

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO  
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

CONTRO

R. G. Es. 275/2022

PERIZIA ESTIMATIVA

LOTTO UNICO: PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO SITO IN PALERMO,  
LARGO ENRICO PERRI, N. 25, PIANO TERRA.



Arch. Vincenzo Zanca

Via Dei Cantieri, 35 – 90142 Palermo – cell. 3283432770 – e-mail: [architettovincenzozanca@pec.it](mailto:architettovincenzozanca@pec.it)



## INDICE

1 - IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	PAG. 2
2 - ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE	PAG. 4
3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	PAG. 11
4 - SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO	PAG. 13
5 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ	PAG. 14
6 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	PAG. 15
7 - STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	PAG. 17
8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	PAG. 17
9 - VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	PAG. 18
10 - ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	PAG. 18
11 - SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	PAG. 18
12 - VALUTAZIONE DEL BENE	PAG. 18



## RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto architetto Vincenzo Zanca iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori, Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4421, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo, nominato esperto stimatore con provvedimento emesso in data 14/03/2023, dal Tribunale Civile di Palermo, Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari, Giudice Dott. Gianfranco Pignataro, per stimare il valore di mercato dell'immobile investito dalla procedura esecutiva n. 275/2022, promosso da Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED].

In adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver eseguito il sopralluogo in data 06/06/2023 in presenza del custode avv. Lacca Giuseppina e dell'esecutata sig.ra [REDACTED] - [REDACTED] effettuato i rilievi grafici dimensionali e fotografici, constatato i luoghi oggetto di perizia, recuperato presso gli uffici competenti i necessari documenti, e dopo aver effettuato le opportune indagini di mercato ne rassegna i risultati nella presente.

### *1 – IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO*

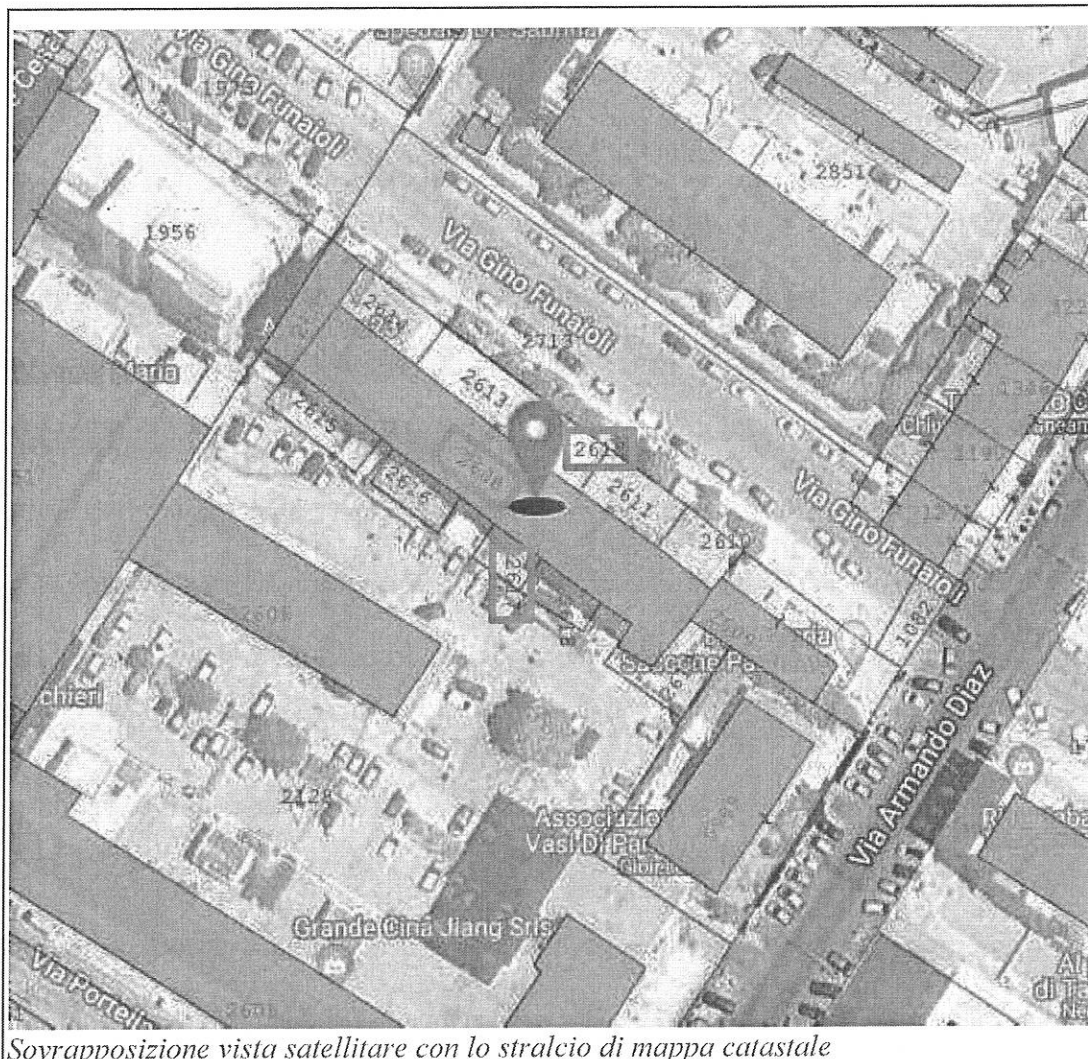
Dall'analisi della documentazione acquisita e dalla relazione notarile, si è riscontrato che gli esecutati [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] [REDACTED], detengono la piena proprietà per ½ ciascuno di un appartamento sito in Palermo, Largo Enrico Perri, n. 25, Piano Terra, entrando a destra, con terrazzi di pertinenza antistante e retrostante l'immobile, per averlo acquistato con atto di compravendita del 04/10/2016 rogato dal notaio Fernandez Giuseppe, rep. n.280193/7605, trascritto il 26/10/2016 ai nn. 40636/31365, da potere del sig. [REDACTED], nato a Palermo il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

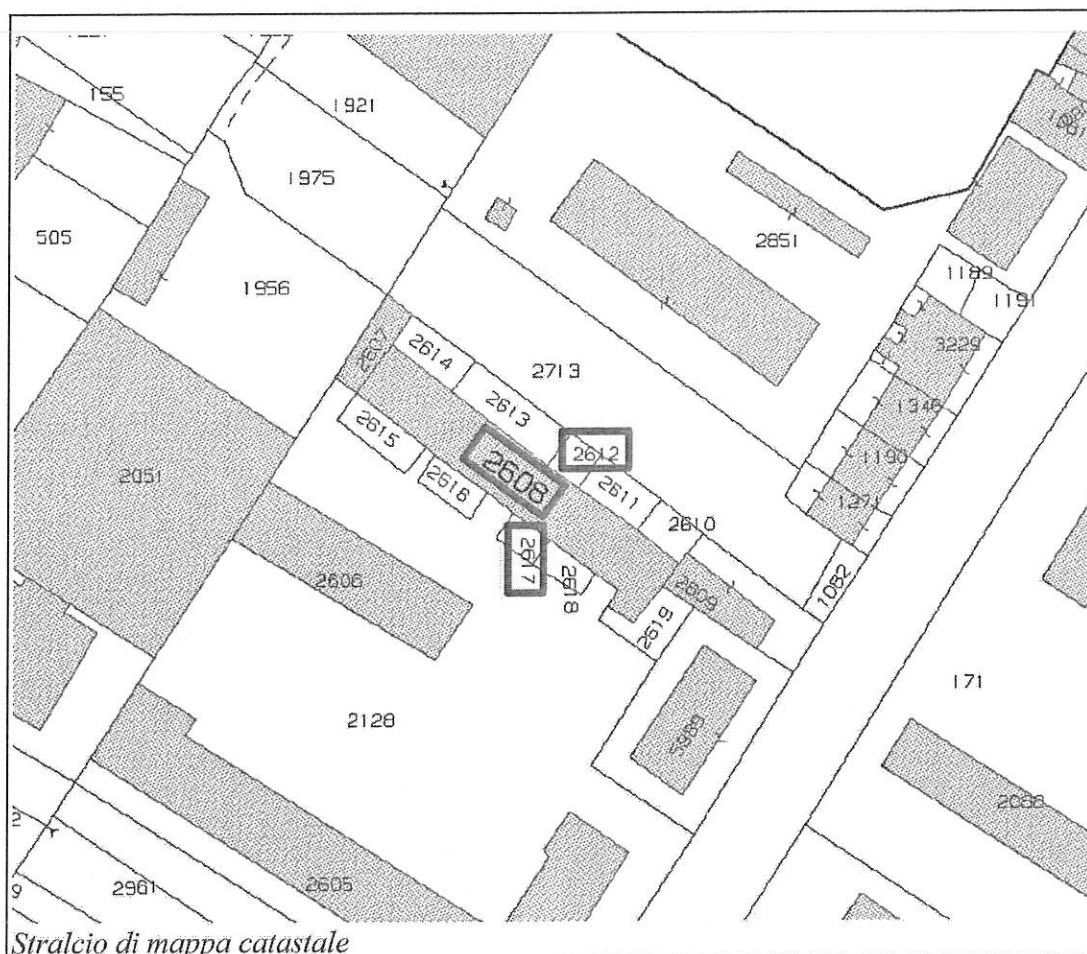
Al sig. [REDACTED] il bene perviene per l'intero per ricongiungimento di usufrutto alla morte della sig.ra [REDACTED], nata a Palermo il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] [REDACTED].



Al sig. [REDACTED], detto immobile, denunziato all'UTE con scheda n. 8715 del 1975, era pervenuto, per la quota dell'intero in nuda proprietà, stante la quota dell'intero in usufrutto perveniva alla sig.ra [REDACTED], nata a Palermo il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], per atto di compravendita del 29/05/1979 rogato dal notaio Ermanno Virga, rep. 4465, trascritto il 22/06/1979 ai nn. 23616/20124, da potere del sig. [REDACTED], nato a Palermo il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto satellitare, si evince che le particella catastali nn. 2608, 2612 e 2617 (queste ultime due corrispondenti alle pertinenze a terrazzo) del foglio di mappa 77, corrispondono all'immobile riportato nella foto satellitare.





**2 - ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE.**

**Lotto Unico:** piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Largo Enrico Perri, n. 25, Piano Terra, entrando a destra, con terrazzi di pertinenza antistante e retrostante l'immobile

L'immobile, oggetto di stima, è situato in una zona periferica della città di Palermo nel quartiere denominato "Settecannoli", nella borgata di "Romagnolo" con caratteristiche commerciali e residenziali, caratterizzata dalla vicinanza del mare: risulta bene servita sia da trasporti pubblici, che da servizi, infatti nelle vicinanze si trovano, scuole pubbliche, mercati, chiese, ecc.

Il palazzo, dove è ubicato l'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso di edifici che delimitano il Largo Enrico Perri, al quale si accede dalla via Armando Diaz. Il complesso confina a nord-est con via Gino Funaioli, a sud-est con via Armando Diaz, a sud-





ovest con via Portella della Ginestra, a nord-ovest don edifici limitrofi.

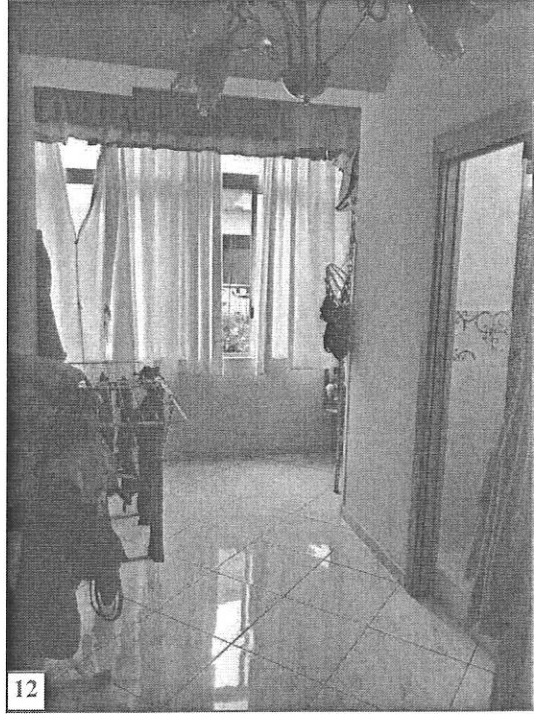
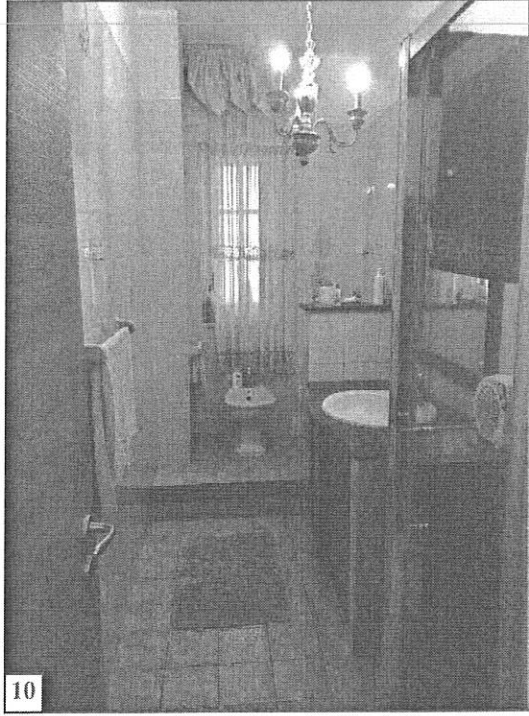
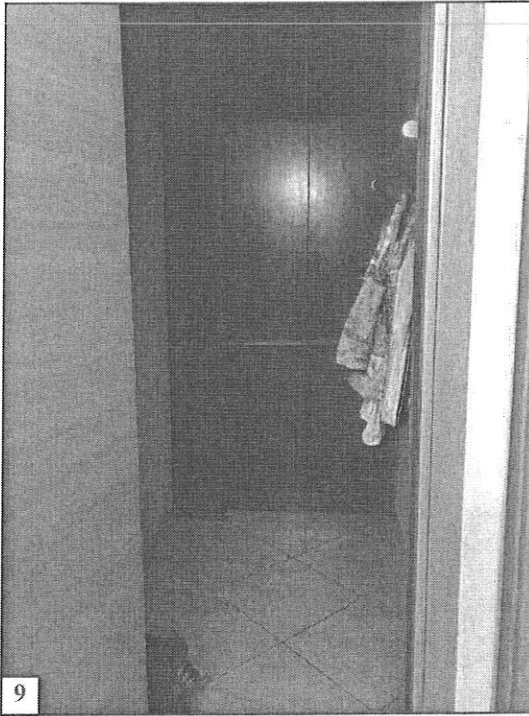
L'edificio, presenta una tipologia in linea e si sviluppa per 10 livelli di piano fuori terra. È costituito da un corpo scala, dotato di ascensore, che disimpegna due appartamenti per piano. La struttura dell'edificio è del tipo intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con solai latero-cementizi. La tompagnatura è stata realizzata con muratura in blocchi in cemento pomice e/o conci squadrati tufacei, con intonaco esterno del tipo Li Vigni (foto 1 e 2).



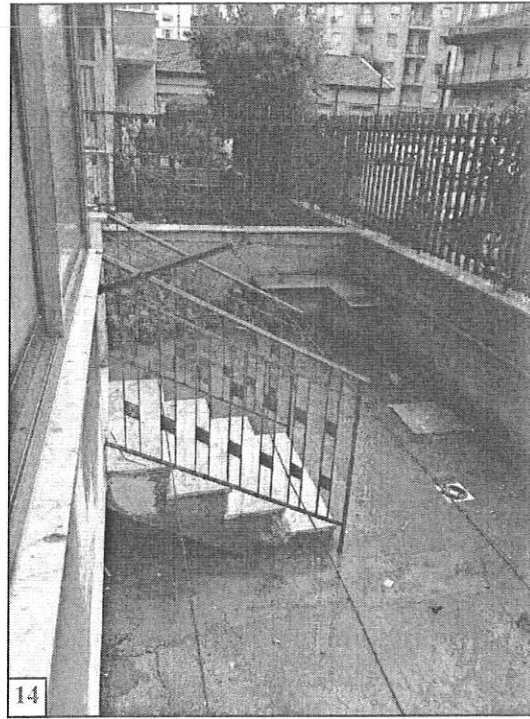
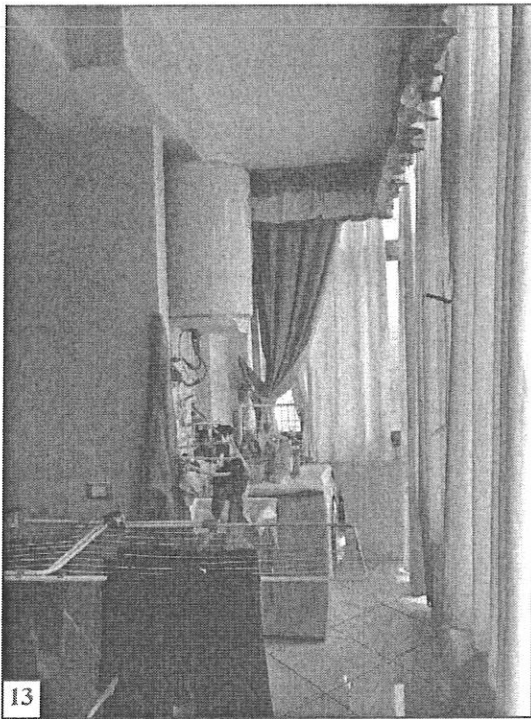
Circa la consistenza l'appartamento è composto da un vano ingresso (foto 3), un disimpegno (foto 4), una cucina/pranzo (foto 5 e 6), due vani letto (foto 7 e 8), un ripostiglio (foto 9), due servizi igienici (foto 10 e 11), un vano lavanderia recuperato in parte sul balcone chiuso a veranda dal quale si accede al terrazzo prospiciente il Largo Enrico Perri (foto 12, 13 e 14) e un balcone dal quale si accede al terrazzo prospiciente la via Gino Funaioli (foto 15 e 16); ha una altezza utile di circa 2.90 m., una superficie netta di 92,18 mq., una superficie del balcone di 4,69 mq., una superficie verandata di 8,02 mq., una superficie terrazzi di 118,35 mq. e una superficie lorda di 108,46 mq.











### *Determinazione della superficie commerciale*

Si rappresenta che dall'analisi della documentazione acquisita si è riscontrato che il terrazzo prospiciente la via Gino Funaioli, sia nella misura riportata nella visura catastale che dal punto di vista urbanistico analizzando il progetto allegato alla licenza edilizia, risulta avere una dimensione minore rispetto allo stato di fatto, e inoltre, in merito alla veranda realizzata nel balcone prospiciente il largo Enrico Perri, non risulta presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E) di Palermo, nessuna comunicazione ai sensi dell'art. 20, L.R. 4/03.

Per quanto sopra, per la determinazione della superficie commerciale del terrazzo si terrà in considerazione la superficie desunta dall'elaborato di progetto allegato alla licenza



edilizia. In merito alla superficie della veranda, non essendo regolarizzata sarà prevista la rimozione, e di conseguenza verrà considerata l'originale superficie del balcone.

#### Dati metrici

Superficie lorda	= mq 108,46 x 100%	= mq 108,46
Superficie balconi	= mq 13,24 x 1/3	= mq 4,41
Superficie Terrazzo, fuori livello	= mq 55,89	
- fino a 25 mq. si calcola al 15%		= mq 3,75
- superficie eccedente (55,89 – 25 = 30,89 mq) al 5%		= mq 1,54
Superficie Terrazzo, fuori livello	= mq 30,19	
- fino a 25 mq. si calcola al 15%		= mq 3,75
- superficie eccedente (30,19 – 25 = 5,19 mq) al 5%		= mq 0,26
<b>Superficie commerciale</b>		<b>= mq 122,17</b>

Gli ambienti presentano le seguenti finiture:

- i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti;
- le pareti sono rifinite con idropittura ad eccezione dei servizi igienici, e porzione della cucina, rivestiti con piastrelle;
- le porte sono in legno del tipo tamburato;
- gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera corredate di tapparelle avvolgibili.

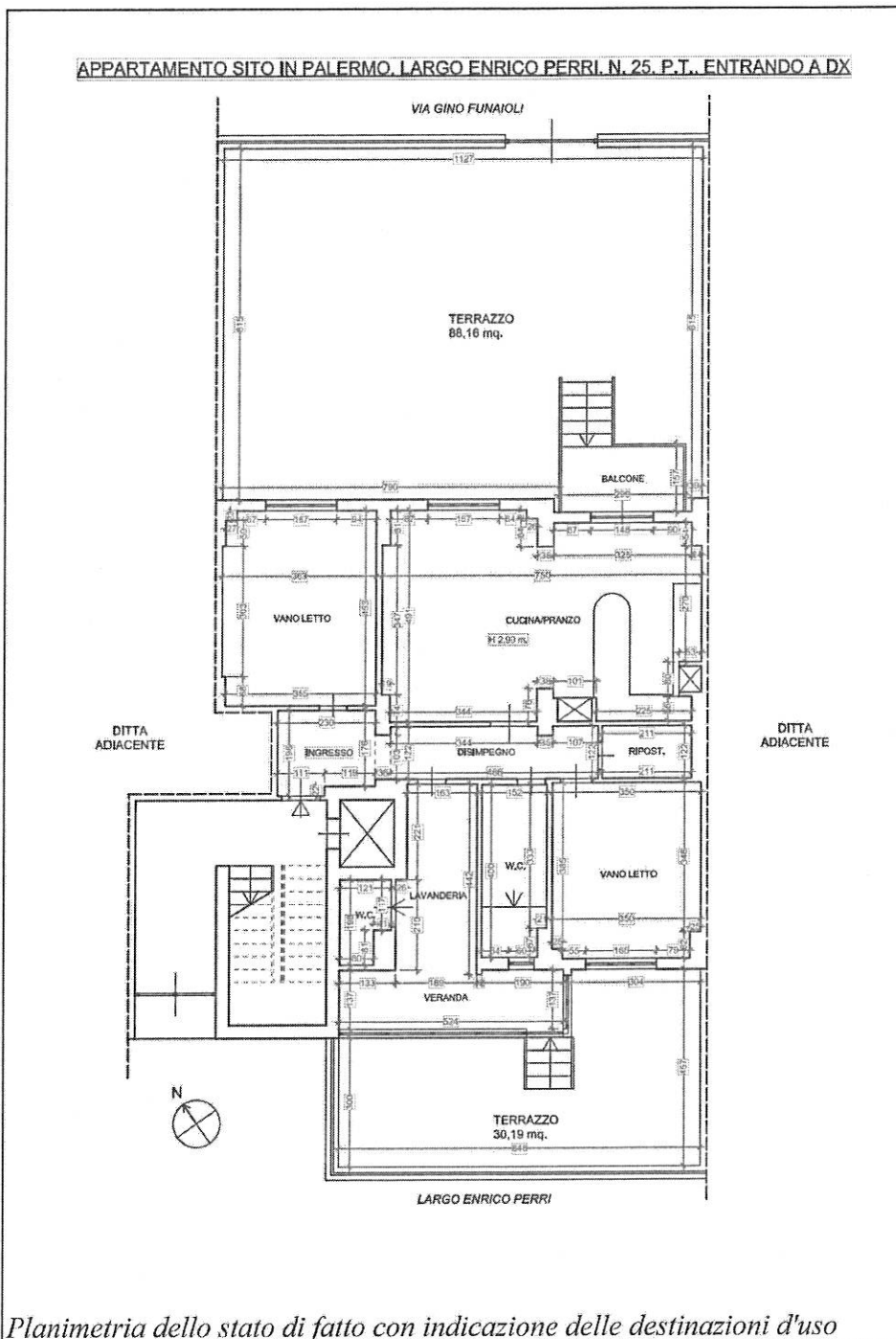
L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico di scarico e approvvigionamento con distribuzione a collettori;
- impianto di acqua calda sanitaria con boiler elettrico;
- impianto di climatizzazione con mono split nei vani letto e nella cucina/pranzo;
- impianto citofonico.

Circa la regolarità degli impianti si precisa che l'immobile è sprovvisto delle relative certificazioni, inoltre, l'Attestato di Prestazione Energetica, allegato all'atto di



compravendita non risulta valido in quanto al momento della compilazione, l'appartamento, come risulta dai "dati di dettaglio degli impianti", era privo di impianto di climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda, quindi necessita di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE). Nell'insieme l'immobile, risulta essere in discreto stato conservativo. In atto l'immobile è occupato dalla sig.ra e dai suoi figli.



### 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Dall'analisi della visura storica si evince che alla data dell'impianto meccanografico (30/06/1987), gli intestatari risultano essere: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], nudo proprietà 1/1; [REDACTED], nata a [REDACTED], il 03/04/1929, C.F.: [REDACTED], usufrutto 1/1.

Dal 13/01/2014 l'intestatario risulta essere [REDACTED], nato a Palermo il 08/03/1958, C.F.: [REDACTED], Proprietà 1/1, dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 13/01/2014 in morte di [REDACTED], Voltura n. 41035.1/2015 – Pratica n. PA0329786 in atti dal 07/12/2015.

Dal 04/10/2016 gli intestatari risultano essere: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà ½; [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà ½.

Non si evincono variazioni sostanziali sono presenti solo:

- Variazione del 10/06/2016 Pratica n. PA0156156 in atti dal 10/06/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.44994.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 13/09/1993 in atti dal 13/12/1995 AMPLIAMENTO (n. 51981/1993);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

L'immobile in oggetto, risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Palermo, Foglio 77, Particella 2608, Sub 21, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 130 mq., escluse aree scoperte 116 mq., Rendita Euro 339,83, graffato con le particelle 2612 e 2617, indirizzo: Largo Enrico Perri n. 25, Interno a DX Piano T.

Mappali Terreni Correlati - Foglio 77 – Particelle 2608, 2612, 2617.

Si precisa che i dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di proprietà corrispondono alle attuali risultanze catastali.

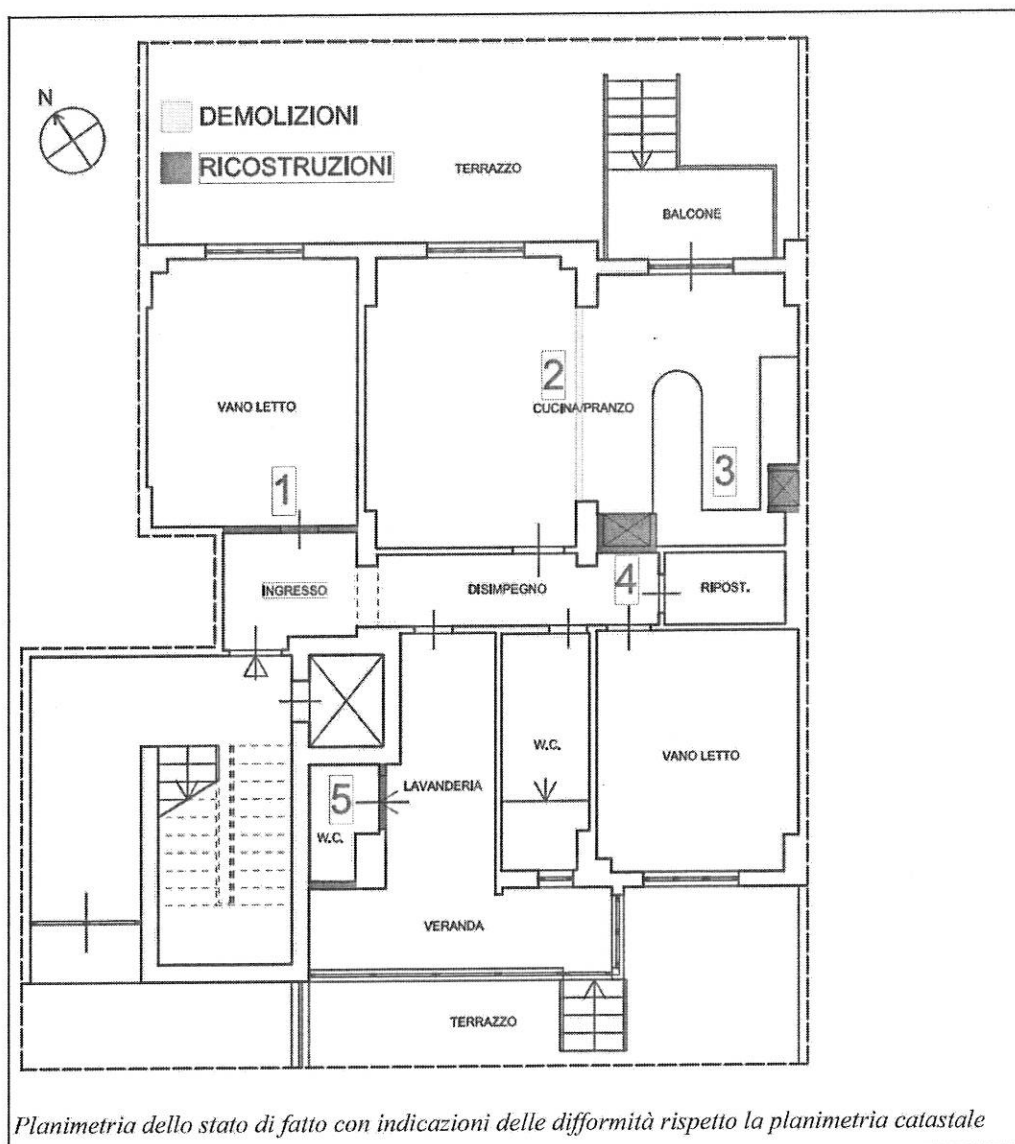




Si rappresenta che alla data del sopralluogo la planimetria dello stato attuale non corrisponde alla planimetria catastale, per i seguenti punti:

- 1 - realizzazione di un tramezzo con vano porta;
- 2 - demolizione di tramezzo;
- 3 - realizzazione cucina in muratura;
- 4 - chiusura vano porta;
- 5 - realizzazione di un piccolo servizio igienico.

I costi per l'allineamento della planimetria catastale, mediante la presentazione del documento DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, sono quantificate in € 500,00 e verranno detratti dal valore di stima.



#### *4 – SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO.*

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Largo Enrico Perri, n. 25, Piano Terra, entrando a destra, con terrazzi di pertinenza antistante e retrostante l'immobile; composto da un vano ingresso, un disimpegno, una cucina/pranzo, due vani letto, un ripostiglio, due servizi igienici, un vano lavanderia recuperato in parte sul balcone chiuso a veranda dal quale si accede al terrazzo prospiciente il Largo Enrico Perri, e un balcone dal quale si accede al terrazzo prospiciente la via Gino Funaioli; ha una altezza utile di circa 2.90 m., una superficie netta di 92,18 mq., una superficie del balcone di 4,69 mq., una superficie verandata di 8,02 mq., una superficie terrazzi di 118,35 mq. e una superficie lorda di 108,46 mq.

Il palazzo, dove è ubicato l'immobile oggetto di stima confina a nord-est con via Gino Funaioli, a sud-ovest con Largo Enrico Perri, e per i rimanenti due lati con edifici adiacenti.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, in quanto: è stato realizzazione di un tramezzo con vano porta; è stato demolito un tramezzo; è stata realizzata una cucina in muratura; è stato chiuso vano porta; ed è stato realizzato un piccolo servizio igienico.

L'immobile oggetto di stima è stato edificato con Licenza Edilizia n. 1110 del 20/12/1972 e successive varianti n. 414 del 11/05/1973 e n. 750 del 19/07/1976, in seguito alla costruzione è stato rilasciato Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 3673 del 21/03/1977.

Si rappresenta che alla data del sopralluogo la planimetria dello stato attuale non corrisponde alla planimetria allegata alla Licenza Edilizia per i seguenti punti:

- 1 – ampliamento terrazzo prospiciente la via Gino Funaioli;
- 2 – realizzazione di tramezzo;
- 3 – demolizione tramezzo;



- 4 – realizzazione cucina in muratura;
- 5 – chiusura vano porta;
- 6 – realizzazione di un piccolo servizio igienico;
- 7 – demolizione muratura perimetrale con annesso infisso;
- 8 – chiusura vano finestra;
- 9 – realizzazione veranda.

Per tali difformità, da informazioni assunte presso il SUE del Comune di Palermo, l'immobile si può regolarizzare in parte ripristinando lo stato dei luoghi in riferimento alla planimetria allegata alla licenza edilizia, come nel caso del terrazzo e nel caso delle variazioni della muratura perimetrale ripristinando le aperture e smontando la veranda, e in parte con una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) tardiva, per la diversa distribuzione interna.

**PREZZO BASE: € 102.500,00 (euro centoduemilacinquecento/00)**

**5 – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ.**

Dall'esame della documentazione acquisita si è riscontrato che i sigg. [REDACTED]  
[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], detengono la  
piena proprietà per ½ ciascuno di un appartamento oggetto di stima, per averlo acquistato  
con atto di compravendita del 04/10/2016 rogato dal notaio Fernandez Giuseppe, rep.  
n.280193/7605, trascritto il 26/10/2016 ai nn. 40636/31365, da potere del sig. [REDACTED]  
[REDACTED], nato a Palermo il 28/03/1958, C.F.: [REDACTED]. Al sig. [REDACTED]  
[REDACTED] il bene perviene per l'intero per ricongiungimento di usufrutto alla morte della  
sig.ra [REDACTED], nata a Palermo il 03/04/1929, C.F.: [REDACTED]  
[REDACTED]. Al sig. [REDACTED], detto immobile, denunziato all'UTE con scheda n. 8715  
del 1975, era pervenuto, per la quota dell'intero in nuda proprietà, stante la quota  
dell'intero in usufrutto perveniva alla sig.ra [REDACTED], nata a Palermo il



03/04/1929, C.F.: [REDACTED], per atto di compravendita del 29/05/1979 rogato dal notaio Ermanno Virga, rep. 4465, trascritto il 22/06/1979 ai nn. 23616/20124, da potere del sig. [REDACTED], nato a Palermo il 19/01/1921, C.F.: [REDACTED].

*6 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.*

L'immobile oggetto di stima è stato edificato con Licenza Edilizia n. 1110 del 20/12/1972 e successive varianti n. 414 del 11/05/1973 e n. 750 del 19/07/1976, in seguito alla costruzione è stato rilasciato Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 3673 del 21/03/1977.

Si rappresenta che alla data del sopralluogo la planimetria dello stato attuale non corrisponde alla planimetria allegata alla Licenza Edilizia per i seguenti punti:

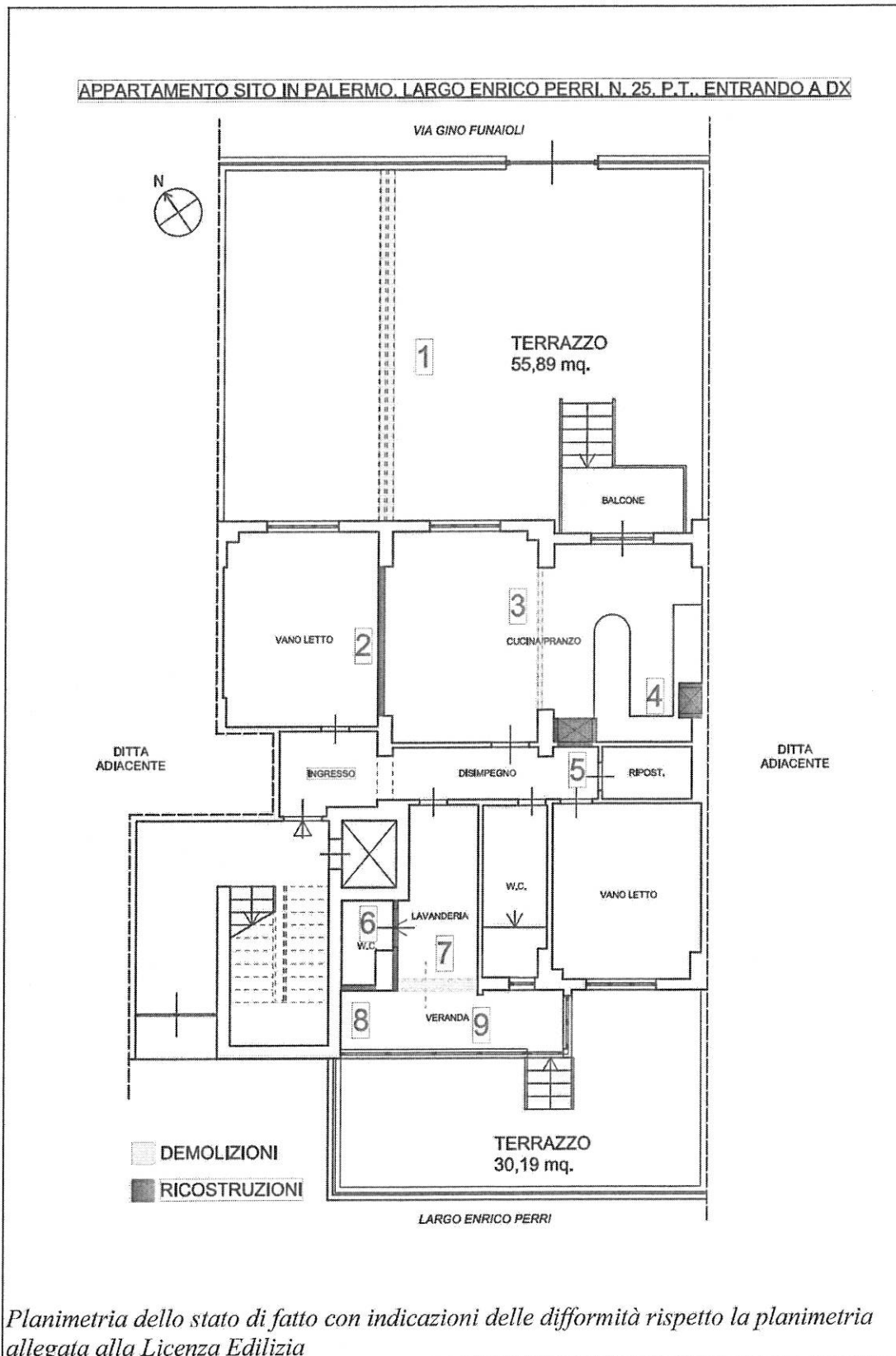
- 1 – ampliamento terrazzo prospiciente la via Gino Funaioli;
- 2 – realizzazione di tramezzo;
- 3 – demolizione tramezzo;
- 4 – realizzazione cucina in muratura;
- 5 – chiusura vano porta;
- 6 – realizzazione di un piccolo servizio igienico;
- 7 – demolizione muratura perimetrale con annesso infisso;
- 8 – chiusura vano finestra;
- 9 – realizzazione veranda.

Per tali difformità, da informazioni assunte presso il SUE del Comune di Palermo, non risulta presentata nessuna comunicazione di inizio lavori, l'immobile si può comunque regolarizzare, in parte ripristinando lo stato dei luoghi in riferimento alla planimetria allegata alla licenza edilizia, come nel caso del terrazzo e nel caso delle variazioni della muratura perimetrale ripristinando le aperture e smontando la veranda, e in parte con una





Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) tardiva, per la diversa distribuzione interna. I costi presunti per il ripristino dei luoghi e la presentazione della C.I.L.A. tardiva, compreso gli oneri per il tecnico, sono quantificate in € 7.500,00.



**7 – STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.**

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dai suoi figli

**8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Da verifiche effettuate non si evincono ulteriori trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la procedura in oggetto, né trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato. Da informazioni assunte dalla AD STUDIO S.r.l. Amministrazione Condomini, esiste un regolamento condominiale, ma sulla possibile trascrizione non vi sono informazioni.

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Nell'immobile non grava nessun onere e vincolo a carico dell'acquirente.

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura le seguenti:

- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 26.10.2016 ai nn. 40637/5318, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04.10.2016 ai rogiti del Notaio Fernandez Giuseppe da Palermo, rep. n° 280194/7606, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena - Piazza Salimbeni n.3, e contro i signori [REDACTED]

nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED];

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 22.07.2022 ai nn. 36226/28681, nascente da verbale di pignoramento immobili del 27.06.2022, Unep Tribunale di Palermo, rep. n° 3693, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro i signori [REDACTED] nato

codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED]



- i costi per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) sono quantificate in € 150,00 che verranno detratti dal valore di stima.

- i costi presunti per regolarizzare l'immobile mediante il ripristino parziale dello stato dei luoghi, la presentazione della C.I.L.A. tardiva, sono quantificate in € 7.500,00, compreso gli oneri per il tecnico, che verranno detratti dal valore di stima.

- i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante la presentazione del documento DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, sono quantificate in €500,00 che verranno detratti dal valore di stima.

#### ***9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.***

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

#### ***10 – ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.***

Da verifiche effettuate il bene pignorato non risulta gravato da nessun onere

#### ***11- SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO***

Da informazioni assunte dalla AD STUDIO S.r.l. Amministrazione Condomini:

- l'importo medio annuo delle spese condominiali per detta unità immobiliare è di €.486/00;

- l'ammontare delle spese condominiali, per detta unità immobiliare, dovute per l'anno in corso (2023) è €. 243,00 alla data odierna, e €.550,04 per quello precedente (2022) più €.200,00 per quote acqua;

- Sono state poste in pagamento (2023) quote per la messa in sicurezza cornicione per €113,28.

#### ***12 – VALUTAZIONE DEL BENE.***

Il metodo con cui sarà effettuata la stima è quello comparativo e consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti, con quelli individuati nell'appartamento in



oggetto. Attraverso un'attenta indagine condotta in zona acquisendo atti di compravendita di beni immobili simili a quello preso in esame e attraverso i dati forniti dall'Agenzia del territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari e la banca dati delle quotazioni immobiliari, Borsino immobiliare, si stabilisce un valore medio unitario di mercato che rapportato alla superficie commerciale dell'immobile, determina il valore di mercato:

$$Vms = Vmu \times Stot$$

Vmu = valore medio unitario di mercato

Stot = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Dopo aver determinato il valore dell'immobile, si procederà a detrarre, dalla somma determinata, i presumibili costi che il futuro acquirente dovrà affrontare per regolarizzare l'immobile; inoltre, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, dal valore sopra determinato si applicherà una ulteriore riduzione nella misura del 5%.

I costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile sono di seguito elencati:

- Attestato di Prestazione Energetica (APE) € 150,00;
- opere di ripristino parziale dello stato dei luoghi, C.I.L.A. tardiva e oneri per il tecnico, € 7.500,00
- i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante la presentazione del documento DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, sono quantificate in €500,00 che verranno detratti dal valore di stima.

#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Si rappresenta che dall'analisi della documentazione acquisita si è riscontrato che il terrazzo prospiciente la via Gino Funaioli, sia nella misura riportata nella visura catastale che dal punto di vista urbanistico analizzando il progetto allegato alla licenza edilizia, risulta avere una dimensione minore rispetto allo stato di fatto, e inoltre, in merito alla veranda realizzata nel balcone prospiciente il largo Enrico Perri, non risulta presentata





allo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E) di Palermo, nessuna comunicazione ai sensi dell'art. 20, L.R. 4/03.

Per quanto sopra, per la determinazione della superficie commerciale del terrazzo si terrà in considerazione la superficie desunta dall'elaborato di progetto allegato alla licenza edilizia. In merito alla superficie della veranda, non essendo regolarizzata sarà prevista la rimozione, e di conseguenza verrà considerata l'originale superficie del balcone.

#### Dati metrici

Superficie lorda = mq 108,46 x 100% = mq 108,46

Superficie balconi = mq 13,24 x 1/3 = mq 4,41

Superficie Terrazzo, fuori livello = mq 55,89

- fino a 25 mq. si calcola al 15% = mq 3,75

- superficie eccedente (55,89 – 25 = 30,89 mq) al 5% = mq 1,54

Superficie Terrazzo, fuori livello = mq 30,19

- fino a 25 mq. si calcola al 15% = mq 3,75

- superficie eccedente (30,19 – 25 = 5,19 mq) al 5% = mq 0,26

**Superficie commerciale = mq 122,17**

Da una analisi condotta in zona su beni immobili simili a quello oggetto di stima, considerando lo stato dei luoghi e attraverso i dati forniti dall'Agenzia del territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari (abitazioni di tipo economico, valore minimo 800,00 €/mq. – valore massimo 1.000,00 €/mq.), dai dati delle quotazioni immobiliari, Borsino immobiliare (abitazioni in stabili di fascia media, valore minimo 813,00 €/mq., valore medio 996,00 €/mq., valore massimo 1180,00 €/mq.), si è riscontrato che il più probabile valore medio unitario è di € 950,00 per mq di superficie commerciale.

Dalla stima sintetica il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è:

$V_m = € 950,00 \times 122,17 \text{ mq.} = € 116.061,50$

arrotondato a € **116.000,00 (euro centosedicimila/00).**



In considerazione dei presumibili costi che si dovranno sostenere per regolarizzare l'immobile dalla somma determinata verrà decurtata una somma pari a € 8.150,00:

€ 116.000,00 – € 8.150,00 =

**€ 107.850,00 (euro centosetteemilaottococinquanta/00).**

Inoltre, come disposto dal giudice dell'esecuzione, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, dal valore sopra determinato si applicherà una ulteriore riduzione nella misura del 5%, quindi si ha:

€ 107.850,00 – 5% = € 102.457,50

arrotondato a **€ 102.500,00 (euro centoduemilacinquecento/00).**

che il sottoscritto propone come prezzo base d'asta dell'immobile oggetto di stima.

Ritenendo di avere espletato in modo più oggettivo possibile il mandato conferitomi, rassegnò la presente relazione.

Palermo,

L'Esperto Stimatore

Arch. Vincenzo Zanca

