra riportato sarà variato in funzione dei c.d. *coefficienti di correzione*: quelli riferiti all'edificio di cui fa parte l'u.i., valutando le stesse caratteristiche già analizzate in risposta al quesito n°12, verranno riportati fedelmente; quelli specifici dell' "Unità 2", invece, terranno conto delle caratteristiche proprie della porzione di appartamento frazionato.

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.* L'edificio di cui fa parte l'appartamento presenta

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



tutte le caratteristiche essenziali dell'edilizia anni "60 della zona: Ingresso su strada, aspetto architettonico esterno dignitoso, androne adeguato e presenza di ascensore. Non rilevando aspetti opzionali, si attribuisce un coefficiente unitario. K1= 1,00

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nel palazzo di servizi non ordinari.* Il palazzo presenta quale servizio condominiale opzionale la video sorveglianza degli spazi comuni. Si attribuisce pertanto un coefficiente di apprezzamento pari all'2%.

..... K2 = 1,02

K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.* L'edificio necessita di interventi di manutenzione ordinaria relativamente ai prospetti e, in generale, a tutte le parti comuni. Si applica un deprezzamento in percentuale pari al 3%. K4 = 0,97

K4 = Dimensione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* L'unità "derivata 2" appartiene per superficie ad una fascia media, che secondo la tabella di riferimento, non apporta alcuna percentuale di apprezzamento né deprezzamento. K4 = 1,00

K5 = Posizione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione.* L'u.i. si trova ad un piano intermedio (1,00), con due esposizioni, una su strada pubblica e una su cortile (1,00). Si attribuisce pertanto un coefficiente unitario. K5 = 1,00

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento*

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione. L' "Unità 2" ipotizzandola di nuova realizzazione, non necessita di alcun intervento manutentivo. K6 = 1,00

$$K_{tot} = 1,00 \times 1,02 \times 0,97 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,989$$

Calcolo del Valore di vendita al metroquadrato (Vmq), unità 1:

$$Vmq = Vm \times Kn = €1845,00 \times 0,989 = €/mq 1825,44.$$

Calcolo del più probabile Valore di mercato dell'Unità 1 (V):

$V = Sc \times Vamq = mq 99,00 \times €1825,44 = €180718,56$ che in c.t. si approssima ad €180719,00.

Metodo di stima analitico $V = Rn/i$,

Rn Per il calcolo del reddito annuo netto, riferendosi alla tabella riassuntiva dei comprabili e dei dati OMI e Borsino acquisiti (v. pag 31 individua) e valutando la maggiore potenzialità di una minore superficie nel libero mercato delle contrattazioni, si individua quale dato di riferimento, l'ultima pubblicazione del Borsino Immobiliare (temporalmente più attuale) del valore massimo nella 1^ fascia.

$Vm = €5,45/mq.$

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:

$$Rm = €5,45 \times mq 99,00 = €539,55 \text{ che in c.t. si approssima ad } €540,00.$$

Reddito mensile lordo: €540,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



$$RI = €540,00 \times 12 = €6480,00.$$

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 10%.

Ottenuto il valore del RI e individuato il valore delle passività, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn):

$$Rn = €6480,00 - 10\% = €5832,00.$$

i Per la determinazione del tasso reale di capitalizzazione, esso oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando l'unico aspetto peggiorativo derivante dal frazionamento, relativo ad una distribuzione degli spazi scarsamente suscettibile di variazione nonostante la superficie utile disponibile, si attribuisce il seguente indice: **i=4,0%**.

$$V = Rn/i = €5832,00 / 4\% = €145800,00.$$

Si riportano di seguito i valori di stima ottenuti dall'applicazione dei suindicati metodi:

Metodo di stima sintetico comparativo **€180719,00**

Metodo di stima analitico €145800,00

Si adotta come "**il più probabile valore di mercato**" della unità immobiliare "DERIVATA 2", la media tra i valori ottenuti dalla stima sintetica comparativa e dalla stima analitica per capitalizzazione del reddito: $€(€180719,00 + 145800,00)/2 = €163259,50$ in c.t. € 163260,00.

VALORE DI MERCATO "Unità 2" **€ 163260,00**

Il più probabile VALORE DI MERCATO dell'unità immobiliare NON PIGNORATA denominata "Unità 2" (quota 3/4 DELL'INTERO) avente

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



superficie commerciale pari a mq. 99, derivante dal frazionamento dell'intero appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Giovanni Prati n°15, piano 5° int. 18 identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo nel Foglio 44, part. 41, sub. 6 è pari ad €163260,00 (EURO cenosessantatremiladuecentosessanta/00.

VALORE DI MERCATO "Unità 2" (3/4)	€ 163260,00
oneri pro-quota	€ 19725,00

Tanto dovuto per il proprio incarico.

Palermo, 27/10/2021

Esperta Stimatrice

(arch. Giulia Ajello)

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

