

**TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE VI CIVILE**

**Esecuzioni immobiliari**

**G.ES. Dott.ssa Grazia Giuffrida**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**R.G. Es. 295/2021**

**PER PUBBLICITÀ**



Palermo, 04.06.2024

**Esperto Estimatore**  
**Arch. Giuseppina Bertini**



## INDICE

<b>I.</b>	<b>PREMESSA.</b>	Pag. 02
<b>II.</b>	<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.</b>	Pag. 03
<b>III.</b>	<b>ELENCO DEI DOCUMENTI CONCERNENTE GLI IMMOBILI PIGNORATI</b>	Pag. 05
<b>IV.</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	Pag. 06
<b>1.</b>	<b>Identificazione dei diritti reali ed dei beni oggetto del pignoramento</b>	Pag. 06
<i>1.1</i>	<i>Diritti reali</i>	Pag. 06
<i>1.2</i>	<i>Oggetto del pignoramento</i>	Pag. 06
<i>1.3</i>	<i>Lotto per la vendita</i>	Pag. 08
<b>2.</b>	<b>Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto unico e sua descrizione materiale</b>	Pag. 08
<i>2.1.</i>	<i>Individuazione e descrizione del Lotto unico</i>	Pag. 08
<i>2.1.1</i>	<i>Appartamento per civile abitazione</i>	Pag. 10
<i>2.1.2</i>	<i>Locale garage con posto auto numero 1</i>	Pag. 12
<i>2.2</i>	<i>Calcolo della superficie commerciale</i>	Pag. 14
<i>2.3</i>	<i>Attestato di prestazione energetica</i>	Pag. 16
<b>3.</b>	<b>Identificazione catastale dei beni pignorati</b>	Pag. 17
<i>3.1</i>	<i>Ricostruzione della storia catastale</i>	Pag. 17
<i>3.1.1</i>	<i>Ricostruzione della storia catastale dell'Appartamento per civile abitazione</i>	Pag. 17
<i>3.1.2</i>	<i>Ricostruzione della storia catastale Locale garage</i>	Pag. 18
<i>3.2</i>	<i>Rispondenza formale dei dati catastali</i>	Pag. 18
<i>3.3</i>	<i>Descrizione delle eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale</i>	Pag. 19
<b>4.</b>	<b>Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del LOTTO UNICO</b>	Pag. 19
<b>5.</b>	<b>Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</b>	Pag. 20
<b>6.</b>	<b>Verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</b>	Pag. 21
<i>6.1</i>	<i>Epoca di realizzazione degli immobili</i>	Pag. 21
<i>6.2</i>	<i>Difformità e/o modifiche presenti</i>	Pag. 21
<b>7.</b>	<b>Stato di possesso attuale degli immobili</b>	Pag. 22
<b>8.</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni</b>	Pag. 22
<b>9.</b>	<b>Eventuale ubicazione dei beni pignorati su suolo demaniale</b>	Pag. 23
<b>10.</b>	<b>Eventuale esistenza di pesi ed oneri di altro tipo</b>	Pag. 23
<b>11.</b>	<b>Informazioni utile sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso</b>	Pag. 24
<b>12.</b>	<b>Valutazione dei beni</b>	Pag. 24
<i>12.1</i>	<i>Criterio di Stima</i>	Pag. 24
<i>12.2</i>	<i>Valore unitario medio e fonti di acquisizione</i>	Pag. 25
<i>12.3</i>	<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i>	Pag. 27
<i>12.4</i>	<i>Valore di mercato e prezzo a base d'asta.</i>	Pag. 27
<b>13</b>	<b>Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</b>	Pag. 28



## I. PREMESSA

Con Decreto del 24.01.2023, il G.Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida nominava me sottoscritta Giuseppina Bertini, architetto, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 2949 dal 1994, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo al n. 157 dal 1996 e Albo dei Periti del Tribunale di Palermo al n. 44 dal 2000, con studio in Palermo alla via Villa di Napoli n°28, esperto nell'Esecuzione immobiliare R.G.N. 295/2021 promossa da \_\_\_\_\_ in danno della \_\_\_\_\_, per la stima dei beni pignorati e in sostituzione di un precedente esperto, di cui al decreto del 14.12.2022.

Accettato l'incarico, previo giuramento in via telematica che depositavo nel fascicolo in data 02.02.2023, e successivamente, a seguito del pagamento da parte del Creditore procedente dell'acconto liquidato dal G.Es., depositavo in data 18.05.2023 il *Modulo di Controllo Preliminare*, firmato congiuntamente al Custode Giudiziario.

I beni oggetto della procedura esecutiva, nell'Atto di pignoramento notificato il 06.07.2021 e trascritto il 13.09.2021 ai nn. 41873 R.gen. 32589 R.part., promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ sono descritti come:

*“1) Appartamento per civile abitazione facente parte dell'edificio sito in Monreale - Pioppo, contrada S. Elia, situato al piano primo a sinistra salendo la scala, con una superficie utile di circa metri quadrati cento (mq. 100), composto da ingresso sul soggiorno, due camere, doppi servizi, cucina, balcone, terrazzo di pertinenza.*

*Entro i seguenti confini: proprietà \_\_\_\_\_ da due lati e vano scala.*

*Al N.C.E.U. del Comune di Monreale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale, foglio 45, particella 2202, subalterno 23, (ex-sub 15), cat. A/3, via Provinciale n. 1/A, piano S4, interno DX, vani 5,5.*

*2) Locale garage sito in Monreale, via Provinciale n. 1/A, della consistenza di metri quadrati quindici.*



*Al N.C.E.U. del Comune di Monreale, foglio 45, particella 2202, subalterno 20, cat. C/6, Classe 3, via Provinciale n. 1/A, piano S5, interno DX, mq 15.*

*Detti immobili con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, salvi migliori e più esatti confini”.*

## **II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI**

Il giorno 22 maggio dell'anno 2023 alle ore 15.30, mi recavo presso il compendio immobiliare oggetto della procedura R.G.E. n. 295/2021 alla presenza del Custode Giudiziario nominato, Avv.to Gianluca Saeli che aveva avvisato l'esecutata, con nota inviata a mezzo raccomandata a/r del 03 maggio 2023 che il giorno 22.05.2023 si sarebbe recato, unitamente all'esperto stimatore, presso i cespiti oggetto di esecuzione, onde procedere alle operazioni di accesso finalizzate all'immissione nel possesso e surroga del custode degli stessi, in particolare:

**1:** Appartamento sito presso il Comune di Monreale (PA) – Pioppo, c.da S Elia, via Provinciale n. 1/A, situato al piano primo, identificato al Foglio 45, Particella 2202, Subalterno 23 (ex sub. 15) Cat. A/3

**2:** Locale garage sito presso il Comune di Monreale (PA) Via Provinciale n. 1/A, identificato al Foglio 45, Particella 2202, Subalterno 20 Cat. C/6 All'esito del superiore accesso è emerso quanto segue.

Sui luoghi era la debitrice esecutata, \_\_\_\_\_, che consentiva l'accesso all'appartamento - per il quale chiedeva di poter continuare ad occuparlo e abitarlo unitamente al suo nucleo familiare -, nonché il locale garage pertinenza dell'appartamento e attualmente utilizzato come ripostiglio, con l'antistante posto auto contraddistinto col n. 1.

Durante il sopralluogo, dopo aver eseguito i rilievi strumentali e fotografici necessari per l'espletamento del mio incarico, verificavo che gli immobili oggetto di esecuzione versavano in ottime condizioni, non necessitavano di interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria; per di più che, nel fabbricato ove gli stessi



insistono, era in atto anche il rifacimento del prospetto per la riqualificazione e il miglioramento dell'efficienza energetica, con l'agevolazione governativa dell'*ECOBONUS 110%*. Inoltre, il custode giudiziario illustrava in cosa consiste la sua attività e quali sono le sue funzioni oltre ai doveri dell'occupante, consegnando a quest'ultimo copia del provvedimento di nomina; e l'esecutata rappresentava che il fabbricato fa parte di un condominio costituito e che lo stesso è amministrato dal dott.

, con studio in Monreale (PA), che gli oneri condominiali annuali ammontano a circa 850,00 €, compresi quelli del locale garage con posto auto, e che l'Amministratore non aveva ancora ripartito gli oneri dovuti per l'efficientamento energetico in corso di esecuzione.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 17.30 con rilettura del verbale redatto dal Avv.to Gianluca Saeli, confermato e sottoscritto da tutti i presenti.

Tuttavia il 22 marzo 2024 alle ore 15,30, a seguito di richiesta telefonica d'accesso concordata con Custode ed Esecutata, al fine di constatare la recente ristrutturazione, eseguita con la misura governativa dell'*ECOBONUS 110%*, mi recavo nuovamente sui luoghi oggetto di esecuzione assistita dalla mia collaboratrice Ing. Clara Favata, ove era presente l'Esecutata.

Dopo una verifica generale effettuavo un ulteriore rilievo fotografico, per attestare la nuova condizione post ristrutturazione del fabbricato ove sono l'appartamento per civile abitazione e il locale garage.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 16.30 con rilettura del verbale, confermato e sottoscritto da tutti i presenti (*Cfr. All. 1*).

Desidero fare presente che la *Perizia di Stima Immobiliare* con gli *Allegati* (in fascicolo ad hoc) e la *Perizia di Stima Immobiliare per Pubblicità*, vengono depositati in via telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, altresì trasmessi all'Avvocato del Creditore procedente, al Custode Giudiziario e all'Avvocato del Debitore esecutato mediante *PEC*.



### **III. ELENCO DEI DOCUMENTI CONCERNENTE GLI IMMOBILI PIGNORATI**

I documenti acquisiti telematicamente e non, presso studi tecnici e notarili, Agenzia dell'Entrate – Territorio Servizi Catastali, Comune di Monreale, Dipartimento Usi Civici, sono:

- a) Visura catastale storica sintetica e analitica per immobile;
- b) Planimetria catastale ed Estratto di Mappa;
- c) Stralcio Ortofoto di *Google.Earth*;
- d) Stralcio P.R.G. del Comune di Monreale con in rosso l'area su cui insiste l'edificio multipiano che contiene gli immobili pignorati;
- e) Progetto per la costruzione di un Edificio per Civile Abitazione in località Pioppo – C.da S. Elia (Monreale);
- f) Progetto di Variante in corso d'opera Progetto per la costruzione di un Edificio per Civile Abitazione in località Pioppo – C.da S. Elia (Monreale);
- g) Concessione Edilizia N. 22 del 22.02.2005;
- h) Autorizzazione di variante in corso d'opera N. 213 del 05.10.2006;
- i) Abitabilità/agibilità N. 26;
- l) Certificato di Destinazione urbanistica Particella n. 2202, Fg. di Mappa n. 45;
- m) PEC del Commissario per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia;
- n) Atto di Compravendita del 23.02.2007 Rep. N. 11596 Racc. N. 5654;
- o) Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) A1;
- p) Bilancio consuntivo condominiale individuale Esercizio ordinario 2023;
- q) Quotazioni OMI;
- r) Quotazioni Borsino immobiliare.



## IV. RISPOSTE AI QUESITI

### 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

#### 1.1 Diritti reali

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli di titolarità dell'esecutata, coniugata in regime di separazione dei beni, *“in forza del Contratto di mutuo Fondiario condizionato a tasso variabile, rogato dal Notaio Maria Sanfilippo di Palermo il 31.03.2006, Rep. n. 10547 Racc. n. 4936, rog.to in Palermo il 30.04.2006 al n. 2791, e del successivo atto di erogazione e quietanza, rogato il 23.02.2007 dal Notaio Maria Sanfilippo, di Palermo, Rep. n. 11597 Racc. n. 5655”*.

#### 1.2 Oggetto del pignoramento

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva promossa da  
contro \_\_\_\_\_, nell'atto di pignoramento notificato il 06.07.2021 e trascritto il 13.09.2021 ai nn. 41873 R. gen. 32589 R. part., entrambi intestati nella misura di 1/1 a \_\_\_\_\_ in regime di separazione di beni, sono descritti come:

*“1) Appartamento per civile abitazione facente parte dell'edificio sito in Monreale - Pioppo, contrada S. Elia, situato al piano primo a sinistra salendo la scala, con una superficie utile di circa metri quadrati cento (mq. 100), composto da ingresso sul soggiorno, due camere, doppi servizi, cucina, balcone, terrazzo di pertinenza.*

*Entro i seguenti confini: proprietà Tumminello/Ferreri da due lati e vano scala.*

*Al N.C.E.U. del Comune di Monreale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale, foglio 45, particella 2202, subalterno 23, (ex-sub 15), cat. A/3, via Provinciale n. 1/A, piano S4, interno DX, vani 5,5.*

*2) Locale garage sito in Monreale, via Provinciale n. 1/A, della consistenza di metri quadrati quindici. Al N.C.E.U. del Comune di Monreale, foglio 45, particella 2202, subalterno 20, cat. C/6, Classe 3, via Provinciale n. 1/A, piano S5, interno DX, mq 15.*

*Detti immobili con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, salvi migliori e più esatti confini”*.



Come si evince dall'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Maria Sanfilippo di Palermo il 23.02.2007, Rep. n. 11596 Racc. n. 5654, reg.to in Palermo il 13.03.2007 al n. 2178, poi *“la signora* *ha il diritto dell'uso esclusivo del posto*  
*auto coperto sito nel piano cantinato segnato in loco con il numero 1 (Cfr. All. 15).*



Ai fini dell'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento viene di seguito effettuato un raffronto tra l'Ortofoto reperita mediante portale web *Google Earth* e lo stralcio dell'estratto di Mappa Catastale, dal quale si evince l'esatta individuazione del fabbricato multipiano che li contiene (Cfr. All. 4, 5).



*Ortofoto*



*Stralcio Mappa Catastale*



### ***1.3 Lotto per la vendita***

Considerati i beni pignorati, e *il diritto dell'uso esclusivo del posto auto coperto sito nel piano cantinato segnato in loco con il numero 1* e posto davanti al locale garage, per la vendita si è proceduto alla formazione di un **LOTTO UNICO** costituito da: Appartamento per civile abitazione facente parte dell'edificio sito in Monreale - Pioppo, contrada S. Elia, via Provinciale n. 1/A, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al Foglio 45, Particella 2202, Subalterno 23, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale totale 121,00 mq incluse aree coperte, piano S4, int. Dx, che confina a nord-est con vano scala e con appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale (PA) al Foglio , Particella , subalterno , a nord-ovest con terrapieno e a sud con il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Monreale (PA) al Foglio , Particella ; comprensivo di Locale garage, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al Foglio 45, Particella 2202, Subalterno 20, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15.00 mq, Superficie Catastale totale 17,00 mq, piano S5, int. Dx, con il diritto all'uso esclusivo di posto auto coperto, davanti la saracinesca del garage, che confina a nord-est con vano scala, a ovest con garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale (PA) al Foglio , Particella , subalterno e a sud con spazio per la sosta e le manovre delle autovetture. (Cfr. **All. 2, 3**).

## **2. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto unico e sua descrizione materiale**

### ***2.1 Individuazione e descrizione del Lotto unico***

L'appartamento per civile abitazione, panoramico e luminoso, e il locale garage con antistante posto auto, identificato col numero 1, sono ubicati in un edificio multipiano sito al civico 1/A della via Provinciale (SS 186) in una zona tranquilla all'inizio Pioppo, la frazione più popolosa a ovest di Monreale (Comune in Provincia di Palermo), che si estende sulla valle del Sant'Elia, a ridosso di Monte Renda e monte



Busilmeri.

Pioppo si sviluppa lungo la Strada Statale 186 di Monreale, infrastruttura che ha inizio a Palermo nel quartiere Mezzomonreale, fondamentale per cittadini per raggiungere facilmente e in breve tempo il capoluogo siciliano - anche grazie al servizio di autotrasporto pubblico dell'AST e di un operatore di privato -, ed è dotata di scuole, istituti di Credito, ufficio postale, palestra, attività commerciali, bar, pizzerie, ristoranti, parcheggi, edifici di culto e di una ampia zona ricca di percorsi naturalistici idonei per diverse attività, come ad esempio trekking e trail running.

Dallo stralcio del P.R.G. del Comune di Monreale, si evince che l'edificio multipiano nel quale si trovano entrambi gli immobili (appartamento e locale garage) ricade in gran parte in "**Zona bianca non regolamentata**" ed in minor parte in zona "**BI**" - Completamento e riqualificazione, ove è possibile procedere a ristrutturazione edilizia e risanamento igienico statico (Cfr. **All. 6, 16**).



*Cerchiata in rosso l'area su cui insiste l'edificio multipiano*



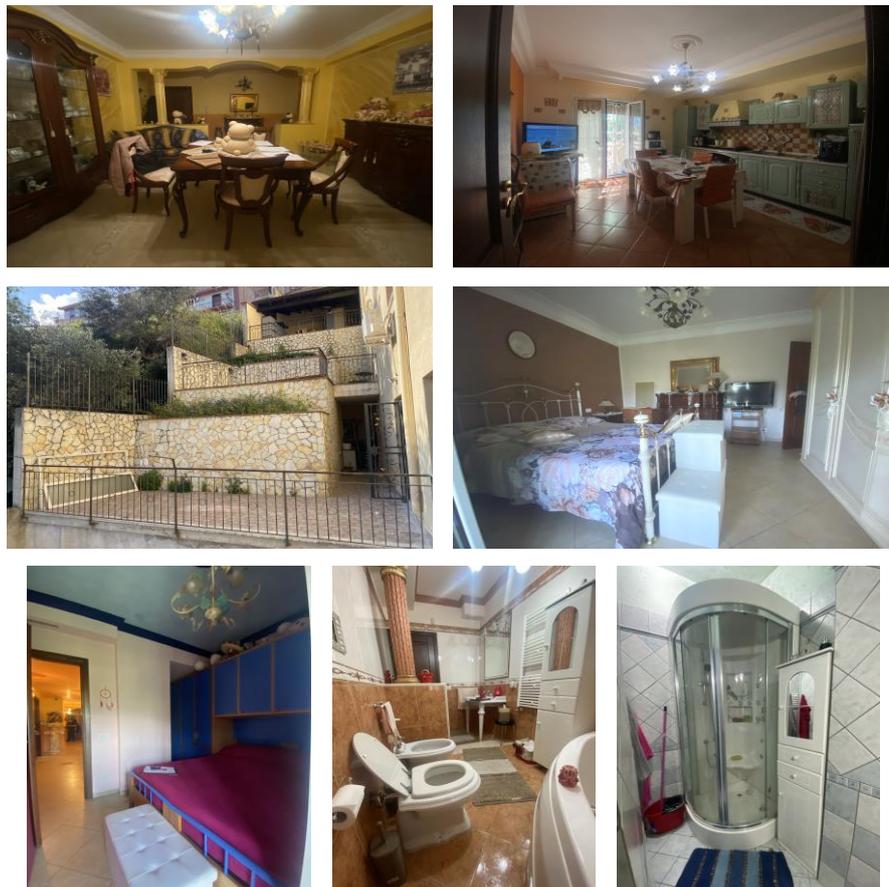
L'edificio multipiano a gradoni, con due elevazioni fuori terra e cinque parzialmente sotto la quota del piano stradale, ricade nella Zona Suburbana/Frazione di Pioppo, (*Microzona catastale 3*) a destinazione prevalentemente residenziale (*codice di zona E2*). Esso è realizzato al 480,00 metri livello del mare con struttura portante intelaiata e fondazioni in c.a. e con le pareti in guisa di muri di sostegno dei piani posti sotto la quota stradale, opportunamente drenate ed impermeabilizzate e anch'esse realizzate in c.a. Di poi, considerata l'orografia del luogo, l'edificio ha ascensore e scale per il collegamento verticale e due androni d'ingresso, uno a quota della via Provinciale (SS 186) che consente l'accesso alle diverse unità abitative, e l'altro con ingresso dalla stradella privata interna al lotto che permette anche l'entrata diretta al piano cantinato con locali garage e lo spazio per le manovre e la sosta delle autovetture, oltretutto agli appartamenti. L'edificio multipiano è in ottimo stato di conservazione e manutenzione, grazie alla recente ristrutturazione, eseguita con la misura governativa dell'*ECOBONUS 110* per i lavori di efficientamento energetico previsti dall'Art.119 e 121 D.D. n. 34/2020 convertito in Legge n.77/2020, in quanto in esso è stato effettuato un intervento di isolamento termico e coibentazione esterna delle superfici opache verticali, orizzontali e nonché la coibentazione delle coperture inclinate non disperdenti che ha elevato ad A1 la classe energetica delle singole abitazioni; e sono stati installati un impianto fotovoltaico condominiale da 9,24 Kw/h di capacità con sistema di accumulo da 9,8 Kw/h, che alimenta l'impianto di illuminazione di spazi comuni e vano scala nonché dell'ascensore e due infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici (*Cfr. All. 7, Foto 45, 46*).

### ***2.1.1 Appartamento per civile abitazione***

L'Appartamento per civile abitazione al piano S4 interno DX, in ottimo stato di conservazione e manutenzione, si sviluppa per una superficie di 109,95 metri quadri commerciali ed è composto da salone e cucina abitabile con affaccio su ampia corte in



guisa di terrazzo panoramico, camera e cameretta con terrazzo panoramico, due w.c., di cui uno con vasca ed uno con doccia, e ripostiglio.



11

In particolare, l'appartamento ha le caratteristiche di seguito specificate.

Le porte esterna e interne sono in legno e i serramenti esterni in PVC e vetri a bassa emissione.

Tutti i pavimenti e rivestimenti dei w.c. sono in ceramica.

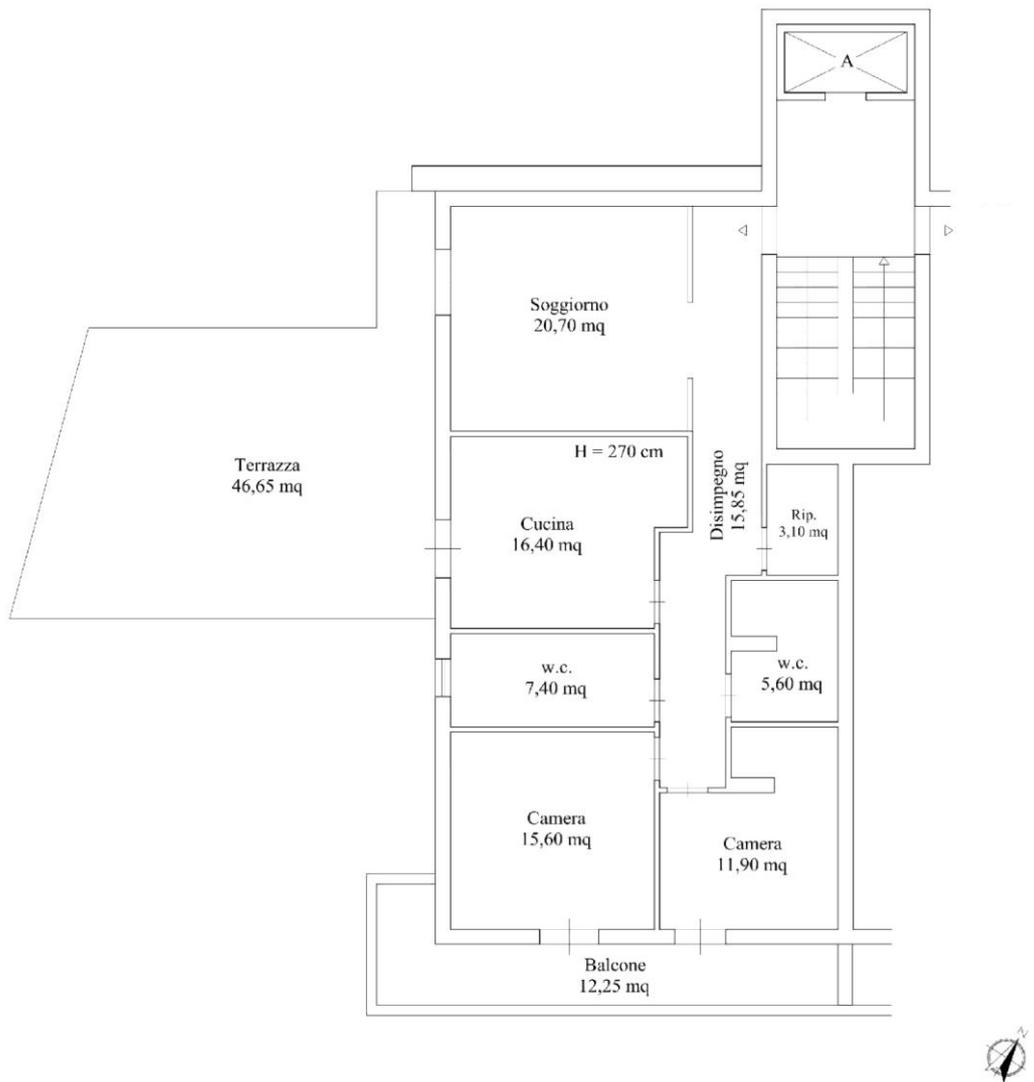
L'impianto idrico è realizzato con tubazioni sottotraccia per l'erogazione dell'acqua fredda e calda, quest'ultima prodotta dalla Caldaia a condensazione a gas Naturale (metano) la quale alimenta anche l'impianto di riscaldamento.

Le pompe di calore sono del tipo Aria/acqua Top Roof Inverter.

L'impianto elettrico è adeguato al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e include anche l'impianto citofonico.

L'approvvigionamento idrico e l'allontanamento delle acque reflue è garantito dall'allaccio alle reti idriche e fognarie comunali (*Cfr. All. 7, Foto da 19 a 44*).

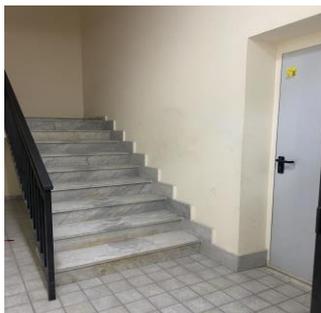


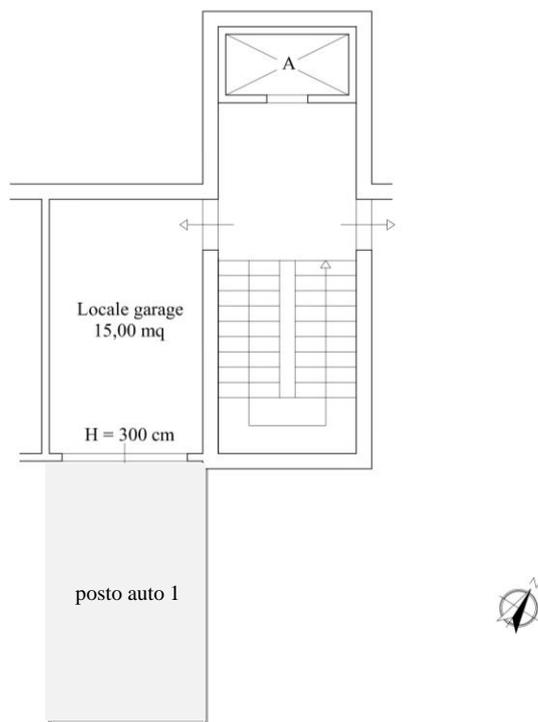


**Planimetria appartamento**

**2.1.2 Locale garage**

L'annesso Locale garage o Box, al piano cantinato, che ha una superficie di 7,50 metri quadri commerciali, con porta e saracinesca in ferro, comprende il diritto all'uso esclusivo di posto auto 1 (coperto e davanti lo stesso locale) di 4,50 metri quadri commerciali.





***Planimetria locale garage***

Il suddetto Box è attualmente utilizzato come ripostiglio/deposito di oggetti vari, non per ricovero auto (*Cfr. All. 7, Foto 14, 15, 16*).

><

Lo stato attuale dei beni è quello ripreso nell'elaborato fotografico e rappresentato nelle planimetrie di rilievo, rispettivamente inseriti anche nel fascicolo con gli Allegati (*Cfr. All. 7 - Foto da 1 a 46 -, 8, 9*).



## **2.2 Calcolo superficie commerciale**

Al fine di calcolare la superficie commerciale di un immobile ad uso abitativo e di un immobile ad uso garage (box), per la determinazione del suo valore venale (prezzo di vendita o quotazione), si utilizzano i criteri definiti nel DPR. 138/1998 e nelle indicazioni OMI.

14

*“La superficie commerciale è pari alla somma:*

*– della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

*– della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*

*o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);*

*o di servizio (cantine, garage, etc.).”*

Le unità immobiliari sono quasi sempre costituite da vani principali, vani accessori, pertinenze; per cui si rende necessario un criterio di calcolo omogeneo in grado di armonizzare tutte le superfici che entrano nel calcolo.

Nel caso de quo la misurazione dei vani principali, degli accessori diretti, delle pertinenze esclusive di ornamento, del locale garage del contiguo posto auto è stata determinata secondo quanto indicato nel Manuale Banca dati quotazione OMI e come di seguito specificato.

### **“Misurazione**

*Vani principali e accessori diretti.*

*Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).*

*I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per*



*eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.*

*Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

*– per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno”.*

La superficie commerciale al metro quadrato si ottiene sommando:

la superficie di vani principali e accessori diretti al 100%;

la superficie dei balconi, di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali al 30% (fino a metri quadrati 25) e nella misura del 10%, per la quota eccedente a metri quadrati 25.

Alla superficie commerciale dell'appartamento, in questo caso, va aggiunta la superficie del locale garage e posto auto - al 100% - al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria di quelle di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25%; oltreché la superficie del posto auto deve essere misurata fino al contorno della segnaletica orizzontale che lo delimita, considerata al 50% dello spessore nei tratti comuni.

Il coefficiente di omogeneizzazione, specificato nella tabella seguente, rappresenta la percentuale della superficie che deve essere considerata nel calcolo della superficie commerciale totale.

Vani principali e accessori diretti, pertinenze esclusive, posto auto	Superficie mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Vani principali e accessori diretti	96,55	100%	96,55
Terrazza/corte esclusiva	46,65	30% + 10%	9,70
Balcone	12,25	30%	3,70
Locale garage	15,00	100%	15,00
Posto auto coperto	9,00	100%	9,50

La superficie commerciale dell'appartamento è di 109,95 mq e la superficie commerciale del locale garage con annesso posto auto coperto è di 24,50 mq.

*“Si precisa che dato che l'immobile fa parte di un condominio multipiano non si considerano le superfici relative a:*



*scaie, pianerottoli e ballatoi comuni;*  
*aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura,*  
*stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;*  
*appartamento del portiere e locali di sorveglianza;*  
*stradine private di accesso all'edificio;*  
*locali tecnici o locali di deposito comuni;*  
*sala riunione condominiale;*  
*spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedii, ecc...)*  
*giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.*

### **2.3 Attestato di Prestazione Energetica**

L'edificio multipiano di cui fanno parte gli immobili di causa siti in Pioppo c.da S. Elia, strada Provinciale n. 1/A (SS 186) nel territorio di Monreale (PA), identificati al Fg. 45 P.IIa n. 2202 e subalterni n. 20 e 23, a seguito dei lavori di efficientamento energetico previsti dall'Art.119 e 121 D.L. n.34/2020 convertito in Legge n.77/2020 (*ECOBONUS 110*), è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) AI (*Cfr. All. 18*).



### 3. Identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale (Palermo) come segue (Cfr. All. 2).

#### Appartamento per civile abitazione:

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
45	2202	23		A/3	2	5,5 vani	Totale:121 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 112 m <sup>2</sup>	€ 238,60
<b>Indirizzo</b>			Via Provinciale n.1/A Interno DX Piano S4					
<b>Dati derivanti da</b>			Variazione Toponomastica del 10/10/2019 – Pratica n. PA0157356 in atti dal 10/10/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37207.1/2019).					

#### Locale garage:

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
45	2202	20		C/6	3	15 m <sup>2</sup>	Totale:17 m <sup>2</sup>	€ 27,89
<b>Indirizzo</b>			Via Provinciale n.1/A Interno DX Piano S5					
<b>Dati derivanti da</b>			Variazione Toponomastica del 10/10/2019 – Pratica n. PA0157359 in atti dal 10/10/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37210.1/2019).					

#### 3.1.2 Ricostruzione della storia catastale dell'Appartamento per civile

##### abitazione:

La storia catastale del bene in esame, ricostruita sulla base della visura del Catasto Fabbricati inserita nel fascicolo tra gli allegati (Cfr. All. 2), è la seguente:

#### **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/02/2006**

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
45	2202	15		F/3				
<b>Indirizzo</b>			Via Provinciale n. SNC; CONTRADA S. ELIA n. SNC Piano S4					
<b>Dati derivanti da</b>			COSTITUZIONE del 07/02/2006 Pratica n. PA0035446 in atti dal 07/02/2006 COSTITUZIONE (n. 665.1/2006)					

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2006**

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
45	2202	23		A/3	2	5,5 vani		€ 238,60
<b>Indirizzo</b>			Via Provinciale n. SNC Interno DX; CONTRADA S. ELIA n. SNC interno DX Piano S4					
<b>Dati derivanti da</b>			VARIAZIONE del 11/12/2006 Pratica n. PA0402800 in atti dal 11/12/2006 AMPLIAMENTO – UFU. (n. 23819.1/2006)					

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
45	2202	23		A/3	2	5,5 vani	Totale:121 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 112 m <sup>2</sup>	€ 238,60
<b>Indirizzo</b>			Via Provinciale n. SNC Interno DX; CONTRADA S. ELIA n. SNC interno DX Piano S4					
<b>Dati derivanti da</b>			Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.					



### 3.1.1 Ricostruzione della storia catastale del Locale garage:

La storia catastale del bene in esame, ricostruita sulla base della visura del Catasto Fabbricati inserita nel fascicolo tra gli allegati (Cfr. **All. 2**), è la seguente:

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/02/2006

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
45	2202	17		F/3				
<b>Indirizzo</b>			Via Provinciale n. SNC Interno DX; CONTRADA S. ELIA n. SNC interno DX Piano S5					
<b>Dati derivanti da</b>			COSTITUZIONE del 07/02/2006 Pratica n. PA0035446 in atti dal 07/02/2006 COSTITUZIONE (n. 665.1/2006)					

18

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2006

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
45	2202	20		C/6	3	15 m <sup>2</sup>		€ 27,89
<b>Indirizzo</b>			Via Provinciale n. SNC Interno DX; CONTRADA S. ELIA n. SNC interno DX Piano S5					
<b>Dati derivanti da</b>			VARIAZIONE del 11/12/2006 Pratica n. PA0402824 in atti dal 11/12/2006 DIV. – UFU. (n. 23822.1/2006)					

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
45	2202	20		C/6	3	15 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	€ 27,89
<b>Indirizzo</b>			Via Provinciale n. SNC Interno DX; CONTRADA S. ELIA n. SNC interno DX Piano S5					
<b>Dati derivanti da</b>			Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.					

Come si evince dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni, il fabbricato è stato edificato sulla particella 2202 del foglio 25 (Cfr. **All. 2, 10, 11, 12, 13, 14**).

### 3.2 Rispondenza formale dei dati catastali

I dati catastali attuali Fg. 45 p.lla 2202 sub. 20 per il Locale garage e sub. 23 per l'Appartamento sono rispondenti a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e relativa Nota di Trascrizione, nonché nel negozio di acquisto del 23/02/2007 Rep. 11596 Racc. n. 5654 rogato in Palermo dal Notaio Dott.ssa Maria Sanfilippo (Cfr. **All. 15**). Gli stessi dati non hanno subito variazioni richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Pertanto, le stesse risultanze sono idonee all'esatta individuazione dei beni.



### ***3.3 Descrizione delle eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale***

A seguito dei sopralluoghi effettuato il 22.05.2023 e 22.03.2024 lo stato attuale dei luoghi risulta corrispondente alle ultime planimetrie catastale in atti dal 11.12.2006 (Cfr. **All. 3**), a meno di una difformità (ascrivibile alla categoria ‘*opere interne*’) del muro del soggiorno che è stato ridotto ad un doppio muretto, ovviamente senza porta.

### **4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di **un appartamento di tipo civile sito al civico 1/A della SS 186 in Pioppo contrada S. Elia, frazione a ovest di Monreale (Palermo), piano S4 interno DX**, composto da salone e cucina abitabile con affaccio su ampia corte in guisa di terrazza panoramica, una camera matrimoniale e una cameretta con terrazzo, due servizi igienici, di cui uno con vasca ed uno con doccia, e ripostiglio, che confina a nord-est con vano scala e con appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale (PA) al Foglio , Particella , subalterno , a nord-ovest con terrapieno e a sud con il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Monreale (PA) al Foglio , Particella e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al **Foglio 45, Particella 2202, Subalterno 23, con annesso locale garage, piano S5 interno DX** riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al **Foglio 45, Particella 2202, Subalterno 20, Categoria C/6, Classe 3 con il diritto all’uso esclusivo di posto auto coperto (identificato col numero 1)**, che confina a nord-est con vano scala, a ovest con garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale (PA) al Foglio , Particella , subalterno e a sud con spazio per sosta e manovre delle autovetture; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria ultima in atti al Catasto; e Concessione Edilizia n. 22 del 25.02.2005, Autorizzazione di Variante in corso d’opera n. 213 del 05.10.2006 e Abitabilità/Agibilità n. 26 del 10.05.2007 sono conformi allo stato generale dei luoghi.

**PREZZO BASE euro 75.172,00 € FINALE CON DETRAZIONE**



## 5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

In relazione ai beni pignorati dagli atti di Causa si evince che l'Atto di Pignoramento immobiliare è stato trascritto il 13.09.2021 ai nn. 41873 R. gen. 32589 R. part. a favore di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nella misura di 1/1 del diritto di proprietà e in regime di separazione di beni.

Dalla Certificazione notarile in atti di causa, inoltre, si evince che:

l'esecutata \_\_\_\_\_ acquistava la quota dell'intero in piena proprietà e in regime di separazione di beni degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Monreale al foglio 45, particella 2202, subalterno 23 e al foglio 45, particella 2202, subalterno 20, pervenuta, in forza dell'atto di compravendita del 23.02.2007 Rep. 11596 Racc. n. 5654 rogato in Palermo dal Notaio Dott.ssa Maria Sanfilippo e trascritto il 14.03.2007 nn. 19728/13029, da \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (piena proprietà ½) e \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (piena proprietà ½).

A \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale di beni, del terreno dove veniva edificato l'edificio su cui insistono i beni pignorati perveniva in forza dell'atto di compravendita del 25.09.2003. N. Rep. 17288 rogato a Monreale dal Notaio Dott.ssa Margherita Frosina e trascritto il 06.10.2003 nn. 40706/29413, da \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (piena proprietà ½) e \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (piena proprietà ½).

A \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ la quota pari a ½ ciascuno, di piena proprietà del terreno dove veniva costruito lo stabile su cui insistono i beni pignorati, perveniva in forza dell'atto di compravendita del 16.05.1994 N. Rep. 5024 rogato a Palermo dal Notaio Dott.ssa Rosaria Li Pira e trascritto il 22.12.1994 nn. 46801/34613 da \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ .



## 6. Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

### 6.1 Epoca di realizzazione degli immobili

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale, l'edificio per civile abitazione nel territorio di Monreale - Pioppo e in contrada S. Elia, nel quale si trovano gli immobili de quo veniva realizzato con Concessione Edilizia n. 22 del 25.02.2005 e Autorizzazione di Variante in corso d'opera n. 213 del 05.10.2006. Inoltre, l'Area Gestione del Territorio del Comune di Monreale il 10.05.2007 autorizzava l'abitabilità/agibilità n. 26 dell'immobile sito in via Provinciale n.1 aventi le caratteristiche catastali di seguito specificate, ovviamente solo per gli immobili di causa: (Cfr. All. 10, 11, 12, 13, 14).

Foglio	Particella	Su b	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Destinazione d'uso
45	2202	20	C/6	3	15 mq	17 mq	Posto auto (locale garage)
45	2202	23	A/3	2	5,5 vani	121 mq	Civile abitazione

### 6.2 Difformità e/o modifiche presenti

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi da stimare, rilevato durante i sopralluoghi del 22.05.2023 e 22.03.2024, e quello desunto dall'elaborato allegato alla succitata Concessione e successiva Variante (Cfr. All. 12, 13), nonché dalle planimetrie catastali (Cfr. All. 3), si evince che esiste conformità tra gli stessi a meno di una difformità relativa alla categoria delle *'opere interne'* che consta nella parziale demolizione del muro del soggiorno - che una volta prospettava sul vano d'ingresso -, che risulta ridotto ad un doppio muretto alto circa 1,00 metro e nel quale ovviamente non c'è più la porta. Tale minima difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia all'Ufficio tecnico del Comune di Monreale, **CILA in sanatoria**, con un'oblazione a carico del committente di **1.000,00 €**, cui va aggiunto il compenso del tecnico abilitato che seguirà l'iter e assevererà la conformità della difformità alle leggi e ai regolamenti vigenti. Inoltre, questi dovrà anche



aggiornare la planimetria catastale, mediante procedura **DOCFA**, e depositarla all'Agenzia delle Entrate col versamento dei tributi speciali catastali di **50,00 €**.

Ricapitolando i costi suddetti, che dovranno essere detratti dal valore di stima, sono:

<b>CILA in sanatoria</b>	1.000,00 € +
Tributi speciali catastali <b>DOCFA</b>	50,00 € +
Compenso del tecnico abilitato (esclusi IVA e oneri di legge)	2.000,00 € =
<b>totale</b>	<b>3.050,00 €</b>

### **7. Stato di possesso attuale degli immobili**

L'unità immobiliare (appartamento per civile abitazione) in Pioppo/Monreale (PA) alla via Provinciale n. 1/A, Piano S4, Interno DX risulta essere il domicilio principale dell'Esecutata e della di lei famiglia (marito e due figlie), oltreché la residenza a decorrere dal 10.05.2022; altresì il locale garage pertinenza dell'appartamento (con l'antistante posto auto contraddistinto col n. 1) è attualmente utilizzato dall'Esecutata come ripostiglio/deposito di oggetti vari.

### **8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni**

Sulla base della Certificazione notarile, in atti, gli immobili pignorato hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 21816/8067 del 07.04.2006 di ipoteca volontaria, a garanzia del Mutuo Fondiario condizionato a tasso variabile (durata 20 anni) N. Rep. 10547/4936 rogato a Palermo dal Notaio Dott.ssa Maria Sanfilippo il 31.03.2006, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ (piena proprietà 1/1) contro da \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ (piena proprietà 1/2) quale terzo datore di ipoteca e \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ (piena proprietà 1/2) quale terzo datore di ipoteca; contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ quale debitore non datore di ipoteca e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ quale debitore non datore di ipoteca; grava



sull'immobile sito a Monreale Fg. 45 P.IIa 2202 sub. 15 (ora Fg. 45 P.IIa 2202 sub. 23).

N.B. A margine risultano: \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 28501/3056 del 18.04.2007 derivante da atto di quietanza e conferma.

TRASCRIZIONE NN. 41873/32589 del 13.09.2021 nascente da Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo del 20.07.2021 N. Rep. 4001, a favore di \_\_\_\_\_ sede STUDIO LEGALE MONTEROSSO via V. E. Orlando n. 56 Catania) C.F. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (piena proprietà 1/1).

### **9. Eventuale ubicazione dei beni pignorati su suolo demaniale**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), richiesto al Comune di Monreale il 20.10.2023, si evince che la particella 2202 (Cfr. **All. 16**):

- risulta interessata dalla fascia di rispetto della Strada Provinciale “**SS186**”;
- risulta interessata in maggior parte dal **P.A.I.** - “**Bacino Idrografico del fiume Oreto**” approvato con **D.P.R. n. 91** e ss. agg.;
- ricade in fascia di rispetto al bosco, secondo la “**Carta Forestale Regionale**” redatta ai sensi del **D. L.vo n. 227 del 18.01.2001** e della **L.R. 16/1996** approvata con **D.P.R.S. del 10.04.2012** pubblicato nella **GURS n. 20 del 18.05.2012**.

### **10. Eventuale esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**

Come da riscontro del Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia e a seguito di istanza del 20.10.2023 inoltrata mediate PEC, (Cfr. **All. 17**) “*gli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Monreale (PA) censiti al foglio di mappa 45, p.IIa 2202 subalterni 20 e 23, non sono interessati da diritti di uso civico*”; altresì dall'Atto di compravendita (Cfr. **All. 15**) “*Le parti si dichiarano edotte della esistenza di un diritto di passaggio a favore dei proprietari dei fondi limitrofi (...) sulla stradella condominiale che si sviluppa e confina con \_\_\_\_\_*”.



## 11. Informazione utili sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso.

Durante il sopralluogo, e su esplicita richiesta del Custode Giudiziario Avv.to Saeli, l'Esecutata rappresentava che le quote condominiali annuali gravanti su gli immobili a circa 850,00 €, così come specificato nella Prima Relazione del Custode agli Atti. Ma, a seguito di specifica richiesta mediante PEC inviata il 23.05.2023 dal Custode Giudiziario all'Amministratore di condominio (Cfr. **All. 19**), questi informava l'Avvocato che dal bilancio Consuntivo individuale per l'Esercizio ordinario 2023 si evince che l'Esecutata deve:

per l'**Appartamento (sub. 23)** relativamente a gestione conto corrente bancario, pulizia e illuminazione scala, onorario Amministratore, manutenzione ascensore (ordinaria), forza motrice ascensore, fognatura, consumi idrici, etc. 1.398,25 €;

per il **Locale garage (sub. 20)** relativamente a: gestione conto corrente bancario, pulizia e illuminazione scala, onorario Amministratore, etc. 90,63 €;

oltre ad un pregresso di spese condominiali di 7.280,72 €;

dunque un totale complessivo di **8.769,60 €**.

## 12. Valutazione dei beni

### 12.1 Criterio di stima

Per la stima dei beni pignorati è stato utilizzato il *metodo del confronto di mercato* (sintetico-comparativo), che consente di determinare il più probabile valore degli immobili sulla base di prezzi noti riferiti a beni simili a quello da stimare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, etc...).

Il parametro tecnico assunto per la stima è il metro quadrato riferito alla superficie commerciale calcolata con le modalità indicate nel paragrafo 2.2; inoltre, il probabile *valore di mercato delle singole unità immobiliari* è stato determinato applicando la seguente formula:  $V_v = V_u.m. \times K_i \times S_c$ ; dove:



*Vu.m.* è il *valore medio unitario (€/mq)* riferito a beni simili a quello da stimare;

*Ki* è il *coefficiente di differenziazione globale*, ovvero un numero moltiplicatore attraverso cui sono pesate le specifiche caratteristiche del bene che lo discostano da quelle normali e ordinarie della stessa zona;

*Sc* è la *superficie commerciale* al metro quadrato.

**12.1 Valore unitario medio e fonti di acquisizione**

Per la stima dei cespiti sono state condotte indagini di mercato volte ad individuare beni simili a quelli da valutare, considerando le seguenti fonti:

. **quotazioni** dell’Osservatorio Mercato Immobiliare (**OMI**) reperite presso l’Agenzia delle Entrate, che individuano in base a semestre, Provincia, Comune, zona OMI, destinazione d’uso e in un intervallo minimo e massimo per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato in riferimento alla tipologia immobiliare e al suo stato di conservazione;

. **quotazioni** pubblicate nel portale “[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)” che forniscono un valore di mercato, per ogni tipologia di bene ubicato in una medesima zona e in un intervallo di mercato minimo e massimo per unità di superficie.

Specificamente per il caso in esame, le più recenti quotazioni riferite ad immobili a destinazione residenziale, box (per il Locale garage) e posto auto coperto, ma anche ubicati nella zona in cui si trovano i beni pignorati, cioè quella Suburbana/Frazione di Pioppo, microzona catastale n. 3, codice di zona E2, sono le seguenti (*Cfr. All. 20*)

**Appartamento**

Fonte	Zona	Periodo di riferimento	Quotazioni in €/mq.		
			Min.	Medio	Max.
OMI	Suburbana Frazione di Pioppo	Semestre II Anno 2023	510,00	-	680,00
Borsino immobiliare	loc.Giacalone Pezzingoli Caculla Barone Celsi Miccini	Semestre II Anno 2023	616,00	719,00	822,00
<b>Valore medio massimo al mq. (€ 680,00 + € 822,00)/2 =</b>					<b>€ 751,00</b>



Considerata la tipologia di immobile, Appartamento, e le condizioni in cui esso si trova, data anche la recente ristrutturazione per efficientamento energetico, per la stima dello stesso si ritiene congruo assumere la media dei valori massimi

$$Vu.m = 751,00 \text{ €/mq,}$$

cui devono essere applicati i seguenti *Coefficienti di differenziazione*:

*Stato di manutenzione* (ottimo): **1,20**

*Esposizione e vista*: **0,911**

*Luminosità*: **0,806**

Da cui si evince che il *Coefficiente globale di differenziazione*  $K_i$  è dato da:

$$K_i = 1,20 \times 0,911 \times 0,806 = 0,881$$

### Locale garage/Box

Fonte	Zona	Periodo di riferimento	Quotazioni in €/mq.		
			Min.	Medio	Max.
OMI	Suburbana Frazione di Pioppo	Semestre II Anno 2023	370,00	-	530,00
Borsino immobiliare	loc.Giacalone Pezzingoli Caculla Barone Celsi Miccini	Semestre II Anno 2023	257,00	332,00	406,00
<b>Valore medio massimo al mq. (€ 530,00 + € 406,00)/2 =</b>					<b>€ 468,00</b>

### Posto Auto coperto

Fonte	Zona	Periodo di riferimento	Quotazioni in €/mq.		
			Min.	Medio	Max.
Borsino immobiliare	loc.Giacalone Pezzingoli Caculla Barone Celsi Miccini	Semestre II Anno 2023	186,00	227,00	268,00
<b>Valore massimo al mq.</b>					<b>€ 268,00</b>

Considerata la tipologia di immobile, Locale garage, e le condizioni in cui esso si trova, data anche la recente ristrutturazione per efficientamento energetico, per la stima dello stesso si ritiene congruo assumere la media dei valori massimi

$$Vu.m = 468,00 \text{ €/mq,}$$

cui devono essere applicati i seguenti *Coefficienti di differenziazione*:



*Stato di manutenzione* (ottimo): **1,00**

Da cui si evince che il *Coefficiente globale di differenziazione*  $K_i$  è dato da:

$K_i = 1,00$

Altresì, per il Posto auto si è tenuta in considerazione esclusivamente la quotazione del Borsino Immobiliare **268,00 €/mq** senza l'applicazione del *Coefficiente di differenziazione*.

### **12.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone un prezzo a base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato **nella misura del 5%**.

### **12.4 Valore di mercato e prezzo a base d'asta**

Sulla base di quanto sopra esposto, il più probabile **valore di mercato**: dell'Appartamento ammonta a **72.746,33 €** ed è stato determinato applicando la su citata formula  $V_v = 751,00 \text{ €} \times 0,881 \times 109,95 \text{ mq} = 72.746,33 \text{ €}$

ove il *Valore unitario medio di mercato*  $V_{u.m.} = 751,00 \text{ €/mq}$

e il *Coefficiente globale di differenziazione*  $K_i = 0,881$ ;

del Locale garage ammonta a **7.020,00 €** ed è stato determinato applicando la su citata formula  $V_v = 468,00 \text{ €} \times 1,0 \times 15,00 \text{ mq} = 7.020,00 \text{ €}$

ove il *Valore unitario medio di mercato*  $V_{u.m.} = 468,00 \text{ €/mq}$

e il *Coefficiente globale di differenziazione*  $K_i = 1,0$ ;

del Posto auto ammonta a **2.412,00 €** ed è  $V_v = 268,00 \text{ €} \times 9,00 \text{ mq} = 2.412,00 \text{ €}$

ove il *Valore unitario medio di mercato*  $V_{u.m.} = 268,00 \text{ €/mq}$ .

Dunque, considerati i beni pignorati, per i quali il diritto dell'uso esclusivo del posto auto coperto sito nel piano cantinato segnato in loco con il numero 1 collocato davanti la saracinesca del garage, ha obbligato alla formazione del **LOTTO UNICO**, sommando, il **valore di mercato attuale** è: **79.128,33 €**.

Tale **valore** risulta dalla differenza esistente tra:



il valore di mercato (dato dalla somma <b>72.746,33 € + 7.020,00 € +2.412,00 €</b> )	82.178,33 € -
i costi per la regolarizzazione della lieve difformità	3.050,00 € =
<b>totale</b>	<b>79.128,33 €</b>

In osservanza a quanto precisato nel Decreto di nomina dell'esperto, per i beni in esame si propone il prezzo a base d'asta pari a una cifra tonda, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile ed è stato ottenuto per arrotondamento del prezzo ottenuto a seguito dell'applicazione, al predetto valore di mercato, della riduzione nella misura del **5% (3.956,42 €)**.

**Prezzo a base d'asta:** 79.128,33 € - 3.956,42 € = **75.172,00 €**

### **13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Per l'immobile non vi sono quote indivise da valutare.

><

A tal punto la sottoscritta ritiene di aver assolto all'incarico assegnatogli e rassegna la presente relazione composta da 29 pagine (inclusa la copertina), n° 20 allegati e n° 46 fotografie.

Palermo, 04 giugno 2024

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
*Arch. Giuseppina Bertini*

