

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°482/2022**

Giudice

G.E.: dr. Gianfranco Pignataro

Esperto Stimatore

**GIULIA AJELLO
architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34
90144 Palermo

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

Creditore Procedente

SOGGETTO B

avv. Luigi Abbate

Debitori

SOGGETTO A

avv. Enrico Napoli

Custode Giudiziario

avv. Davide Garretto

Creditore intervenuto

Nessuno

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO unico

Piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Palermo, Via Nuova n°21, Edificio "B", scala "D", piano settimo int. 15.
N.C.E.U. Foglio 21, part. 333, sub. 57.

Titolo dell'elaborato:

PERIZIA DI STIMA per pubblicità

senza dati sensibili

Data deposito

MAGGIO 2024



“INDICE Perizia di Stima per Pubblicità”

PREMESSA	<i>Pagina 2</i>
QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.	<i>Pagina 2</i>
QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.	<i>Pagina 4</i>
QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>Pagina 9</i>
QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 11</i>
QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>Pagina 12</i>
QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.	<i>Pagina 12</i>
QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell'immobile.	<i>Pagina 17</i>
QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 17</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 18</i>

GIULIA AJELLO
architetto

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



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 296/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giulia Ajello

QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 18</i>
QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>Pagina 18</i>
QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.	<i>Pagina 19</i>
QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>Pagina 28</i>

GIULIA AJELLO
architetto

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



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 296/2023

CREDITORE PROCEDENTE: SOGGETTO B

contro

DEBITORE ESECUTATO SOGGETTO A

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DAVIDE GARRETTO



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo Via Nuova n. 21, piano 7 scala D int. 15, in C.F. al foglio 21 p.lla 333 sub 57, zona cens. 4, cat. A/3, cl. 7, vani 10,5, sup. mq. 245 (escluse aree scoperte mq. 230), rendita €. 596,51

Esperto stimatore: arch. Giulia Ajello

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 06/02/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gianfranco Pignataro nominava la sottoscritta arch. Giulia Ajello, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n°3453 quale Esperto Stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 07/02/2024 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 Giudiziario, avv. Davide Garretto, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 08/02/2024.

In data 11/03/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario.

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

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Via Nuova n°21, scala D, piano settimo, interno 15, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 21, p.lla 333, sub. 57, categoria catastale A/3, numero vani catastali 10,5, superficie catastale mq. 245.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza del seguente titolo:



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 296/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giulia Ajello

- atto di compravendita del 28/03/1994 in notaio Giuseppe Maniscalco Rep. 96341 trascritto alla Conservatoria di Palermo 21/04/1994 ai nn. 15320/11032 da potere di SOGGETTO C (All. 4).

Dati catastali:

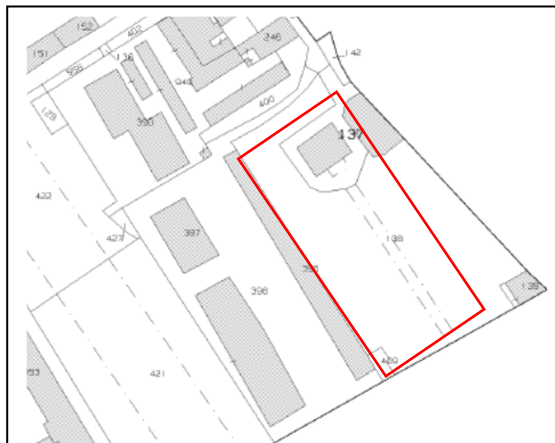
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 3).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

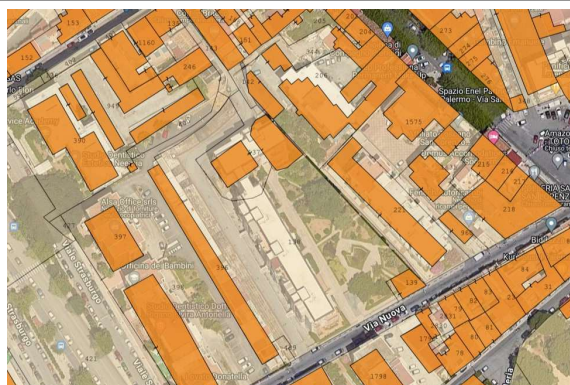
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 6), riscontrando il mancato aggiornamento delle mappe catastali, come meglio si specificherà in risposta al quesito n°3.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



**Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps**



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

Il lotto è unico ed è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 21, p.lla 333, sub. 57, cat. catastale A/3 (abitazione di tipo economico), superficie catastale totale: mq 245; superficie catastale escluse aree scoperte mq. 230.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Via Nuova n°21, Edificio “B”, scala “D”, piano settimo (ultimo) interno 15.

Caratteristiche strutturali: c.a.

Accessi: ingresso unico

Confini: l'u.i. presenta quattro esposizioni e confina a sud-est in parte con area condominiale (villetta) ed in parte con proprietà aliena, a sud-ovest e a nord-ovest con area di manovra di boxes facenti parte dello stesso complesso residenziale, a nord-est con area condominiale.

Pertinenze: nessuna pertinenza esclusiva.

Dotazioni condominiali: area libera adibita a villetta con siepi e piantumazione arborea.

Composizione interna: l'appartamento fa parte di un complesso residenziale costituito da due blocchi di fabbricati (“A” e “B”) con ascensori a otto elevazioni fuoriterra a destinazione residenziale, da un piano scantinato con accesso dal civico n°23 di Via Nuova e altresì da un corpo basso su retrospetto a destinazione boxes con accesso dal civico n°25. Il complesso residenziale è ubicato in un contesto di edilizia mista: in gran parte da fabbricati in linea ed in parte da edilizia di borgata.

Il bene pignorato è costituito dall'intero piano attico (ottava elevazione fuori terra) dell'Edificio “B”, scala “D” ubicato di fronte entrando dal civico n°21 della Via Nuova. Espone su tutte e quattro i prospetti e alla data del sopralluogo dell'Esperta, l'appartamento risulta costituito da ingresso, salone pari a tre vani, quattro camere, tre w.c. di cui due collegati, cucina con accesso ad altro vano (veranda), lavanderia, ripostiglio, dispensa, due corridoi, ed infine da due terrazze su retrospetto e da tre balconi due dei quali prospicienti sulla villetta condominiale.

Gli infissi esterni sono in ferro con oscuranti a serranda in pvc, e gli infissi interni sono in legno tamburato. La pavimentazione è in ceramica e le pareti sono in parte rivestite da carta da parati, in parte pitturate e nei servizi parzialmente rivestite da piastrelle.

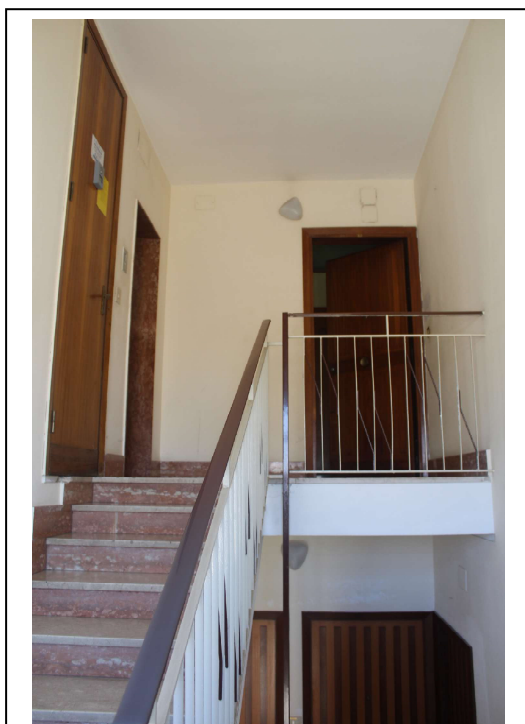


Sono presenti elementi radianti originariamente collegati all'impianto di riscaldamento centralizzato ma oggi per l'u.i. pignorata non risulta in esercizio.

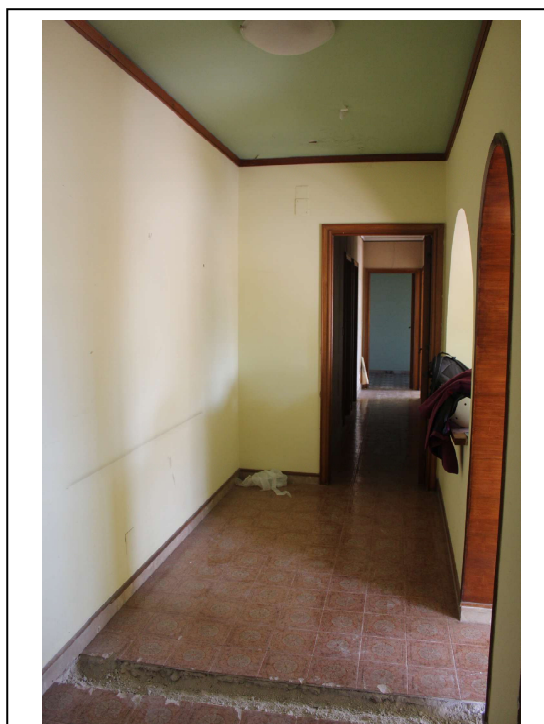
Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. Nell'appartamento si sono rilevati distacchi d'intonaco nell'intradosso del solaio di alcune camere e nell'intradosso del solaio dei balconi e delle terrazze (alcuni già messi in sicurezza con rete), scollamento in ampie aree del rivestimento delle pareti (carta da parati e piastrelle), impianti idrici allo stato originario ed elettrico con salva vita ma non in esercizio e da revisionare per evidenti interventi non rispondenti alle vigenti normative. I costi degli adeguamenti alle normative vigenti degli impianti installati nell'u.i. (elettrico, idrico/scarico) possono essere valutati per un importo di circa €10000,00 (euro diecimila/00).

Attestato di prestazione energetica: Non risulta rilasciato il relativo attestato di prestazione Energetica per l'appartamento. Si valuta il costo per il suo rilascio pari ad €200,00.

Fotografie dei luoghi.



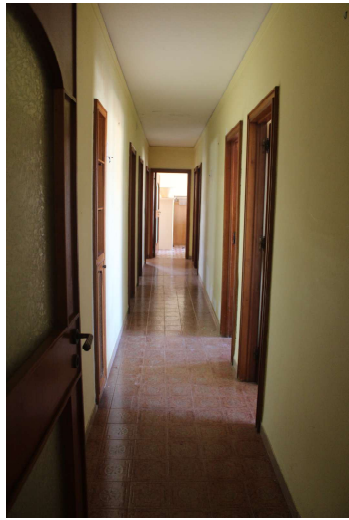
Arrivo al piano dalla scala condominiale



Vano ingresso



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 296/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giulia Ajello



Corridoio



Salone pari a tre vani con accesso sul balcone esposto sulla villetta condominiale (Vano 2)



Lavanderia con accesso al balcone di retrospetto (Vano 9)



w.c. (Vano 6) con annesso w.c./spogliatoio (Vano 5)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 296/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giulia Ajello



w.c. esposto su balcone di retrospetto (Vano 10)



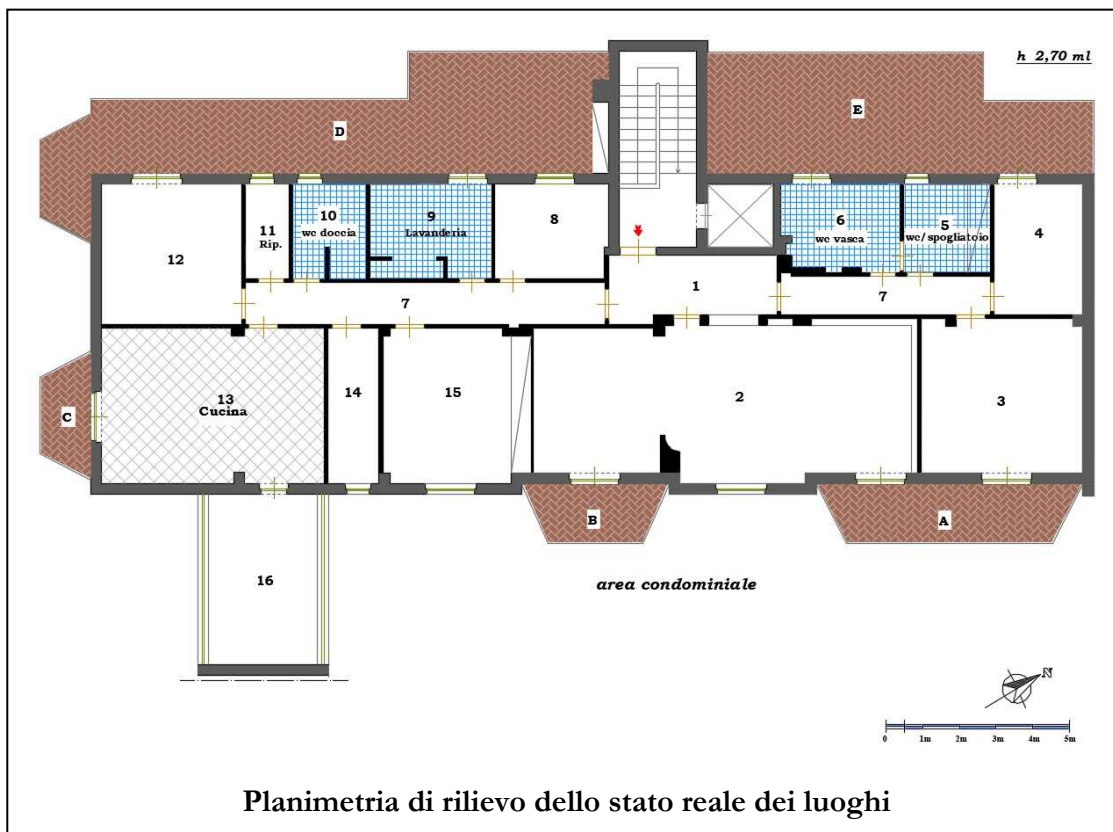
Cucina con accesso al vano 16 (terrazza di collegamento)



Terrazza su retrospetto.



Particolari condizioni manutentive



Superficie utile abitabile: mq. 197,72

Superficie commerciale: mq. 274,50

Altezza utile interna: ml. 2,70

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 21, particella 333, sub. 57, via Nuova n°21, Scala "D", interno 15, piano 7, vani catastali 10,5, superficie catastale totale mq. 245, escluse aree scoperte mq. 230.

Le visure catastali attuale e storica (All. 3), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento quanto a foglio, particella e subalterno.

Intestatari catastali dell'immobile:

- Dall'impianto alla data del 23/07/1982:

1. SOGGETTO D
2. SOGGETTO C

- Dalla data del 23/07/1982 alla data del 28/03/1994:

1. SOGGETTO C

- Dalla data del 28/03/1994 ad oggi:

1. SOGGETTO A

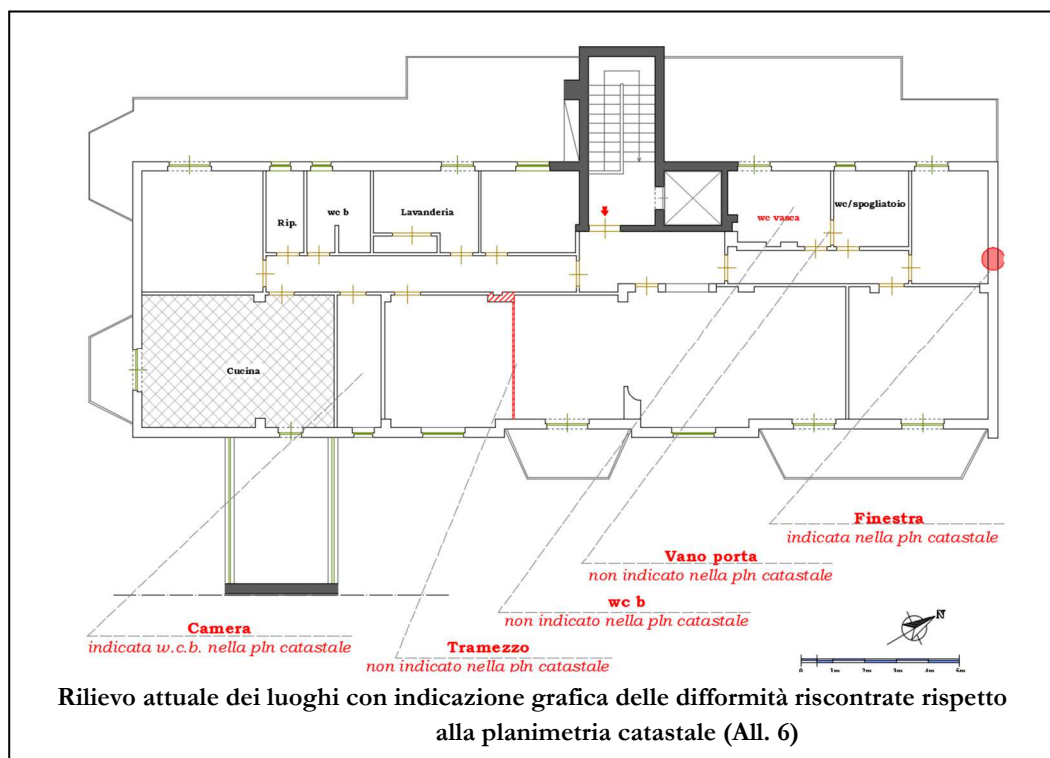
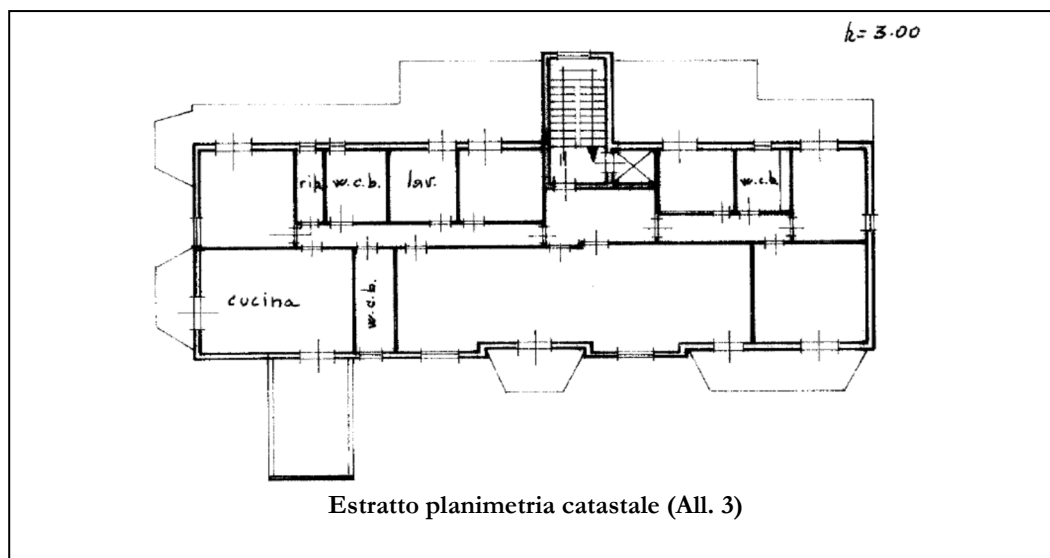
Estratto di mappa: In atti risulta la mancata introduzione in mappa dell'intero complesso residenziale. Il mancato aggiornamento della mappa catastale, non inficia l'esatta rispondenza formale dei dati catastali (foglio di mappa, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, precisando altresì che nella stessa visura storica risulta correttamente correlata la particella 333 alla part. 138.

Planimetria catastale: La planimetria catastale in atti non risulta coerente con lo stato di fatto rilevato dall'Esperto alla data di accesso, per errata indicazione della destinazione d'uso di due vani (Vano 6 e vano 14), per la mancata rappresentazione di una porta che collega due vani (Vano 5 e vano 6), e per la mancata rappresentazione di un tramezzo (in planimetria catastale accorpato al salone) ed infine per l'indicazione di una finestra su prospetto laterale che di fatto non è presente.

Per l'errata indicazione delle destinazioni d'uso riscontrate di due vani occorrerà provvedere alla denuncia di variazione catastale (Docfa). Restano escluse le altre difformità perché coerenti ai titoli abilitativi e non regolarizzabili, come meglio si esporrà in risposta al quesito n°6 per regolarità edilizia/urbanistica.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 296/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giulia Ajello



Si riporta di seguito la procedura necessaria per l'aggiornamento della planimetria catastale e i relativi costi che saranno detratti dal valore di stima in risposta al quesito n°12, precisando che l'introduzione in mappa non è stata dall'Esperta stimata in quanto si tratta di un'attività che coinvolge anche tutte le altre proprietà facenti parte del complesso residenziale e altresì non inficiante l'esatta identificazione del bene ai fini della compravendita.

Tale attività di aggiornamento catastale consiste nell'affidamento dell'incarico ad un Tecnico abilitato alla professione per la compilazione e l'invio telematico all'Agenzia del Territorio della denuncia di variazione catastale (DOCFA). In base alla normativa vigente, la



presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto prevede il versamento a favore dell'Ag. del Territorio dei tributi speciali catastali come da allegato 1- circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate che sono pari a € 50,00 per la presentazione del Docfa. Si conteggiano, inoltre, le competenze tecniche per l'elaborazione e la presentazione del relativo Docfa.

Costi Stimati per regolarizzazione catastale:

- Tributi catastali Docfa.....	€ 50,00 +
- Spese tecniche Docfa	€ 800,00 =
COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 850,00

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile a destinazione residenziale, ubicato in Palermo, Via Nuova n°21, Edificio "B", Scala "D", piano 7 (attico) con ascensore.

Composto da ingresso, salone pari a tre vani, quattro camere, tre w.c. di cui due collegati, cucina con accesso ad altro vano (originariamente terrazza di collegamento), lavanderia, ripostiglio, dispensa, due corridoi, ed infine da due terrazze su retrospetto e da tre balconi due dei quali prospicienti sulla villetta condominiale.

Confinante a sud-est in parte con villetta condominiale (atrio interno) ed in parte con proprietà aliena, a sud-ovest e a nord-ovest con area di manovra di boxes facenti parte dello stesso complesso residenziale, a nord-est con area condominiale.

Censito al C.F. al **foglio 21, p.lla 333, sub. 57.**

L'immobile è dotato di Licenza edilizia n.704 del 20/07/2023 e variante n°142 del 01/03/1967 e del Certificato di abitabilità/agibilità n.5610 del 24/04/1968. Inoltre, risulta presentata in data 21/07/1986 un'istanza di Condono Edilizio come da prot.llo n°11560/86 relativo alla chiusura di una terrazza di collegamento, ad oggi non ancora definito.

Rispetto ai titoli abilitativi acquisiti dall'Esperta, l'appartamento risulta difforme dall'ultimo titolo edilizio rilasciato per una diversa distribuzione degli spazi interni ed altresì si rileva la mancata integrazione dell'istanza di condono per il relativo rilascio della concessione in Sanatoria. Le difformità rilevate risultano sanabili e per le stesse l'Esperta ha stimato un costo complessivo pari ad €11248,00 (euro undicimiladuecentoquarantotto/00).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e per la redazione di essa da parte di un Tecnico abilitato e registrato nell'albo competente dei Certificatori si indica un costo pari ad €200,00.

PREZZO BASE D'ASTA: €349000,00 (euro trecentoquarantanovemila/00).



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

La storia del dominio nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (dal 04/07/2003 al 04/07/2023) riferito al bene pignorato, riporta il solo titolo in capo all'esecutato, come di seguito si specifica:

- atto di compravendita del 28/03/1994 in notaio Giuseppe Maniscalco Rep. 96341 trascritto alla Conservatoria di Palermo 21/04/1994 ai nn. 15320/11032 da potere di SOGGETTO C (All. 4).

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

La costruzione di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stata realizzata in forza della Licenza n°704 del 20/07/1966 come da progetto approvato dalla C.E. in data 05/04/1966 consistente in "due edifici composti da piano rialzato e sette piani elevati e corpo basso su retrospetto"; e successiva variante n°142 del 01/03/1967, come da progetto approvato dalla C.E. in data 01/02/1967 consistente in "opere di creazione di piano scantinato sotto i due edifici A e B" (All. 5).

In data 20/04/1968 è stato rilasciato certificato di abitabilità/agibilità n°5618.

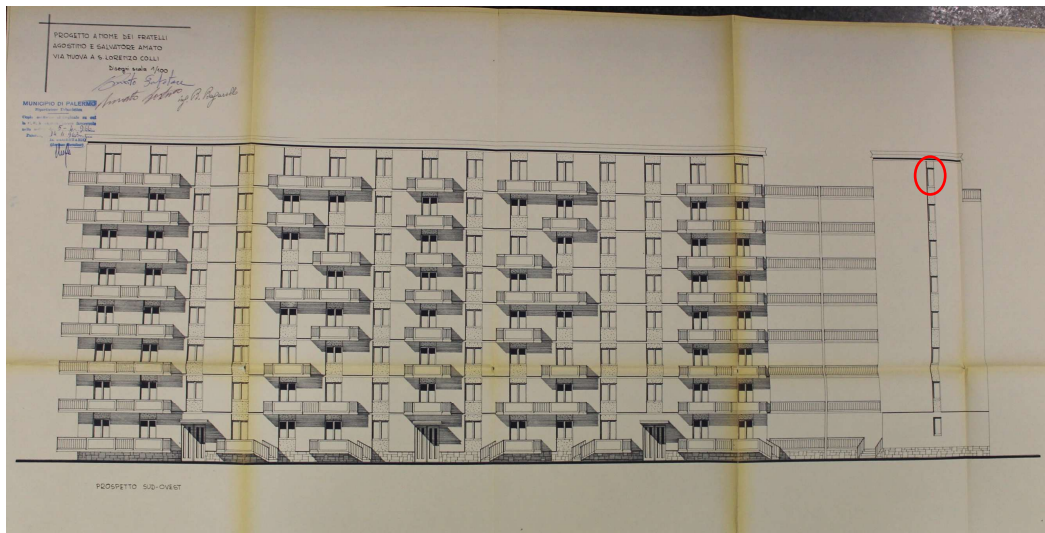
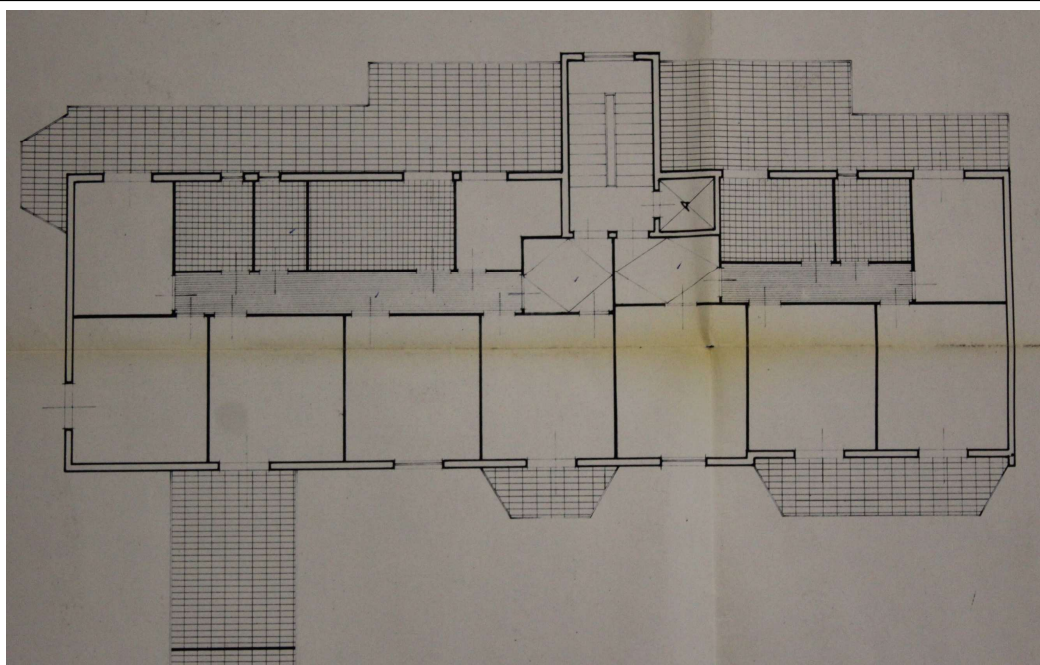
Infine, al competente Ufficio Comunale risulta presentata dalla ditta "SOGGETTO C" in data 21/07/1986 un'istanza di Condono Edilizio con prot.lo n°11560/86 non ancora definita, relativa alla chiusura di una terrazza di collegamento.

Dall'acquisizione dei titoli edilizi rilasciati per il bene pignorato, si rileva un'incongruenza fra quanto rappresentato nella pianta tipo dei piani rientrati, nei prospetti del progetto approvato dalla C.E. in data 05/04/1966 e quanto contenuto nel Certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in data 20/04/1968 relativo alla descrizione del piano settimo della scala "D". Pertanto, per la verifica della regolarità edilizia, in merito alla distribuzione degli spazi interni si terrà conto della descrizione contenuta nel certificato di abitabilità n°5618/1968 e in merito ai prospetti ci si riferirà alla tavola grafica del relativo progetto approvato. Rispetto ai titoli rilasciati e sopra indicati, lo stato di fatto rilevato dall'Esperta alla data del 11/03/2024, presenta le seguenti difformità:

1. Ampliamento su terrazza di collegamento mediante la realizzazione della copertura con solaio in latero cemento e chiusura a veranda;
2. Mancata realizzazione di una finestra su prospetto laterale;



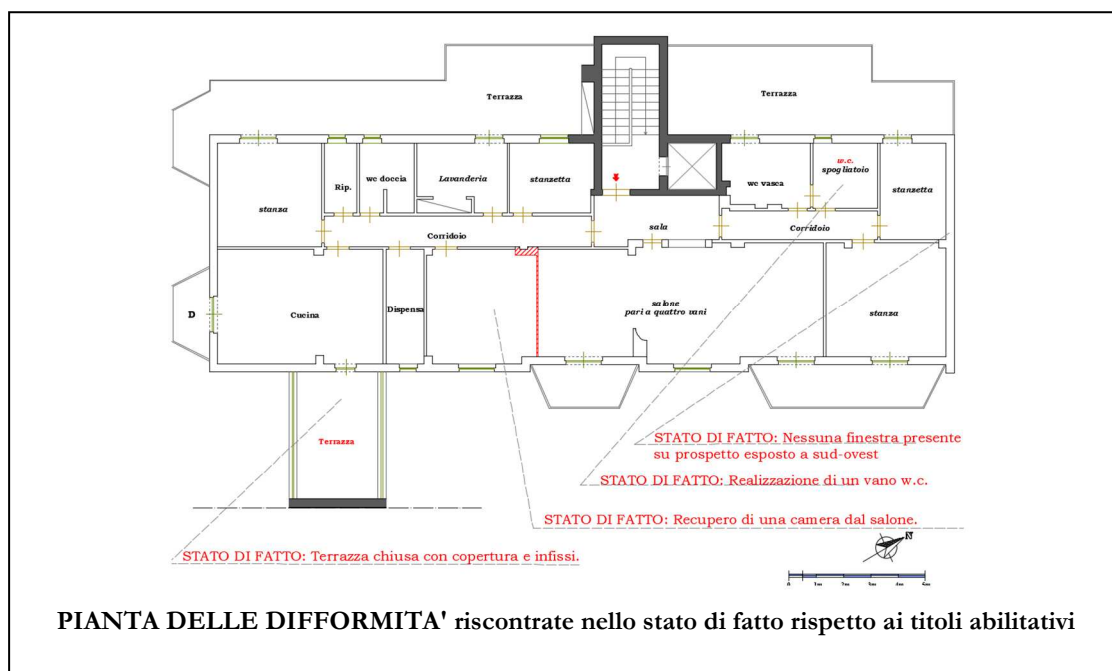
3. Diversa distribuzione degli spazi interni.



Estratto grafico del progetto autorizzato



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 296/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giulia Ajello



Per la difformità di cui al punto 1 (ampliamento sulla terrazza di collegamento), è stata presentata istanza di Condono Edilizio prot.lo n°11560/1986 (**All. 5**), ad oggi non ancora definita. Dall'accesso atti effettuato dall'Esperta, all'istanza di condono edilizio risultano presenti esclusivamente i seguenti allegati:

- Descrizione delle opere;
- Dichiarazione stato dei lavori;
- Atto di notorietà;
- Comunicazione accatastamento.
- Attestazione di versamento della I rata di oblazione autodeterminata versata in data 01/04/1986.

Sulla scorta di quanto acquisito e riscontrato dall'Esperta, per la definizione del Condono Edilizio n°11560/1986 sarà necessario procedere preliminarmente al ripristino dei luoghi secondo gli ultimi titoli abilitativi, come previsto dalle vigenti normative e come di seguito si specificherà, e solo successivamente si potrà effettuare l'integrazione della pratica provvedendo al pagamento sia delle restanti oblazioni con calcolo delle sanzioni e sia degli oneri concessori.

Dati acquisiti dal competente comune ai quali l'Esperta si è riferita per il conteggio finale delle oblazioni e degli oneri concessori:



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 296/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giulia Ajello

- DATA DI PRESENTAZIONE ISTANZA di Condono Edilizio n°11560/86: 21/07/1986. *Vista la ritardata presentazione dell'istanza rispetto alla data del 30/11/1985 prevista dalla L.47/85, è necessario applicare l'8% sull'importo complessivo dell'oblazione.*
- PAGAMENTO DELLA SOLA I RATA OBLAZIONE autodeterminata. *Per mancato pagamento entro i termini di tutte le rate previste nell'autodeterminata si calcolerà l'intero importo degli oneri residui moltiplicato per 3 e i relativi interessi legali calcolati dalla data del 01/04/1996 al 31/12/2024.*
- EPOCA DI ULTIMAZIONE DICHIARATA: anno 1969, ovvero collocabile nella II Fascia prevista dallo stesso condono.
In merito all'epoca di realizzazione dell'opera abusiva, l'Esperta ha effettuato la presa visione presso la ripartizione urbanistica del volo aereo più prossimo alla data dichiarata e per l'anno 1987 l'ampliamento sulla terrazza risulta già realizzato.

Dai dati sopra riportati, si procede al calcolo delle oblazioni e degli oneri concessori previsti per legge e in coerenza alle dichiarazioni dell'istante.

Calcolo delle oblazioni

Oblazione Autodeterminata: £.25000 * mq.14,88 = £.372000

rateizzazione prevista dalla ditta dichiarante n°3 rate.

Rate pagate: I rata £.124000 pagata il 01/04/1986;

Rate non pagate: n°2 £.124000*2= £230000

- Calcolo Sanzioni: £372000 - £124000 = £.230000 rate non pagate

£230000*3 =£. 690000

£.690000 + £.464027 (*interessi legali*) = £. 1154027 (in VALUTA EURO €596,00).

Importo Sanzioni € 596,00

- Verifica importo oblazione.

- Per ritardata presentazione dell'istanza di condono è prevista per legge l'applicazione dell'8% sull'importo complessivo dell'oblazione.

£.372000+8%= £.401760

£.401760 - £.372000 (*autodeterminata*) = £. 29760

£.29760 + £. 42036 (*interessi legali dal 21/07/1986 al 31/12/2024*)= £. 71796 (in VALUTA EURO €37,25)

Importo Oblazione € 37,25

IMPORTO COMPLESSIVO OBLAZIONE: €596,00 + €37,25= €633,25

- **Pagamento degli oneri di concessori** come di seguito si specifica:



Nel caso specifico, visto l'anno di ultimazione dell'opera abusiva (1969), si farà riferimento alla II fascia temporale (dal 02/09/1967 al 29/01/1977), e saranno valutati i soli oneri di urbanizzazione, calcolati per intero, senza l'abbattimento del 50%, con l'aggiunta degli interessi fissi al 10% calcolati dal 21/07/1986 (data di presentazione dell'istanza) alla data del 16/04/2003 (come per legge).

Prezzo di applicazione anno 1989 €8,08/mc

Volume ampliamento mc.44,64

Oneri di urbanizzazione €8,08 * mc.44,64 = €360,69

€360,69 + €604,08 (interessi legali) = €964,77

IMPORTO COMPLESSIVO ONERI CONCESSORI € 964,77

- **Competenze tecniche per integrazione istanza di condono edilizio** (*escluso certificato di idoneità sismica con deposito al Genio Civile della Provincia di Palermo*). € 3000,00
- **Competenze tecniche per la redazione del certificato di idoneità sismica con deposito al Genio Civile della Provincia di Palermo da integrare all'istanza di condono edilizio**. € 1000,00

Riepilogo costi integrazione Condono Edilizio n°11560/1986:

Oblazioni € 633,25 +

Oneri Concessori € 964,77 +

Competenze Tecniche €4000,00 =

SOMMANO SPESE INTEGRAZIONE CONDONO EDILIZIO *in c.t.* €5598,00

Per la difformità di cui ai punti 2 e 3, non essendo stato definito ad oggi il condono edilizio relativo all'ampliamento dell'u.i. (chiusura terrazza di collegamento), esse non sono regolarizzabili e pertanto si procederà al ripristino dello stato dei luoghi secondo i titoli edilizi rilasciati. In coerenza alle normative vigenti, tale attività rientra nella c.d. "edilizia libera" ai sensi dell'art.3 della L.R. n°16/2016 comma1, lettera ad), pertanto non si prevede alcuna comunicazione e/o autorizzazione al competente Comune ma sarà necessario, ai sensi della Delibera di G.C. n. 166/2008, inoltrare comunicazione di smaltimento sfabbricidi al Comando di Polizia Municipale da parte di Impresa Edile e Committenza, e altresì provvedere a tutti gli adempimenti necessari riferiti ai cantieri edili, così come previsto dalla normativa vigente.

Per la stima dei costi, trattandosi di piccole opere edili, l'Esperta ha stimato un costo a corpo come di seguito riportato:



- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 850,00** come determinato in risposta al quesito n. 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Dalla visura ipotecaria aggiornata dalla scrivente Esperta **alla data del 19/04/2024**, risultano le seguenti formalità:

- **Trascrizione del 21/04/1994** - Registro Particolare 11032, Registro Generale 15320 nascente da **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 28/03/1994 in Notar Giuseppe Maniscalco Rep. n°96341;
- **Iscrizione IPOTECA LEGALE** del 13/04/2006 - Registro Particolare 9022, Registro Generale 24030 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 da SOGGETTO E Rep. n°51530/2005 del 02/03/2006. Per essa con **annotazione n°134 del 09/01/2019 risulta la cancellazione totale.**
- **Iscrizione IPOTECA LEGALE** del 16/10/2007 - Registro Particolare 16730, Registro Generale 68337 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 da SOGGETTO F Rep. n°118458/2007 del 17/09/2007. Per essa con **annotazione n°139 del 09/01/2019 risulta la cancellazione totale.**
- **Trascrizione del 04/07/2023** - Registro Particolare 33678, Registro Generale 26148 nascente dal **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 09/06/2023 rep. n°3102 emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Palermo a favore di SOGGETTO B contro SOGGETTO A.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Il Condominio risulta costituito con amministrazione esterna dalla quale sono state acquisite le seguenti informazioni (v. *All. 7*)



- Risultano pendenze condominiali gravanti sul bene per un ammontare complessivo fino al mese di aprile 2024 di circa € 19435,00.
- Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano mensilmente a circa €380,00.
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate
- Alla data del 19/04/2024 non risultano procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

La stima dell'immobile sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito, che terrà conto delle caratteristiche intrinseche e dello stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, e altresì del valore unitario di vendita e di locazione desumibili dai dati ufficiali provenienti dall'Agenzia delle Entrate (OMI), dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e dai comparabili ubicati nella stessa area di studio con caratteristiche simili e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare. Per la ricerca del valore di vendita, inoltre, sono stati acquisiti dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate relativi a compravendite di immobili residenziali svoltesi nella stessa area oggetto di studio. La media calcolata fra le due stime (comparativa e analitica) fornirà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Stima del valore di mercato dell'immobile

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato e si basa sulla seguente formula:

$V = Sc \times Vmq$, dove:

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

Sc è la superficie commerciale;

Vmq è il valore dell'unità immobiliare specifica al metroquadrato.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, del Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e altresì del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il sistema denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 274,50 così calcolati.



TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
Calcolo Superficie Commerciale	
Superficie Principale	<i>mq.</i> 244,16
Totale Superficie Principale	<i>mq.</i> 244,16
Superficie Accessoria:	
A) <i>Balcone (mq. 10,30 * 30%)</i>	<i>mq.</i> 3,09 +
B) <i>Balcone (mq. 5,27 * 30%)</i>	<i>mq.</i> 1,58 +
C) <i>Balcone (mq. 3,85 * 30%)</i>	<i>mq.</i> 1,15 +
D) <i>Terrazza (mq. 39,27 * 35%)</i>	<i>mq.</i> 13,74 +
E) <i>Terrazza (mq. 30,79 * 35%)</i>	<i>mq.</i> 10,78 =
Totale Sup. Accessoria	<i>mq.</i> 30,34
Tot. SUPERFICIE COMMERCIALE: <i>mq.</i> (244,16 + 30,34) = MQ. 274,50	

Determinazione della scala dei prezzi noti

La scrivente Esperta, nella ricerca dei prezzi noti, ha tenuto conto della particolare posizione del bene oggetto di stima: la Via Nuova si trova a confine fra due diverse fasce, quella suburbana (San Lorenzo) e quella periferica (Via Nuova/Via Belgio). Per tale ragione, da ciascuna fonte, si è proceduto a ricercare i dati di riferimento in un'area più estesa, come di seguito si riporta.

1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate a scadenza semestrale.

Per le ragioni già sopra esposte in merito alla particolare posizione del bene oggetto di stima, la scrivente ha acquisito per ciascuna fascia valori di vendita al metroquadrato riferiti al II semestre 2023 (ultimo disponibile) e relativi ad abitazioni civili; per essi si prenderà a riferimento la media dei valori pubblicati per ciascuna fascia.

a) Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Periferica, Zona Circonvallazione, Via Nuova, Via dei Quartieri, ... Viale Strasburgo, codice di zona D1, microzona catastale 14, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione residenziale.

Cod. Zona D1 - II Semestre 2023 Min. €1300,00 – medio €1475,00 – mass. €1650,00

b) Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Suburbana, Zona San Lorenzo, codice di zona E15, microzona catastale 14, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione residenziale.

Cod. Zona E15 - II Semestre 2023 Min. €1150,00 – medio €1350,00 – mass. €1550,00

Media valori acquisiti:

Min. €(1300,00 + 1150,00) / 2 = €1225,00



Valore medio VENDITA Fonte 1: €(1475,00+ 1350,00) / 2 = c.t. €1413,00

Mass. €(1650,00 +1550,00) / 2 = €1600,00

2) Borsino Immobiliare con acquisizione dati nel mese di Maggio 2024.

Per le ragioni già sopra esposte in merito alla particolare posizione del bene oggetto di stima, la scrivente ha acquisito per ciascuna fascia valori di vendita al metroquadrato riferiti al II semestre 2023 (ultimo disponibile) e relativi ad abitazioni civili; per essi si prenderà a riferimento la media dei valori pubblicati, come di seguito si riporta:

a) Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Zone Semicentrali, Via Nuova/Belgio. Si riportano i dati di vendita al metroquadrato pubblicati riferibili alla 1[^] fascia.

1[^] fascia Min. €1236,00 – medio €1516,00 – mass. €1795,00

b) Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Zone Periferiche, San Lorenzo. Si riportano i dati di vendita al metroquadrato pubblicati riferibili alla 1[^] fascia.

1[^] fascia Min. €1143,00 – medio €1417,00 – mass. €1690,00

Media valori acquisiti:

Min. €(1236,00 + 1143,00) / 2 = €1189,50

Valore medio VENDITA Fonte 2: €(1516,00+ 1417,00) / 2 = c.t. €1467,00

Mass. €(1795,00 +1690,00) / 2 = €1742,50

3) Consultazioni vendite dichiarate pubblicate dall’Agenzia delle Entrate.

Ci si è riferiti a compravendite registrate e trascritte nell’ultimo quadrimestre 2023 (quota 100%) ricadenti nella stessa area di studio e aventi stessa destinazione abitativa, effettuando la ricerca per indirizzo ed area di ricerca con raggio non superiore a 800 m. I dati risultanti più omogenei all’immobile oggetto di stima per superficie, sono due e ricadono all’interno della “Zona Via Nuova-Via Belgio (codice D/1)”. Si riportano i dati acquisiti:

a) Settembre 2023: mq.233 Vendita dichiarata €345000,00.

..... Valore di vendita unitario c.t.: €1481,00/mq.

b) Novembre 2023: mq. 201 Vendita dichiarata €290000,00.

..... Valore di vendita unitario c.t.: €1443,00/mq.

Valore medio VENDITA Fonte 3: €(1481,00 + 1443,00)/2 = c.t. € 1462,00

4) Agenzia di mediazione immobiliare.

Sono stati acquisiti n°3 annunci relativi alla vendita di immobili ubicati nella stessa area di studio e aventi le stesse caratteristiche del bene oggetto di stima, come di seguito si riporta:

a) Agenzia “Re Max” rif. GC data pubblicazione: 04/03/2024



Appartamento sito in Viale Strasburgo, prossimità di Via Nuova, p.5° su 6, mq.170 (stato da ristrutturare, Riscaldamento autonomo, posto auto, esposizione tripla anno di costruzione 1970).

Richiesta: €229000,00 Richiesta unitaria c.t.: €1347,00/mq.

b) Agenzia “Grimaldi” rif. M17V24 data pubblicazione: 14/05/2024

Appartamento sito in Viale Strasburgo, p.5° su 7, mq. 176 (da ristrutturare, Senza riscaldamento, esposizione doppia, anno di costruzione 1970).

Richiesta: €295000,00 Richiesta unitaria c.t.: €1676,00/mq.

c) Agenzia “7RE Immobiliare” rif. 2327 data pubblicazione: 18/03/2024.

Appartamento sito in Via San Lorenzo, p.8°, mq. 170. (Stato buono/abitabile, Riscaldamento centralizzato, esposizione tripla, posto auto, anno di costruzione 1980).

Richiesta: €250000,00 Richiesta unitaria c.t.: 1471,00/mq.

Valore medio VENDITA Fonte 4: €(1347,00 + 1676,00 + 1471,00)/3 = € 1498,00

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge una omogeneità di valori di vendita immobiliare, provenienti da più fonti e riferiti ad una fascia temporale che va dall'ultimo semestre 2023 (dati OMI) al mese di maggio 2024 (borsino immobiliare). Pertanto, non riscontrando alcuna criticità nei dati raccolti, si procede a fissare il valore di vendita al metroquadrato di riferimento applicando la media dei valori sopra riportati come di seguito si specifica.

Vm = (Valori medi Fonte 1 + Valori medi Fonte 2 + Valori medi Fonte 3 + Valori medi Fonte 4)/4 =

= €(1413,00 + 1467,00 + 1462,00 + 1498,00) /4 = €1460,00.

Vm= €1460,00/mq.

Individuato il valore generico al metroquadrato, esso sarà variato in funzione dei c.d. coefficienti di merito.

CALCOLO K: Attribuzione dei coefficienti di merito.

Per il calcolo dei coefficienti di merito (K), si farà riferimento alla seguente formula:

K = 1+(p/100), dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile e calcolato riferendosi agli standards relativi sia all'edificio di cui fa parte l'u.i. (standard sociale, standard dei servizi e standard di manutenzione) che all'unità immobiliare oggetto di stima (dimensione, posizione, qualità del manufatto e del suo stato di conservazione). I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle linee guide di OMI, delle tabelle pubblicate dal Borsino Immobiliare e da quelle contenute nel testo Puglisi/Puglisi “Guida alla stima delle abitazioni”.



Si riportano di seguito i coefficienti presi in esame e il relativo valore attribuito per ciascuno di essi.

Coefficienti per individuazione K

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.*

L'edificio presenta caratteristiche simili agli immobili ubicati nelle immediate vicinanze di zona e appartenenti alla stessa tipologia (Edilizia in linea): ingresso su strada, ascensore, androne adeguato. L'aspetto opzionale è dato dagli spazi verdi condominiali che consentono di attribuire un apprezzamento pari al 2%. K1 = 1,02

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari.*

Non è presente alcun servizio condominiale K2 = 1,00

K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.*

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione per le parti comuni interne e per i prospetti principali e laterali. In pessime condizioni quelle di retro-prospetto (- 3%).
..... K3 = 0,97

K4 = Dimensione. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.*

L'u.i. presenta una superficie utile di oltre mq. 180,00, pertanto appartiene al segmento di "taglio grande" che nel libero mercato comporta una minore capacità di acquisto. Pertanto, per incrementarne l'appetibilità, si attribuisce un deprezzamento pari al 10%.
..... K4 = 0,90

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

L'u.i. è ubicata al piano settimo (attico) con ascensore (+10%), con quattro esposizioni esterne (+ 5%) e luminosa (+10%).

Si attribuisce un apprezzamento complessivo pari al 25%. K5 = 1,25

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di conservazione.*

L'unità immobiliare presenta ottime potenzialità distributive (+10%); in merito allo stato conservativo, si trova allo stato originario (-20%). Si attribuisce un deprezzamento pari al 10%. K6 = 0,90

$K_{tot} = 1,02 \times 1,00 \times 0,97 \times 0,90 \times 1,25 \times 0,90 = 1,00$



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

$$V_{mq} = V_m \times K_n = €1460,00 \times 1,00 = € 1460,00/mq.$$

$$V_{amq} = €1460,00/mq$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima comparativo, risulta il seguente:

$$V = S_c \times V_{amq} = mq \ 274,50 \times €1460,00 = €400770,00.$$

Valore di mercato con "metodo di stima comparativo" €400770,00

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato e si basa sulla seguente formula:

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

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

R_n è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

CALCOLO R_n .

Per il calcolo del reddito annuo netto (R_n) si applica la seguente formula: **$R_n = R_l - P$**

dove

R_l = Reddito annuo lordo;

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

Il Reddito lordo annuo è dato dal prodotto del prezzo noto al metroquadrato (ricercato da più fonti) per la superficie utile dell'immobile, compresa la superficie dei locali accessori ragguagliata secondo la propria destinazione d'uso (come già applicata nel calcolo della superficie commerciale).

Pertanto, si riporta di seguito il calcolo della relativa superficie utile.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

Superficie Principale:

Sup. utile Abitabile mq. 197,72

Superficie Accessoria:

A) Balcone (mq. 10,30 * 30%)	mq.	3,09 +
B) Balcone (mq. 5,27 * 30%)	mq.	1,58 +
C) Balcone (mq. 3,85 * 30%)	mq.	1,15 +
D) Terrazza (mq. 39,27 * 35%)	mq.	13,74 +



E) Terrazza (mq. 30,79 * 35%) mq. 10,78 =

Totale Sup. Accessoria mq. 30,34

Totale Superficie Utile: mq. (197,72 + 30,34) = MQ. 228,06 c.t. mq. 228,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

Come già specificato nella stima comparativa, per la ricerca dei prezzi noti si è tenuto conto della particolare posizione del bene oggetto di stima in quanto si trova a confine fra due diverse fasce: quella suburbana (San Lorenzo) e quella periferica (Via Nuova/Via Belgio). Per tale ragione, anche per la presente stima analitica, si è proceduto a ricercare in un'area più estesa i valori di affitto di riferimento.

1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate a scadenza semestrale.

La scrivente ha acquisito per ciascuna fascia valori di locazione al metroquadrato riferiti al II semestre 2023 (ultimo disponibile) e relativi ad abitazioni civili; per essi si prenderà a riferimento la media dei valori pubblicati, come di seguito si riporta:

a) Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Periferica, Zona Circonvallazione, Via Nuova, Via dei Quartieri, ... Viale Strasburgo, codice di zona D1, microzona catastale 14, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione residenziale.

Cod. Zona D1 - II Semestre 2023 Min. €4,40 – medio €4,95 – mass. €5,50

b) Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Suburbana, Zona San Lorenzo, codice di zona E15, microzona catastale 14, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione residenziale.

Cod. Zona E15 - II Semestre 2023 Min. €4,00 – medio €4,75 – mass. €5,50

Media valori acquisiti:

Min. €(4,70 + 4,00) / 2 = €4,35

Medio €(4,40 + 4,75) / 2 = €4,58

Valore massimo LOCAZIONE Fonte 1: €(5,50 + 5,50) / 2 = €5,50

2) Borsino Immobiliare con acquisizione dati nel mese di Maggio 2024.

Per le ragioni già sopra esposte in merito alla particolare posizione del bene oggetto di stima, la scrivente ha acquisito per ciascuna fascia valori di locazione al metroquadrato riferiti al II semestre 2023 (ultimo disponibile) e relativi ad abitazioni civili; per essi si prenderà a riferimento la media dei valori pubblicati, come di seguito si riporta:

a) Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Zone Semicentrali, Via Nuova/Belgio. Si riportano i dati di locazione al metroquadrato pubblicati riferibili alla 1^a fascia.



1^ fascia Min. €3,67 – medio €4,51 – mass. €5,34

c) Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Zone Periferiche, San Lorenzo. Si riportano i dati di vendita al metroquadrato pubblicati riferibili alla 1^ fascia.

1^ fascia Min. €3,55 – medio €4,42 – mass. €5,28

Media valori acquisiti:

$$\text{Min. } \frac{\text{€}(3,67 + 3,55)}{2} = \text{€}3,61$$

$$\text{Medio } \frac{\text{€}(4,51 + 4,42)}{2} = \text{€}4,47$$

$$\text{Valore massimo LOCAZIONE Fonte 2: } \frac{\text{€}(5,34 + 5,28)}{2} = \text{€}5,31$$

3) Agenzia di mediazione immobiliare.

Alla data della presente perizia, la ricerca di immobili ubicati nella stessa area di studio e aventi le stesse caratteristiche del bene oggetto di stima ha prodotto un unico risultato, come di seguito si riporta:

a) Agenzia “Imprendo Casa” – Appartamento sito in Largo Strasburgo, p.1°, mq.165 (Stato Buono/Abitabile, Riscaldamento autonomo, esposizione doppia, posto auto, anno di costruzione 1980).

Richiesta: €900,00/mensili Richiesta unitaria: €5,45/mq.

$$\text{Valore LOCAZIONE Fonte 3: c.t. } \text{€}5,45$$

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge una proposta di locazione da parte dell’Agenzia di mediazione immobiliare che risulta prossima ai valori massimi dei dati ufficiali (Omi e Borsino). Valutando il valore aggiunto del bene riferito al piano (attico), delle esposizioni su tutte e quattro i prospetti e degli spazi condominiali (aree verdi), non si ritiene necessaria ulteriore acquisizione di dati da altre fonti e si calcola il più probabile valore locativo unitario applicando la media dei valori massimi acquisiti, come di seguito si specifica.

$$\text{Vm} = (\text{Valori massimi Fonte 1} + \text{Valori massimi Fonte 2} + \text{Valori massimi Fonte 3})/3 = \\ = \text{€}(5,50 + 5,31 + 5,45) / 3 = \text{€}5,42/\text{mq.}$$

$$\text{Vm} = \text{€}5,42/\text{mq.}$$

Dal valore di locazione al metroquadrato individuato, si ricava il reddito mensile lordo (Rm) dell’u.i. specifica, dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (Vm) per la superficie commerciale dell’appartamento. Pertanto, si avrà:

$$\text{Rm} = \text{€}5,42 \times \text{mq } 228,00 = \text{€}1235,76 \text{ che in c.t. si approssima ad } \text{€}1235,00.$$

Reddito mensile lordo (in c.t.): €1235,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$$\text{Rl} = \text{€}1235,00 \times 12 = \text{€}14820,00.$$



Ottenuto il valore del Rl, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn), fissando il valore delle passività.

P Per la determinazione delle passività, si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfritto, ...). Sulla scorta della maggiore superficie dell'immobile 5, si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 15%.P= 15%

$$R_n = €14820,00 - 15\% = €12597,00.$$

i Il tasso reale di capitalizzazione oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando le caratteristiche proprie dell'u.i. (quattro esposizioni, presenza di terrazze, ...) si attribuisce il seguente indice:i= 3,5%.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima analitico, risulta il seguente:

$$V = R_n/i = €12597,00 / 3,5\% = €359914,29.$$

Valore di mercato con il metodo di stima analitico: in c.t. €359915,00.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

Per il calcolo del più probabile valore di mercato del bene, si procede alla media dei valori ottenuti applicando i due metodi di stima (*sintetico e analitico*):

Valore di mercato con "metodo di stima comparativo" €400770,00

Valore di mercato con il metodo di stima analitico: in c.t. €359915,00.

$$€(400770,00+359915,00) / 2 = \text{in c.t. } €380345,00$$

Il più probabile valore di stima dell'appartamento sito in Palermo Via Nuova n. 21, piano 7 scala D int. 15, identificato al N.C.E.U. al foglio 21 p.lla 333 sub 57, è pari ad euro €380345,00.

Superficie commerciale: mq. 274,50

Valore unitario (in c.t.): €1386,00/mq.

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € **11248,00**
- Costi per regolarizzazione catastale: € **850,00**
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € **200,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 12298,00**

$$V = € 380345,00 - € 12298,00 = € 368047,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 368047,00 (trecentosessantottomilaquarantasette/00 euro).**



PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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:

€ 368047,00 – 5% di €380345,00 = €(368047,00 – 19017,25) = € 349029,75 (che in c.t. si approssima ad € 349000,00)

PREZZO BASE D'ASTA: €349000,00 (euro trecentoquarantanovemila/00)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|---|
| ALLEGATO 1 | Verbale di sopralluogo |
| ALLEGATO 2 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO 3 | Documentazione catastale |
| ALLEGATO 4 | Titolo di provenienza |
| ALLEGATO 5 | Documentazione urbanistica |
| ALLEGATO 6 | Elaborato grafico |
| ALLEGATO 7 | Documentazione condominiale |
| ALLEGATO 8 | Comparabili – riferimenti stima |
| ALLEGATO 9 | Elenco identità alfabetica |
| ALLEGATO 10 | Elenco ispezione ipotecaria alla data del 19/04/2024. |
| ALLEGATO 11 | Avvisi di deposito |

Palermo, data.17/05/2024

L'ESPERTO STIMATORE

(arch. Giulia Ajello)

