

**Tribunale di Palermo**  
**Sezione VI Civile**  
**Esecuzioni immobiliari**  
**G.E. Dott.ssa Alessia Lupo**

**R.G.Es. 651/2017**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PERIZIA**

**LOTTO UNICO**



**Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via Guadagna n.109, piano T, censito in  
Catasto fabbricati al foglio 73 p.lla 149, sub.1, cat. A/4, 5 vani**



**Tribunale di Palermo - Sezione VI Civile Esecuzioni immobiliari**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

**PERIZIA**

**Procedura esecutiva:** R.G.Es. n. 651/2017

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Alessia Lupo

Perito stimatore: Arch. V. Coco

Creditore procedente: (A)

Creditore intervenuto: Nessuno

Debitori eseguiti: (B)

Comproprietari: Nessuno

Altri soggetti citati: Nessuno



## SOMMARIO

<b><u>Premessa</u></b>	pag. 5
<b>1. <u>Quesito n.1:</u></b> identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 6
<b>2. <u>Quesito n.2:</u></b> elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 10
<b>3. <u>Quesito n.3:</u></b> procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag. 14
<b>4. <u>Quesito n.4:</u></b> procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 14
<b>5. <u>Quesito n.5:</u></b> procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag. 14
<b>6. <u>Quesito n.6:</u></b> verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 15
<b>7. <u>Quesito n.7:</u></b> indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 17
<b>8. <u>Quesito n.8:</u></b> specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 17
<b>9. <u>Quesito n.9:</u></b> verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 17
<b>10. <u>Quesito n.10:</u></b> verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 17
<b>11. <u>Quesito n.11:</u></b> fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 18
<b>12. <u>Quesito n.12:</u></b> procedere alla valutazione dei beni	pag. 18
<b>12.1</b> Criteri di stima utilizzati per la valutazione	pag. 18
<b>12.2</b> Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile	pag. 19
<b>12.3</b> Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)	pag. 19
<b>12.4</b> Valore medio di mercato (Vm)	pag. 19
<b>12.5</b> Costi per la regolarizzazione dell'immobile	pag. 20
<b>12.6</b> Valore commerciale dell'immobile (Vc)	pag. 20
<b>13. <u>Quesito n.13:</u></b> procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 20
<b>13.1</b> Prezzo base d'asta	pag. 21
<b><u>Conclusioni</u></b>	pag. 21



## **ALLEGATI ALLA RELAZIONE:**

- Elaborati grafici;
- Relazione fotografica;
- Documentazione catastale:
  - visura storica per immobile;
  - estratto di mappa;
  - planimetria;
- Copia atto di provenienza del 18/10/2007 Rep.N. 86576 Notaio Sergio Tripodo;
- Copia stralcio PRG e Norme di attuazione;
- Indagine sui valori di mercato.



## **Premessa**

La sottoscritta Arch. Valeria Coco, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo con il n.4437, ed iscritta all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, è stata nominata quale esperto stimatore nella procedura esecutiva N.651/2017 R.G. Es. con decreto del Giudice dell'esecuzione del 19.04.2019 comunicato via PEC in data 29/04/2019.

In data 08.05.2019, a mezzo di deposito telematico del verbale di giuramento, la stessa accettava la nomina conferitale al fine di svolgere una Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai quesiti posti.

La sottoscritta ha esaminato la documentazione agli atti e provveduto al reperimento della documentazione catastale.

Come concordato con il Custode giudiziario, in data 06.09.2019, unitamente allo stesso, effettuava un sopralluogo e procedeva alla corretta individuazione dell'immobile e ad eseguire i rilievi metrici e fotografici ritenuti necessari allo svolgimento del proprio mandato.

La stessa provvedeva poi a richiedere copia dell'atto di provenienza dell'immobile presso lo studio del Notaio Tripodo e ad effettuare presso il Comune di Palermo le ricerche ritenute utili a relazionare in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto.

L'ultima fase del lavoro svolto nell'ambito dell'espletamento del mandato è stata dedicata alla restituzione grafica computerizzata dei rilievi effettuati, all'analisi dei dati raccolti ed alla elaborazione della presente consulenza.



## **1. Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

I diritti reali dell'esecutato (B) relativamente all'immobile oggetto del pignoramento sono:

- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Palermo, Via Guadagna n.109, piano T, censito in Catasto fabbricati al foglio 73 p.lla 149, sub.1, cat. A/4, 5 vani, costituito da un appartamento a destinazione d'uso residenziale, con accesso dalla Via Guadagna n. 109 e dalla Via Spatafora, facente parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono con quelli in titolarità agli esecutati in forza degli atti di provenienza trascritti.

L'atto di pignoramento immobiliare del 14.09.2014 Rep.n. 4957, promosso da (A) contro il debitore (B), trascritto a Palermo il 22/11/2017 ai nn. 46181/35811, riporta elencata la seguente unità immobiliare:

### **Descrizione dell'immobile:**

- Appartamento per civile abitazione sito in Palermo nella via Guadagna n.109, ubicato al piano terra e composto da cinque vani catastali.

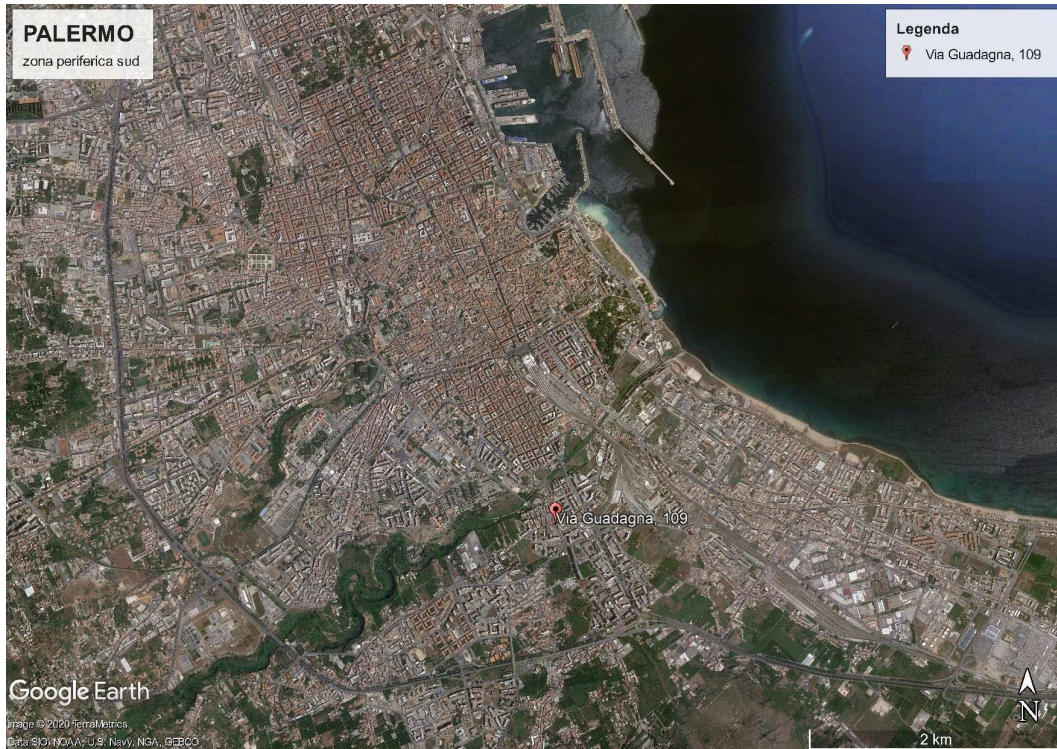
Confinate con: detta via, via Spatafora, proprietà D'Amore.

Detto immobile risulta riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 73, particella 149, subalterno 1; zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, vani 5.

La descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento, nonché i dati riportati nella relativa nota di trascrizione risulta essere idonea all'inequivoca individuazione del bene pignorato.



Al fine dell'esatta individuazione sui luoghi si riportano di seguito le foto satellitari reperite sul web, nonché l'estratto della mappa catastale, con l'indicazione dell'immobile oggetto di pignoramento:



inquadramento generale – immobile sito nella periferia sud della città di Palermo – fonte Google earth



Palermo – Via Guadagna, 109 – fonte Google earth





Estratto di mappa catastale Palermo foglio 73 p.lla 149





MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
 (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N. 652)

Diagnosi 12/1/1939  
 Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 10178448  
 Comune Palermo Ditta Vico Olimpio - P. Zanussi  
 Via Guadagna 109 Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 (R. D. L. 13 aprile 1938 - XVII, n. 652)

COMUNE di PALERMO  
 Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 10178448 352 mg3

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato in cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con le presenti schede) da presentarsi al verbale dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1938 - XVII, n. 652.

CON LA VIA SPATANORA

VIA QUADACNA N° 109

73 / 0277116  
 23 / 109

ORIENTAMENTO

Compilata da: *Y. P. P. P.*  
 Firmata: *Y. P. P. P.*  
 Iscritta al Registro di Palermo della Provincia di Palermo  
 Data 25/4/99 Firma *Disco P. P. P.*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2019 - Comune di PALERMO (6273) - < Foglio: 73 - Particella: 149 - Subalterno: 1 >  
 VIA GUADAGNA n. 109 piano T.

Data presentazione: 27/10/1939 - Data: 06/09/2019 - n. T10609 - Richiedente: CCOVLR72M46G273L  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Ultima planimetria in atti

Planimetria catastale foglio 73, p.lla 149 sub. 1

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione catastale).

Formazione del lotto di vendita:

Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Palermo, Via Guadagna n.109, piano T, censito in Catasto fabbricati al foglio 73 p.lla 149, sub.1, cat. A/4.

## **2. Quesito n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento posto al piano piano terra, di una palazzina di tipo popolare, a quattro elevazioni f.t, con doppio ingresso dalla Via Guadagna e dalla retrostante Via Spatafora.

L'appartamento ha destinazione d'uso residenziale ed è occupato. Al suo interno sono stati realizzati dei lavori di divisione che ne hanno modificato la distribuzione. Attualmente esso risulta suddiviso in due parti. La prima con accesso dalla Via Spatafora, e l'altra con accesso dalla Via Guadagna, ove sono state apportate modifiche al prospetto, in quanto è stata modificata la dimensione e la tipologia dell'apertura su strada ed il *vano 1* è stato attualmente adibito a garage.

L'immobile si presenta internamente in pessimo stato di manutenzione, interamente da ristrutturare, con impianti non a norma.

Esso è costituito da: *vano 1*, con accesso dalla Via Guadagna ed annesso wc realizzato nel sottoscala (scala condominiale di accesso ai piani superiori); *vani 2 e 3*, intermedi, attualmente non più comunicanti con il *vano 1* in quanto sono state realizzate tramezzature che hanno chiuso i vani di passaggio; *vano 4*, con affaccio ed accesso sulla retrostante via Spatafora, ed annesso wc con vasca.

L'immobile, quindi, ha affaccio ad est sulla Via Guadagna, ad ovest sulla Via Spatafora, e confina sui lati nord e sud con altre unità immobiliari complanari, di altra proprietà.

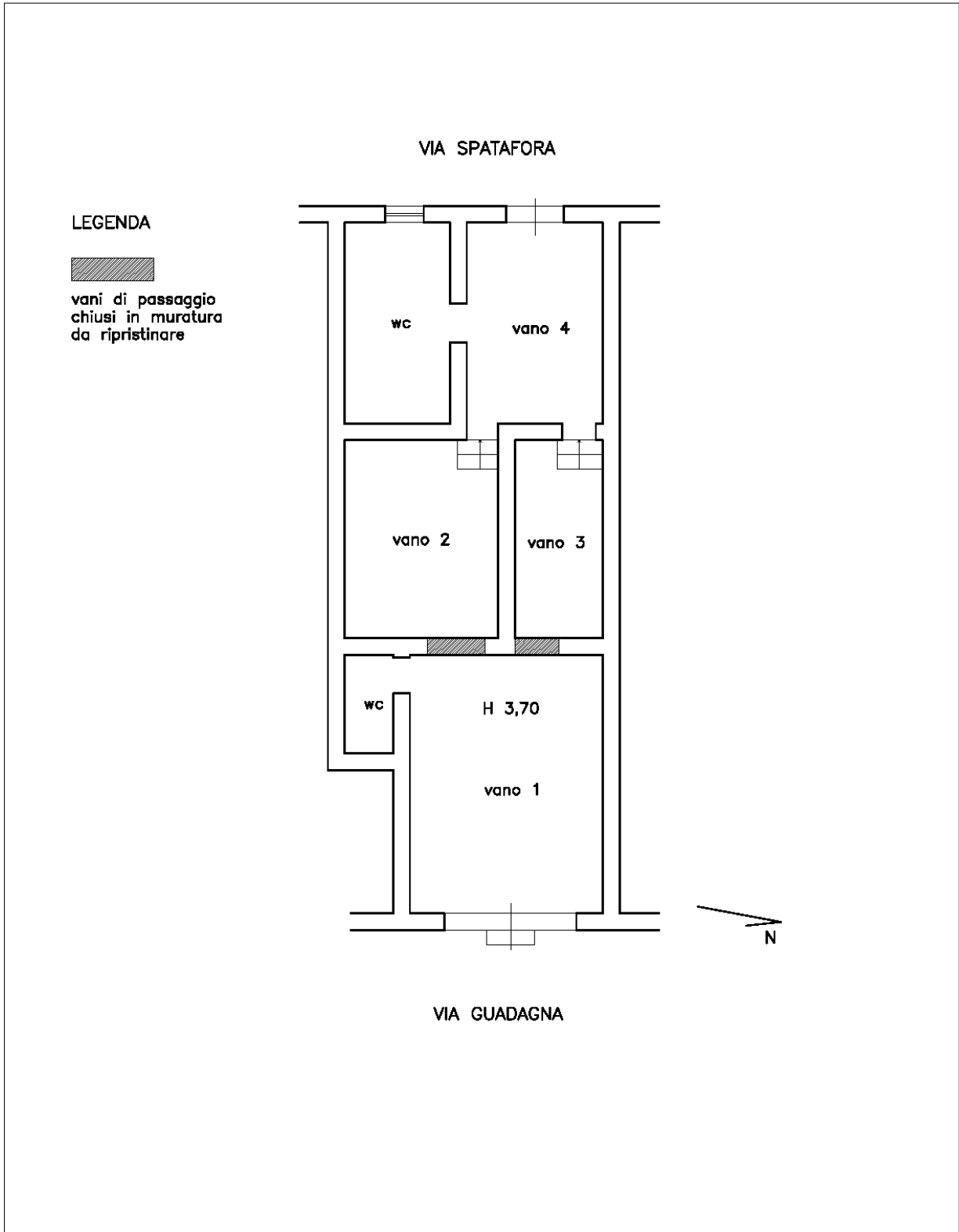
L'altezza interna dei vani principali è di 3,70 m.

In generale l'edificio versa in mediocre stato di manutenzione.

Si vedano di seguito gli elaborati di rilievo.

(Per i grafici alla scala di elaborazione V. fascicolo Allegati alla relazione / Elaborati grafici).





Immobile sito a Palermo nella Via Guadagna, 109 - censito in catasto al foglio 73, p.la 149, sub. 1

PLANIMETRIA - PIANO TERRA - scala 1:100

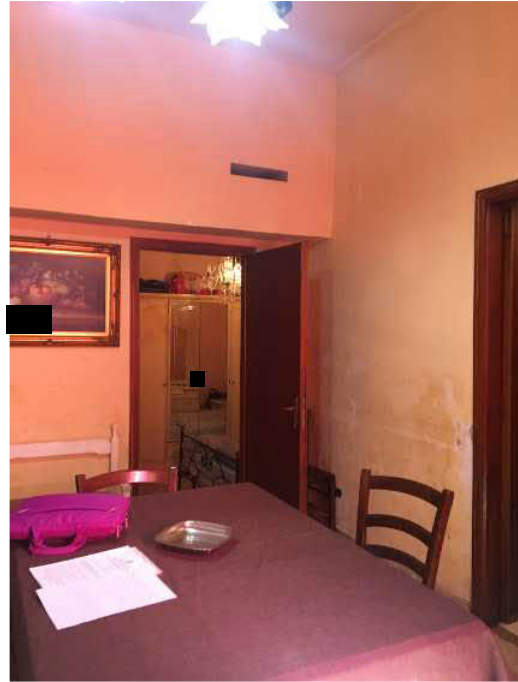


## RILIEVO FOTOGRAFICO



Esterni: Prospetti – Via Guadagna e via Spatafora; Interni: vano 1 e wc sottoscala;





Interni: vano 4, vano 2, wc.

(per la relazione fotografica completa V. fascicolo Allegati alla relazione / Relazione fotografica).



### **3. Quesito n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Quanto sopra descritto è censito in catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 73, p.lla 149, sub.1, zona cens. 2, categ. A/4, classe 3, 5 vani, rendita € 108,46.

In catasto l'immobile risulta intestato a (B) per la quota di proprietà di 1/1.

Infine, i dati di cui alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali.

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione catastale: visura storica per immobile – estratto di mappa – planimetria catastale).

### **4. Quesito n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

<b>LOTTO UNICO</b>
<b>Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile in Palermo, Via Guadagna n.109, piano T, censito in Catasto fabbricati al foglio 73 p.lla 149, sub.1, cat. A/4</b>
Destinazione d'uso residenziale. Fa parte di una palazzina a quattro elevazioni f.t.;
L'elaborato planimetrico catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto presenta una differente distribuzione interna.
Note sulla regolarità urbanistica-edilizia: l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967; allo stesso sono state apportate modifiche non autorizzate; tali modifiche hanno portato ad ottenere ambienti non abitabili. Si prevede, pertanto, la dismissione ed il ripristino delle condizioni preesistenti. I relativi costi sono già detratti dal valore di stima, così come quelli relativi alla rettifica catastale ed alla certificazione di conformità energetica.
<b>PREZZO BASE € 42.700,00 (euro quarantaduemilasettecento/00)</b>

### **5. Quesito n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Data del titolo di acquisto: 18/10/2007 Notaio S. Tripodo rep.n. 86576, trascritto a Palermo il 12/11/2007 ai nn. 73130/46439.

La certificazione notarile depositata dal creditore precedente risulta completa alla data del 26.11.2017; la storia ipotecaria fa riferimento al ventennio antecedente il pignoramento; sono inoltre indicati i dati catastali storici dell'immobile pignorato; e precisamente riporta:



\* All'esecutata [REDACTED] l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto del 18/10/2007 notaio Sergio Tripodo di Palermo rep. 86576, trascritto il 12/11/2007 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nato a Palermo il 25/04/1939 codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] a PALERMO codice fiscale [REDACTED] Si [REDACTED]

\* Ai venditori l'immobile, in regime di bene personale, era pervenuto:

- quanto alla quota di 1/2 al solo [REDACTED] per atto di donazione del 20/02/1980, notaio Elide Triolo di Palermo, trascritto il 14/03/1980 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED]

- quanto alla restante quota di 1/2 al solo [REDACTED] [REDACTED] per atto di donazione del 20/02/1980, notaio Elide Triolo di Palermo, trascritto il 14/03/1980 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED], nato a Palermo il [REDACTED]

## 6. **Quesito n.6:** verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967. Allo stesso sono state apportate, senza alcuna autorizzazione, modifiche alla distribuzione interna e modifiche al prospetto (Via Guadagna). Tali opere, oltre ad avere variato senza autorizzazione la destinazione d'uso del *vano 1* (attualmente adibito a garage), hanno portato ad avere ambienti non in regola con la normativa igienico-sanitaria, in quanto privi di luce e di areazione, e pertanto non abitabili. Si prevede, pertanto, il ripristino dei vani di passaggio tra il *vano 1* ed i *vani 2 e 3*, nonché il ripristino del prospetto.

I costi approssimativi da sostenere per effettuare detti ripristini, nonché quelli per la rettifica catastale e la certificazione di conformità energetica (così come previsto dalla vigente normativa), saranno indicati al successivo punto 12.5.



Sotto il profilo urbanistico, visto il PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Palermo, il fabbricato di cui fa parte immobiliare ricade in “*zona A 2 – tessuti urbani storici*”, così normate:

**Art. 5**  
**Zone A**

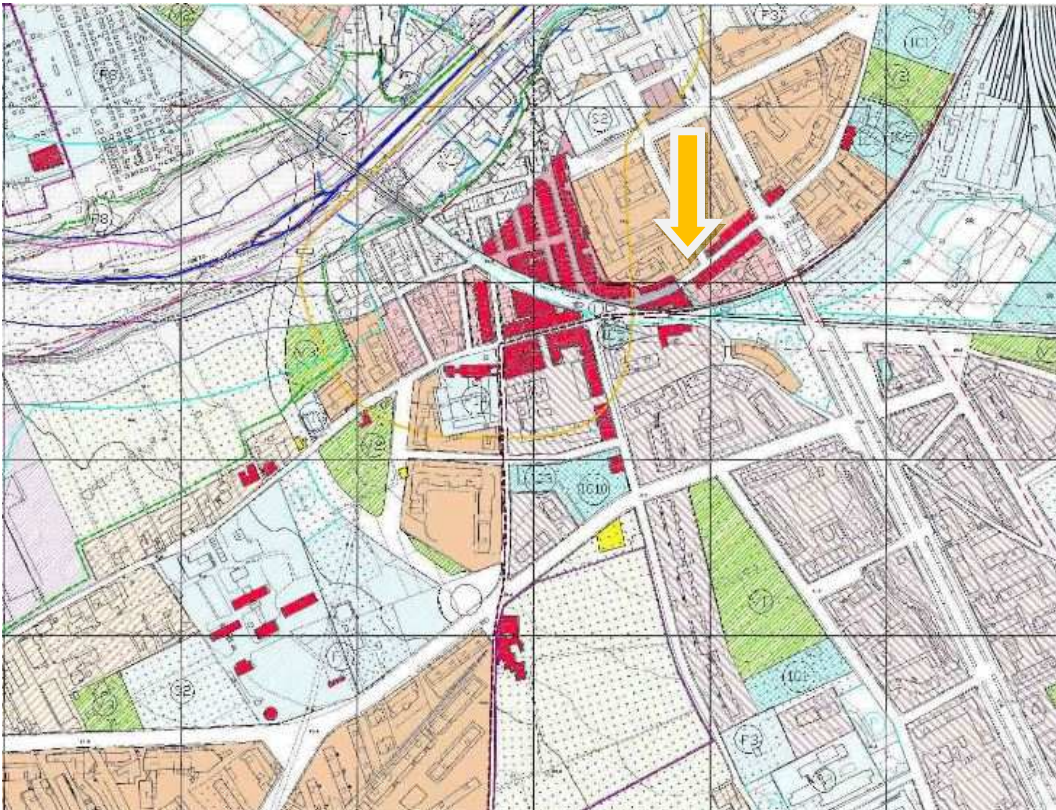
1. Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939, e comprendono:
  - a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini;
  - b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne), manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata.
2. Le zone A si distinguono in:
  - a) A1: quelle che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi *ancora oggi* di rilevante pregio storico ambientale; individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39. Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a.
  - c) A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee.
3. Per tutti i manufatti compresi nelle zone A1 sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e risanamento conservativo.  
Nelle aree libere sono consentiti esclusivamente interventi volti al mantenimento e/o al ripristino della configurazione originaria.  
Nel caso in cui all'interno del perimetro di zona A1 è compresa un'area a servizio, individuata con apposito retino e/o simbolo funzionale, il servizio o l'attrezzatura possono essere realizzati solo nel rispetto delle norme di zona A1 e cioè con soli interventi di restauro e risanamento conservativo. Nel caso in cui il perimetro A1 comprenda aree campite con retino di altre destinazioni, queste aree sono comunque classificate A1. In tali casi, oltre alle funzioni proprie della zona A1, sono consentite le destinazioni d'uso delle rispettive zone, gli interventi ammessi restano comunque quelli relativi alla zona A1.  
Nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000.  
Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come "Netto Storico" compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.).  
Per gli edifici classificati "netto storico" sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 20 e secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico - Norme Tecniche di Attuazione - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione"

Negli spazi pubblici sono consentiti interventi relativi ai sottoservizi, all'arredo ed al decoro urbano.

4. Nelle zone A1 e, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, nelle zone A2 sono ammesse la destinazione d'uso residenziale e le altre seguenti destinazioni compatibili con la residenza:
  - a) commerciale (al dettaglio), comprensiva degli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e dei locali di pubblico spettacolo;
  - b) ricettiva;
  - c) direzionale, comprensiva di agenzie bancarie e assicurative, uffici pubblici e privati e simili;
  - d) le attrezzature di interesse comune di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione che risultino compatibili con i caratteri edilizi e tipologici dei manufatti, sempre che non in contrasto con la normativa vigente;
5. Gli interventi di cui alle lettere b) e c) che riguardino superfici lorde superiori a mq.200, sono ammessi purché venga dimostrato il soddisfacimento di uno standard pari a quello previsto dal comma 2 dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e delle rispettive norme di settore. Per gli interventi di cui alla lettera a) si applicano le norme del Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale.
6. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, le case di cura ed ogni altro tipo di struttura sanitaria di diagnosi e/o terapia eccedente il semplice studio professionale sono ammesse a condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici residenziali e pertanto abbiano ingressi, scale, ascensori e portinerie separate.
7. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, i laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi sono ammessi nei soli *locali* non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio e purché non si eserciti un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le industrie che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.
8. Le aree libere non vegetate alla data del rilievo aerofotografico del luglio 1994, comunque in atto utilizzate, *ricadenti in zona A2, possono essere* destinate a parcheggi di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 fino al soddisfacimento del fabbisogno, ovvero recuperate a giardino. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la presente norma si applica anche ai piani cantinati e semicantinati.
9. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, si considerano mantenute le destinazioni d'uso attuali e i servizi pubblici esistenti.







**A2** Tessuti urbani storici

Stralcio PRG

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione urbanistica).

**7. Quesito n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

Alla data del sopralluogo (06.09.2019) l'immobile è occupato.

**8. Quesito n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Come desunto dalla documentazione urbanistica l'area ricade all'interno della zona A2 del Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo e relativo regime vincolistico.

**9. Quesito n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**10. Quesito n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.



**11. Quesito n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

I beni pignorati ricadono all'interno di una palazzina in cui non vi è condominio costituito.

**12. Quesito n.12: procedere alla valutazione dei beni**

Ai punti seguenti si procede alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento nella loro interezza, per poi individuarne il valore commerciale delle eventuali quote di cui al lotto di vendita al successivo punto 13.

Si illustrano i criteri di stima utilizzati per la valutazione; le caratteristiche principali che connotano l'area in cui ricade l'immobile in oggetto; il calcolo della superficie di vendita, ovvero della superficie commerciale dell'immobile; il possibile valore di mercato dello stesso; i costi da sostenere a carico di futuri acquirenti, che andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile al fine di ottenere il valore commerciale dello stesso.

**12.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione**

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale dell'immobile, si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Esso utilizza come unità di misura il metro quadrato e prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) al quale sono stati venduti, o potrebbero verosimilmente essere venduti, immobili con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche analizzate sono sia quelle intrinseche, ovvero quelle proprie dell'immobile, legate alla distribuzione interna, alla luminosità e/o alla panoramicità, alla qualità dei materiali impiegati, al grado di finitura, al suo stato manutentivo, sia quelle estrinseche, ovvero quelle legate all'area in cui l'immobile ricade, in termini di destinazione urbanistica e di qualità di vita.

Per l'individuazione del valore medio unitario di mercato si è fatto riferimento a quanto riscontrato sul territorio, operando un confronto tra tali dati e quelli pubblicati da operatori del settore ed enti quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la lettura dei quali si rimanda ai documenti allegati.

(V. fascicolo Allegati alla relazione /Indagine sui valori di mercato).

Il valore commerciale dell'immobile in esame è ottenuto detraendo dal valore medio di mercato gli eventuali costi da affrontare affinché l'immobile sia commerciabile.



## 12.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile

L'immobile ricade in un'area periferica del Comune di Palermo a destinazione prevalente residenziale/popolare. Sono presenti alcune attività commerciali ed è mediamente servita dalle linee dei trasporti pubblici.

## 12.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)

Per il calcolo della superficie di vendita o "commerciale", viene presa in considerazione la superficie lorda coperta dell'immobile, ovvero la somma della superficie residenziale e di quella non residenziale inclusi i tramezzi interni, i muri perimetrali ed una quota pari ad 1/2 dei muri di confine con altre proprietà. Infine, per quanto concerne spazi esterni ed accessori, viene computata una superficie ragguagliata, mediante l'utilizzo di comuni coefficienti di ragguaglio. Quest'ultima, sommata alla superficie lorda coperta, restituisce la superficie commerciale dell'immobile, la quale viene presa a base per il calcolo del valore commerciale dello stesso.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda coperta (s.l.c.) pari a mq 85,00.

## 12.4 Valore medio di mercato (Vm)

Analizzati i parametri del mercato, così come indicato al precedente punto 12.1, si è individuato, ai fini residenziali, un valore unitario medio di mercato (Vu) pari ad €/mq 650,00 (seicentocinquanta/00).

Pertanto, il valore medio di mercato per l'immobile oggetto della presente stima può essere assunto pari a:

$$\begin{aligned} V_m &= (V_u \times \text{Sup. comm.}) = \\ &= (\text{€/mq } 650,00 \times \text{mq } 85,00) = \\ &= \text{€ } 55.250,00 \\ &(\text{cinquantacinquemiladuecentocinquanta/00}) \end{aligned}$$



## 12.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile

*Costi da sostenere per il ripristino dei luoghi (C1):*

Per eliminare le superfetazioni e gli abusi commessi, nonché ripristinare le condizioni igienico-sanitarie necessarie, si prevede una spesa complessiva a corpo pari ad euro 4.000,00 inclusa IVA.

*Costi da sostenere per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale (C2):*

Al fine di eseguire l'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio, i costi presunti ammontano ad euro 600,00 ca., comprendenti spese catastali ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

*Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C3):*

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica ammontano ad euro 400,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

## 12.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc)

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto sarà infine dato dal valore medio di mercato come in precedenza stimato al punto 12.4 detratti i costi di cui al precedente punto 12.5.

Pertanto sarà:

$$\begin{aligned} V_c &= V_m - C_1 - C_2 - C_3 = \\ &= € 55.250,00 - 4.000,00 - 600,00 - 400,00 = \\ &= € 50.250,00 \\ &\text{(cinquantamiladuecentocinquanta/00)} \end{aligned}$$

## **13. Quesito n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

*Nessuna*



### **13.1 Prezzo base d'asta**

Infine, a seguito di quanto eventualmente indicato al precedente punto 13, e tenuto conto di quanto indicato nel decreto di affidamento dell'incarico di stima in merito alla determinazione del prezzo base d'asta, ovvero relativamente alla diminuzione del valore commerciale originato dalla relazione tecnica di stima applicando un deprezzamento pari al 15% ai fini della vendita dell'immobile in sede di espropriazione forzata, il prezzo a base d'asta del lotto di vendita sarà pari a:

€ 50.250,00 x 0,85=

€ 42.712,50

**in ct. € 42.700,00**

**(euro quarantaduemilasettecento/00)**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**LOTTO UNICO**

### **Conclusioni**

Ritenendo di avere risposto ai quesiti posti, e rinviando per approfondimenti alla visione della documentazione allegata (V. fascicolo Allegati alla relazione), la sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 17.02.2020

IL C.T.U.

