

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 57/ 2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 57/2022

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GUIDO LONGO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Capaci (Pa), via Giuseppina Cammarata n. 6, edificio A, scala C, piano terzo e ultimo, censito al C.F. al foglio 3, particella 2424, sub. 12, cat. A/2 e posto auto coperto di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto nel piano cantinato, censito al C.F. foglio 3, p.lla 2424, sub. 32, cat. C/6.



Esperta stimatrice: Arch. Antonella Armetta



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 06.02.2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Valentina Imperiale, nominava la sottoscritta arch. Antonella Armetta, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo n. 5392, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 06.02.2023 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del Verbale di Accettazione Incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode avv. Guido Longo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 03.03.2023.

In data 28.06.2023 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente a un delegato del Custode Giudiziario (**ALL. 1**).

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda due immobili, così individuati:

- piena proprietà (1/1) dell'appartamento sito nel Comune di Capaci, in via Maria Grazia Costanzo snc (oggi via Giuseppina Cammarata n. 6) corpo A, piano terzo scala A, iscritto al N.C.E.U. Comune di Capaci Fg. 3 - Part. 2424 - sub. 12, categ. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 123 mq, rendita euro 503,55;



- piena Proprietà (1/1) del POSTO AUTO vincolato a parcheggio di pertinenza dell'appartamento sub. 12, sito nel Comune di Capaci, in via Maria Grazia Costanzo snc (oggi via Giuseppina Cammarata n. 6) corpo A, piano terzo scala A, iscritto al N.C.E.U. Comune di Capaci Fg. 3 - Part. 2424 - sub. 32, categ. C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita euro 19,37.

Ai fini della formazione del lotto per la vendita, poiché dal titolo di provenienza si evince che il posto auto è pertinenza dell'appartamento, si è formato un LOTTO UNICO per la vendita.

Diritti reali:

I diritti reali dell'esecutata ***, nata a ****, C.F. ***, ovvero la piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni, sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati stessi in forza di:

- atto di compravendita in notar Maria Sanfilippo di Palermo, del 23.01.2015 rep. n. 17338/9992 trascritto il 06.02.2015 ai nn. 3916 da potere di **** (ALL. 2).

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuali (ALL. 3-4).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto fra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (ALL. 5), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



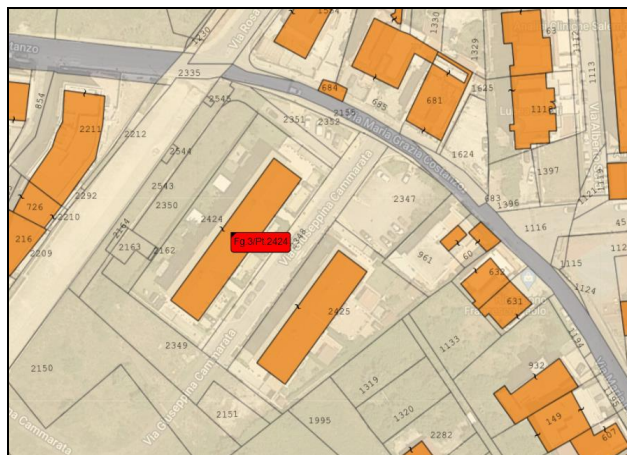
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 57/ 2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



Ortofoto attuale tratta da Google Earth



Estratto di mappa (All. 6)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale mediante portale Stimatrix forMaps (ALL. 5)



2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito dalla piena proprietà (1/1) dell'appartamento sito nel Comune di Capaci, in via Giuseppina Cammarata n. 6 (ex via Maria Grazia Costanzo snc) corpo A, piano terzo scala C, iscritto al N.C.E.U. Comune di Capaci Fg. 3 - Part. 2424 - sub. 12, categ. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 123 mq, rendita euro 503,55 e del posto auto coperto di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto nel piano cantinato, censito al C.F. foglio 3, p.lla 2424, sub. 32, cat. C/6.

Si rileva che rispetto alla descrizione riportata nell'atto di pignoramento e nel titolo di provenienza dell'immobile, si è riscontrato sui luoghi che oggi la scala in cui si trova l'appartamento è la **scala C e non A.**

Il lotto fa parte di una palazzina a tre livelli fuori terra + piano cantinato, realizzata tra il 2012 e il 2014 a seguito di regolare Concessione edilizia n. 5 del 16 maggio 2011, successiva Concessione edilizia di rettifica n. 6 del 20 luglio 2011 e autorizzazione del 22 novembre 2011 prot. 23072 per variante in corso d'opera. L'agibilità è stata rilasciata con prot. n. 18537 del 13 ottobre 2014.

Il progetto autorizzato riguarda due palazzine e l'appartamento pignorato e il posto auto si trovano nella palazzina A (o numero 1), scala C.

L'edificio è di nuova costruzione, interamente definito in tutte le sue parti, intonacato e tinteggiato, provvisto di ascensore e situato in zona tranquilla, semiperiferica di espansione del centro urbano, in prossimità degli svincoli autostradali.

L'appartamento è in buono stato di conservazione, rifinito in tutte le sue parti, con impianti idrici ed elettrici sottotraccia, riscaldamento autonomo. Gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne in tamburato di legno.



I pavimenti sono in ceramica di tipo commerciale, così come i rivestimenti dei bagni. L'appartamento si compone di: salone, cucina con veranda e ripostiglio, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio.

In alcune parti è dotato di controsoffitto con faretti incassati per l'illuminazione. Durante il sopralluogo si sono riscontrati alcuni problemi di condensa e qualche infisso esterno danneggiato.

Le esposizioni sono due, una sulla strada e una sulla corte interna. L'appartamento è dotato di due balconi, uno accessibile dal salone e l'altro dalla cucina. Quest'ultimo risulta chiuso a veranda mediante infissi in alluminio.

La veranda risulta regolarizzata. È dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) risalente al 2015, eventualmente da aggiornare, con un costo forfettario di 200,00 euro che sarà detratto dal valore di stima. Lo stato dei luoghi è conforme a quanto autorizzato. Si rileva solo la necessità di un aggiornamento della planimetria catastale, per inserire la veranda realizzata dalla debitrice sul balcone lato cucina. Tale aggiornamento catastale, mediante procedura DOCFA, ha un costo forfettariamente calcolabile di circa 1.000 euro e tale somma sarà detratta dal valore della stima.

Il posto auto coperto di pertinenza dell'immobile, ha un suo specifico identificativo catastale (foglio 3, p.lla 2424, sub. 32). Si tratta di un posto auto ubicato al piano cantinato della palazzina in cui si trova l'appartamento, ed è accessibile sia internamente, mediante una rampa di scale che dall'androne condominiale del piano terra conduce all'autorimessa del cantinato, sia esternamente, dalla rampa carrabile che immette sulla strada di accesso. L'ingresso alla rampa è consentito da un cancello in ferro automatizzato.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 57/ 2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

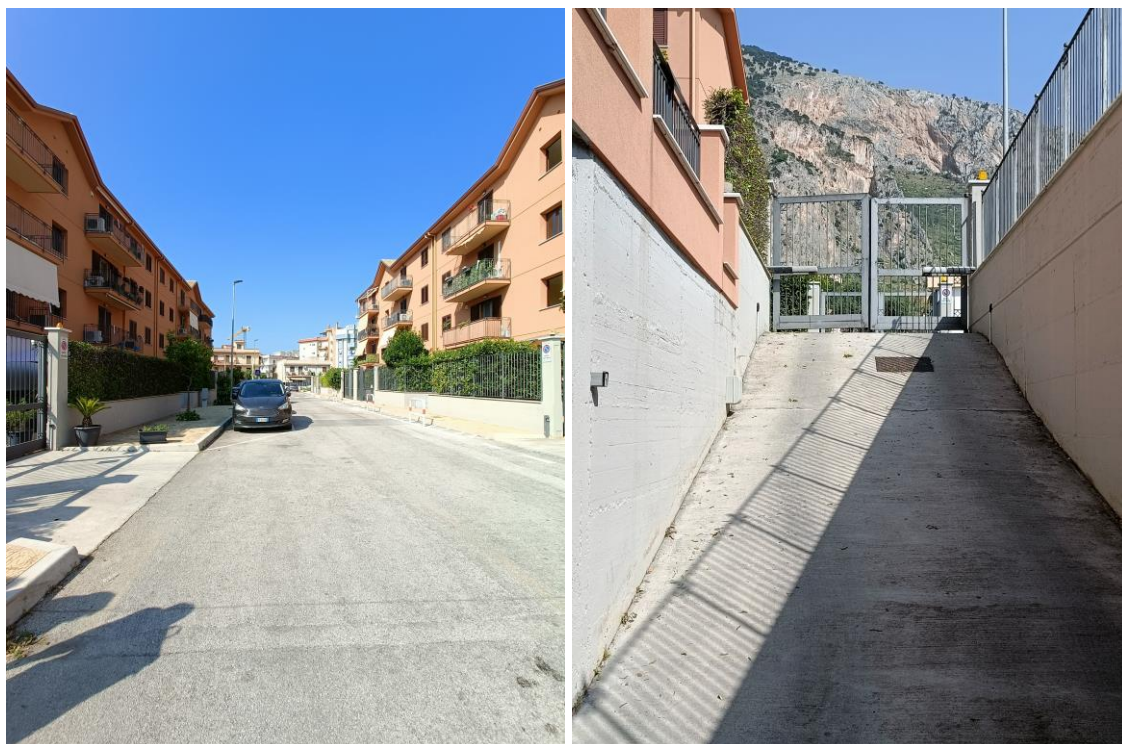


Foto n. 1-2. Vista della via Giuseppina Cammarata e delle palazzine che compongono il complesso immobiliare in cui si trova l'edificio con l'appartamento pignorato e vista della rampa di accesso al cantinato in cui si trova il posto auto pertinenziale



Foto n. 3. Vista della palazzina in cui si trova l'appartamento



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 57/ 2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



Foto n. 4-5-6 Portone di ingresso alla scala C e salone dell'appartamento al terzo piano





Foto 7-8 Cucina con balcone verandato





Foto 9-10-11 Veranda e vista dalla veranda verso il mare





Foto 12-13 Camere da letto

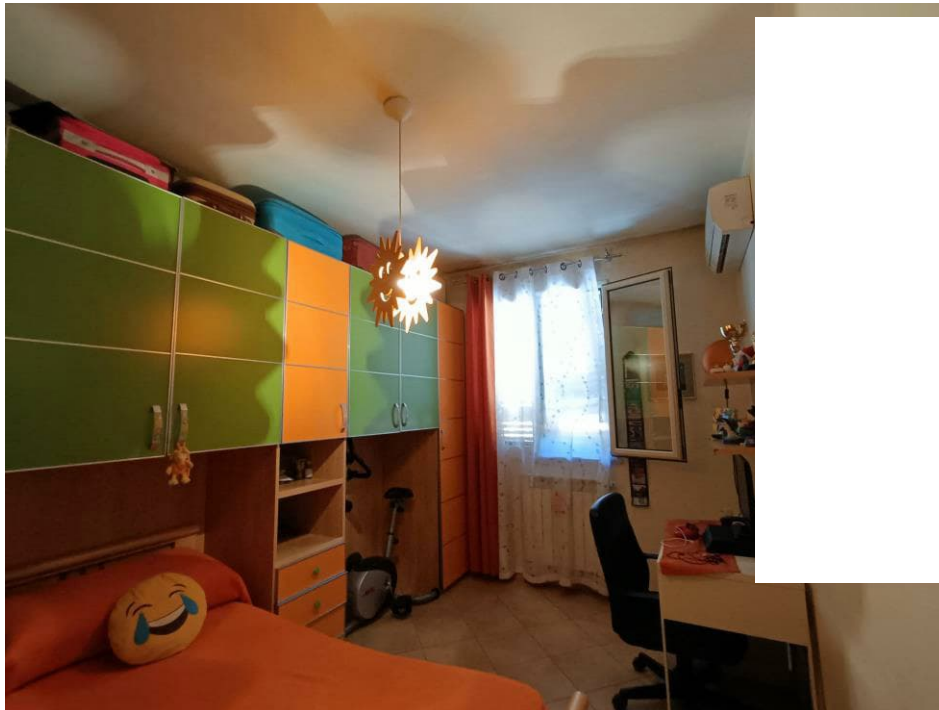




Foto 14-15 Bagni



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 57/ 2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

Di seguito si illustra lo stato dei luoghi, mediante le planimetrie di rilievo attuali (ALL. 7-8-9).

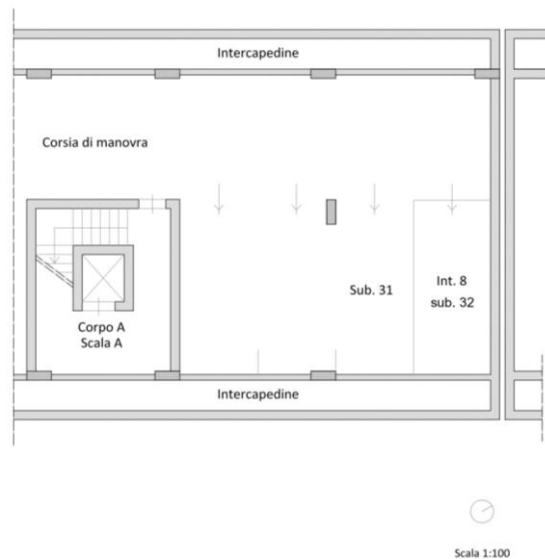


Rilievo dello stato di fatto attuale dell'appartamento al 28.6.2023 (ALL. 7)



Rilievo dello stato di fatto attuale dell'appartamento con difformità rispetto alla planimetria catastale e al progetto autorizzato (ALL. 8)





Rilievo dello stato di fatto attuale del posto auto al 28.6.2023 (ALL. 9)

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è costituito dalla piena proprietà (1/1) dell'appartamento sito nel Comune di Capaci, in via Giuseppina Cammarata n. 6 (ex via Maria Grazia Costanzo snc) corpo A, piano terzo scala C, iscritto al N.C.E.U. Comune di Capaci Fg. 3 - Part. 2424 - sub. 12, categ. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 123 mq, rendita euro 503,55 e del posto auto coperto di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto nel piano cantinato, censito al C.F. foglio 3, p.lla 2424, sub. 32, cat. C/6.

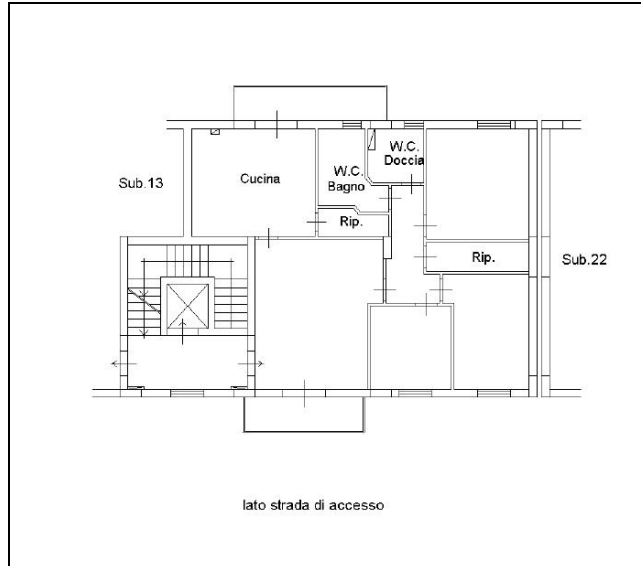
Le visure catastali attuali (ALL. 3-4) e storiche (ALL. 10-11), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali degli immobili: sig.ra ***, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni.

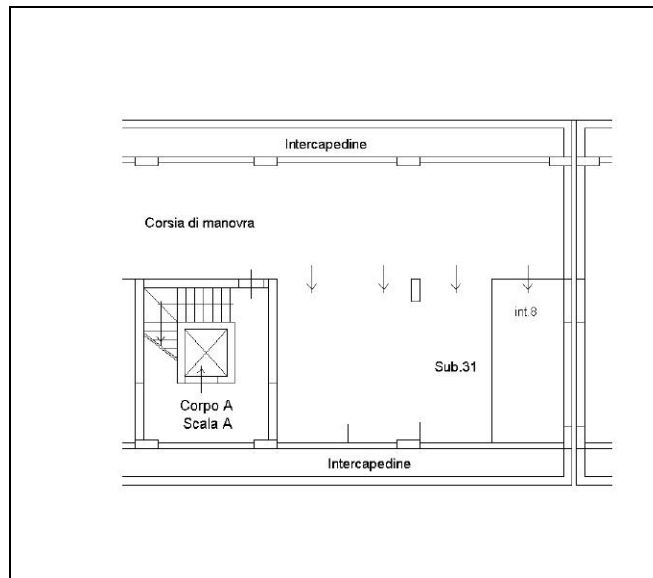
Le planimetrie catastali attuali, depositate presso l'Agenzia delle Entrate (ALL.12-13) mostrano uno stato dei luoghi corrispondente allo stato di fatto attuale.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 57/ 2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



Planimetria catastale dell'appartamento, foglio 3, p.IIa 2424, sub.12 (ALL. 12)



Planimetria catastale posto auto, foglio 3, p.IIa 2424, sub. 32 (ALL. 13)



4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Il lotto è costituito dalla piena proprietà (1/1) dell'appartamento sito nel Comune di Capaci, in via Giuseppina Cammarata n. 6 (ex via Maria Grazia Costanzo snc) corpo A, piano terzo e ultimo, scala C, iscritto al N.C.E.U. Comune di Capaci Fg. 3 - Part. 2424 - sub. 12, categ. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 123 mq, rendita euro 503,55 e del posto auto coperto di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto nel piano cantinato, censito al C.F. foglio 3, p.lla 2424, sub. 32, cat. C/6.

Confina con: via Giuseppina Cammarata, altra unità immobiliare censita al sub. 13, unità immobiliare censita al sub. 22 e corte interna. Il lotto fa parte di una palazzina a tre livelli fuori terra + piano cantinato, realizzata tra il 2012 e il 2014 a seguito di regolare Concessione edilizia n. 5 del 16 maggio 2011, successiva Concessione edilizia di rettifica n. 6 del 20 luglio 2011 e autorizzazione del 22 novembre 2011 prot. 23072 per variante in corso d'opera. L'agibilità è stata rilasciata con prot. n. 18537 del 13 ottobre 2014. Lo stato di fatto attuale è conforme al progetto autorizzato. La veranda creata sul balcone della cucina è stata anch'essa regolarizzata pertanto si dovrà eseguire solo un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA (costo forfettario euro 1.000,00) e l'aggiornamento dell'A.P.E. (costo euro 200,00). Tali costi saranno detratti dal valore di stima del lotto. L'appartamento è rifinito in tutte le sue parti, in buono stato di conservazione, intonacato e tinteggiato, provvisto di ascensore e situato in zona tranquilla, semiperiferica di espansione del centro urbano, in prossimità degli svincoli autostradali. Ha il riscaldamento autonomo e si compone di salone con balcone, cucina con veranda, tre camere da letto, due ripostigli, due bagni, disimpegno. Il posto auto si trova al piano cantinato della stessa palazzina in cui si trova l'appartamento.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 206.000,00 (duecentoseimilaeuro)



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

All'esecutata ***, nata a Palermo il ***, ovvero la piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni, sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati stessi in forza di:

- atto di compravendita in notar Maria Sanfilippo di Palermo, del 23.01.2015 rep. n. 17338/9992 trascritto il 06.02.2015 ai nn. 3916 da potere di *** (ALL. 2). Alla *** s.r.l. i terreni su cui ha costruito a propria cura e spese gli immobili in oggetto, sono pervenuti per atto di permuta con i signori **** * a rogito del not. Lucina Di LEO di Palermo, del 27 ottobre 2011 rep. 4104 racc. 1912, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Palermo il 7.11.2011 al n. 38693. Ai signori ***** i terreni pervenivano, in maggior consistenza, anche a seguito della riunione dell'usufrutto con la nuda proprietà per decesso dell'usufruttuario*****, deceduto nel settembre 1994 in forza dei seguenti titoli:

- 1) ***, giusta atto di donazione not. M. Orlando in data 31.12.1982 trascritto il 20.01.1982 al n.2078;
- 2) ***, giusta atto di donazione not. M. Orlando in data 22.03.1982 trascritto il 21.04.1982 al n. 12680;
- 3) **** giusta atto di donazione not. M. Orlando in data 28.05.1982 trascritto il 21.06.1982 al n. 19615;
- 4) *****, giusta atto di donazione not. M. Orlando in data 29.10.1982 trascritto il 29.11.1982 al n. 36692;
- 5) *****, giusta atto di donazione not. M. Orlando in data 02.03.1983 trascritto il 01.04.1983 al n. 10241;



- 6) **** giusta atto di donazione not. M. Orlando in data 27.05.1983 trascritto il 27.06.1983 al n. 19747;
- 7) **** e ***, giusta atto di compravendita da ***, not. I. De Franchis, in data 18.11.2002 rep. 68875 racc. 15914, trascritto in data 02.01.2003 al n. 51 di formalità;
- 8) ***, giusta atto di donazione not. M. Orlando in data 7.08.1981 trascritto il 2.09.1981 al n. 26718.

RISULTA OSSERVATA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO VOLUTA DALL'ART. 2650 DEL CODICE CIVILE.

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

Il lotto fa parte di una palazzina a tre livelli fuori terra + piano cantinato, realizzata tra il 2012 e il 2014, a seguito di regolare Concessione edilizia n. 5 del 16 maggio 2011 (**ALL. 14**), successiva Concessione edilizia di rettifica n. 6 del 20 luglio 2011 (**ALL. 15**), e autorizzazione del 22 novembre 2011 prot. 23072 per variante in corso d'opera (**ALL. 16**). Il certificato di abitabilità è stato rilasciato con prot. n. 18537 del 13 ottobre 2014 (**ALL. 17**).

Il progetto autorizzato riguarda due palazzine e l'appartamento pignorato e il posto auto si trovano nella palazzina A (o numero 1), scala C.

Con successiva variazione ex art. 9 L.R. 37/1985 la ditta costruttrice ha regolarizzato le variazioni apportate nella distribuzione interna. Si allegano le planimetrie del progetto autorizzato nel 2011 e quelle variate in corso d'opera (**ALL. 16**).

La debitrice esecutata ha poi provveduto autonomamente a regolarizzare la chiusura del balcone della cucina a veranda, mediante infissi in alluminio, presentando agli uffici comunali, previo nulla osta della Soprintendenza BB.CC.AA. una comunicazione ex art. 20 L.R. 4/2003 (**ALL. 18**). In sintesi,



l'immobile è conforme rispetto al progetto autorizzato e la veranda è stata regolarizzata, pertanto andrà presentato un DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale con inserimento della nuova veranda.

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono attualmente occupati dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come risultante dall'**Ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente in data **08.09.2023 (All. 19)** sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati nel contesto della procedura:

TRASCRIZIONE del 10/04/2017 - Registro Particolare 10205 Registro Generale
13375 Pubblico ufficiale CASTELLANA FRANCESCO PAOLO Repertorio
10343/5645 del 07/04/2017 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO
PATRIMONIALE

ISCRIZIONE del 26/11/2018 - Registro Particolare 6100 Registro Generale
45482 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 16107 del 08/01/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 25/05/2022 - Registro Particolare 20165 Registro Generale
25497 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 396 del 09/02/2022

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, che sono stati già detratti dal valore di stima dell'immobile:

- Il costo dell'aggiornamento dell'A.P.E. (200,00 euro), che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile;



- Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA: euro 1.000,00 che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle indagini effettuate l'immobile non ricade su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Non si segnalano oneri e pesi.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

È presente una amministrazione condominiale. L'amministratore di condominio, contattato dalla scrivente ha fornito il riepilogo delle morosità della debitrice eseguita nei confronti del condominio (**ALL. 20**), che ammontano a € 3.472,18 dagli ultimi due anni a oggi. Non sono state riferite spese straordinarie già deliberate.

12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici", quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione sia quello del "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che i beni assumono in un mercato ordinario, in quanto rispondenti ad un giudizio di equivalenza tra il loro valore intrinseco ed una certa quantità di denaro. La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione,



allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

In conformità con quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile nel caso di compravendita, si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sia di eccezionale e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari venditori.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello **sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato.**

Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione. È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi. Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, si è fatto riferimento al p.to 4.4.1 della ex Norma UNI 10750 del 2005 (sostituita



dalla UNI EN 15733/2011), in base al quale i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona, in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

-assetto urbanistico, servizi e collegamenti [urbanizzato / buone]

-contesto ambientale ed economico-sociale [buono]

- condizioni di mercato [in ripresa]

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:*

-anno di costruzione [2012-2013]

- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione [c.a. /buona]

- livello estetico e qualità architettonica [buona]

- livello di piano, esposizione, luminosità [ottimo]

- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria [si vedano i dati di seguito]

- razionalità distributiva degli spazi [ottima]

- finiture [buone]

- pertinenze [posto auto]

- destinazione d'uso e capacità di reddito [abitazione/buona]

In tal modo, la stima diretta consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzati nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: $V1 = M \times S \times \alpha$, dove **V1= valore dell'immobile; M= valore unitario di zona; S= superficie commerciale; α = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all'unità.**

Determinazione del parametro M:

Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di



mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, nel sito dell' Agenzia del Territorio - OMI.

Determinazione del parametro S:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle *direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri"* e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2, secondo la quale la superficie commerciale deve essere così calcolata:

- a) *La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) *Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) *Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze o vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.). Questi ultimi computati al 50% qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti.*

Al punto 4.4.2.1 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) *100% delle superfici utili calpestabili;*
- b) *100% delle superfici divisorie interne (non portanti);*
- c) *50% delle superfici portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%;

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b;

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) *25% dei balconi e delle terrazze scoperti (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*



- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- c) 35% di patii e porticati (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)
- d) 60% delle verande (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%); 80% se le verande hanno rifiniture simili al resto dell'immobile;
- e) 15% dei giardini di appartamento (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- f) 10 % dei giardini di ville e villini....",

La tabella seguente mostra il calcolo della superficie commerciale pari a **132 mq.**

Superficie commerciale ai sensi della norma UNI 10750:2005				
Tipologia: immobile residenziale o commerciale				
Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale ragguagliata
Vani principali		114	1	119,00
Superfici scoperte balconi e terrazze coperti (chiuso su 3 lati)			0,35	0,00
Superfici scoperte balconi e terrazze scoperte	4		0,25	1,00
Patii e porticati	0		0,35	0,00
Verande **	8		0,8	6,40
Sottotetto	0		0,25	0,00
Giardini di appartamento			0,15	0
Giardini di ville e villini*	0		0,1	0
box auto di pertinenza	15		0,35	5,25
Totale				131,65

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il coefficiente di ponderazione α è stato ricavato mediante l'equazione:

$$\alpha = a+b+c+d$$

dove i coefficienti $a+b+c+d$ tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato.

In particolare:

- il coefficiente "a" misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che



l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali. Le prime riguardano la maggiore o minore presenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro. Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le "esternalità" che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggi pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio.

- **il coefficiente "b"** misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte come l'orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell'immobile;

- **il coefficiente "c"** misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;

- **il coefficiente "d"** misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale in base anche allo stato di possesso.

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate:

$$\alpha = a+b+c+d = 0,30+0,30+0,20+0,30 = 1,10$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dalla norma UNI 10750-2005, la superficie commerciale degli immobili che compongono il lotto di vendita (abitazione con posto auto coperto di pertinenza esclusiva) siti nel Comune di Capaci (Pa), via Giuseppina Cammarata n. 6 (ex via Maria Grazia Costanzo snc) è di 132 mq.



Determinazione della scala dei prezzi noti

La scala dei prezzi noti è ricavata da annunci di compravendita di unità abitative site nel Comune di Capaci in aree limitrofe a quella in cui si trova l'appartamento da stimare, considerando immobili di in buono stato manutentivo e ristrutturati. Ciò consente di considerare e ritenere paritetiche le caratteristiche estrinseche derivanti dalla posizione urbana e quelle intrinseche proprie dell'immobile.

Analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2022, nella zona **D1/Periferica/ZONE SVILUPPO DEL CENTRO URBANO "** del Comune di Capaci, i valori per le "abitazioni civili" oscillano tra 1.000,00 €/mq e 1.350,00 €/mq per superfici lorde (**ALL. 21**), per un valore unitario medio di **1.175,00 €/mq**. Dagli annunci di compravendita consultati (campione di 5 prezzi relativi ad appartamenti simili nella zona limitrofa alla via Maria Costanzo, in Capaci **Tabella 1**) si evince che i prezzi medi unitari proposti per la vendita di appartamenti simili a quello pignorato sono compresi fra 1.500,00 €/mq e 2.300,00 €/mq (peraltro il valore di 2.300,00 riguarda un appartamento sito nella stessa palazzina di quello pignorato) con un valore medio unitario di **1.682,00 €/mq**. Sono state consultate alcune Agenzie immobiliari di Capaci, come indicato in tabella.

TABELLA 1

<u>AGENZIA IMMOBILIARE</u>	<u>DESCRIZIONE SINTETICA</u>	<u>SUPERFICIE (MQ)</u>	<u>RICHIESTA ECONOMIC A (€)</u>	<u>IMPORTO UNITARIO (€/MQ.)</u>	<u>NOTE</u>
Immobiliare.it	<i>Abitazione via Giuseppina Cammarata 3</i>	100	230.000	<u>2.300,00</u>	<i>ristrutturato, con riscaldamento e posto auto</i>
Domus Casa e Servizi	<i>Appartamento via del Risorgimento</i>	125	170.000	1.272,00	<i>ristrutturato, con riscaldamento,</i>



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 57/ 2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

Tecnocasa	<i>Appartamento via Tomasi di Lampedusa</i>	120	180.000	1.500,00	<i>ristrutturato con riscaldamento e garage</i>
CasaDaPrivato	<i>Appartamento via Ustica</i>	106	175.000	1.650,00	<i>ristrutturato con riscaldamento e posto auto</i>
CasaDaPrivato	<i>Appartamento sul lungomare di Capaci</i>	77	130.000	1.688,00	<i>ristrutturato con riscaldamento</i>

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca costruttiva, dello stato di conservazione e manutenzione, delle rifiniture presenti, della zona in cui esso è ubicato, e tenuto conto dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ricava che per abitazioni civili, in ottimo stato manutentivo, interamente ristrutturati, e con impianto di riscaldamento, tenuto conto che il mercato immobiliare è in rialzo il valore medio unitario che può essere assunto per l'immobile de quo è pari a **1.500,00 €/mq**, ovvero alla media tra i valori OMI e i valori desunti dall'indagine di mercato. Per calcolare il più probabile valore di mercato del bene si procederà quindi come di seguito:

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa **mq 132**

Si ha quindi:

$$- \quad V1 = M \times S \times \alpha$$

dove M = €/mq 1.500,00

$$S = \text{mq } 132$$

$$\alpha = 1,10$$

$V1 = € 1.500,00 \times 132 \text{ mq} \times 1,10 = € 217.800,00$, che si arrotondano a 218.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 218.000,00

Dal valore di mercato dell'immobile si deterranno i seguenti costi:



- *Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00 circa*
- *Costi per aggiornamento catastale DOCFA: € 1.000,00 circa*

In totale il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di 1.200,00 euro circa

$V = € 218.000,00 - € 1.200,00 = € 216.800,00$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile già decurtato dei costi sopra descritti è di € 216.800,00 (duecentosedicimilaottocentoeuro).

PREZZO A BASE D'ASTA:

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto:

$€ 216.800,00 - 5\% = € 205.960,00$ (che si arrotondano in € 206.000,00)

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

È stata pignorata la piena proprietà degli immobili facenti parte del LOTTO.

IL PREZZO A BASE D'ASTA è di Euro 206.000,00

(duecentoseimilaeuro)

AL

LE

GATI

ALLEGATO 1 Verbale del sopralluogo

ALLEGATO 2 Atto di compravendita not. Sanfilippo 23.1.2015
rep.17338/9992



ALLEGATO 3	Visura catastale attuale sub. 12
ALLEGATO 4	Visura catastale attuale sub. 32
ALLEGATO 5	Sovrapposizione mappa su ortofoto da Stimatrix ForMaps
ALLEGATO 6	Estratto di mappa
ALLEGATO 7	Rilievo attuale appartamento
ALLEGATO 8	Rilievo attuale appartamento con difformità
ALLEGATO 9	Rilievo attuale posto auto
ALLEGATO 10	Visura catastale storica sub. 12
ALLEGATO 11	Visura catastale storica sub. 32
ALLEGATO 12	Planimetria catastale appartamento
ALLEGATO 13	Planimetria catastale posto auto
ALLEGATO 14	Concessione edilizia n. 5/2011
ALLEGATO 15	Concessione edilizia in rettifica n. 6/2011
ALLEGATO 16	Variante in corso d'opera per diversa distribuzione interna art. 9 L.R. 37/85
ALLEGATO 17	Certificato di abitabilità e agibilità
ALLEGATO 18	Comunicazione ex art. 20 L.R. 4/2003 per regolarizzazione veranda
ALLEGATO 19	Ispezione ipotecaria aggiornata all'8.9.2023
ALLEGATO 20	Resoconto morosità condominiali
ALLEGATO 21	Estratto quotazioni OMI Agenzia delle Entrate
ALLEGATO 22	Fotografie

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 09 settembre 2023



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 57/ 2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

L'ESPERTA STIMATRICE
Arch. Antonella Armetta

