

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

BELVEDERE SPV S.R.L.

CONTRO

(A)

GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 409/2021

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

IL TECNICO

ARCH. GIACOMO COLLURA



PREMESSA E OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con provvedimento del 28/09/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Arch. Giacomo Collura, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 1429 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 29/09/2022 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art.

498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 27/03/2023 si provvedeva, pertanto, con la collaborazione del nominato Custode, Avv. Mirella Badalamenti, a depositare la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento agli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, da cui si evince che la documentazione depositata risulta completa, fatta eccezione per la trascrizione della Dichiarazione di Successione in morte di (F) e di (E), per i quali però si rileva l'accettazione tacita di eredità da parte di tutti i chiamati all'eredità.

In data 21/02/2023 alle ore 10:00, come comunicato dal Custode Giudiziario al debitore tramite lettera raccomandata A/R, si procedeva ad effettuare un primo sopralluogo presso alcuni degli immobili pignorati, siti nella via Regina Bianca n. 8 a Palermo. In tale data non si rinveniva il debitore ma si veniva a conoscenza che gli immobili risultano occupati da inquilini, senza contratti di locazione.

Nella data del 21/02/2023 veniva eseguito il sopralluogo sugli immobili di piano



terra e di piano primo alla presenza della sig.ra (...), occupante gli immobili. Si eseguiva quindi un rilievo grafico e fotografico degli immobili constatando alcune difformità con le planimetrie catastali.

In data 06/03/2023 alle ore 12, si eseguiva il sopralluogo sull'immobile di secondo piano alla presenza dell'inquilino, sig. (...), constatando la conformità tra planimetria catastale e stato di fatto.

Il sottoscritto effettuava altresì una ricerca edilizia presso lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie e presso l'Ufficio Condono del Comune di Palermo ed otteneva copia del titolo di proprietà presso lo studio del Notaio Vincenzo Marretta oltre ad una ricerca presso l'archivio notarile per la lettura degli atti storici. Si richiedeva altresì il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica.

In data 17/05/2023 il sottoscritto depositava nota all'attenzione del G.E. al fine di valutare l'opportunità di considerare un solo lotto di vendita per tutti gli immobili pignorati, stante il valore dei singoli immobili; il G.E. con provvedimento del 18/05/2023 confermava la continuazione delle operazioni di stima, considerando un unico lotto di vendita.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

La presente relazione riguarda i beni indicati nell'Atto di Pignoramento, ossia gli immobili di tipo popolare e ultrapopolare, siti a Palermo, nella via Regina Bianca n. 8, Piano Terra, Primo e Secondo, identificati al N.C.E.U. foglio 56, p.lla 765, subb 6-7-10-11; i dati catastali sono correttamente indicati nell'Atto di Pignoramento e nella nota di trascrizione. Il diritto reale del debitore sui beni pignorati è pari alla piena proprietà.

I suddetti beni, stante quanto sopra illustrato, costituiscono un lotto unico di



vendita, così identificato: Piena Proprietà di palazzina di tipo popolare cielo-terra costituita da un immobile al piano terra, un immobile al primo piano (catastalmente costituito da due subalterni) e un immobile al secondo piano, confinante con immobili ricadenti nella stessa particella ma di proprietà aliena e con immobili ricadenti nelle particelle 764 e 766, oltre che con intercapedini tra fabbricati.

La sovrapposizione tra foto satellitare ed estratto di mappa catastale per la corretta individuazione dei beni ha evidenziato che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è correttamente inserito in mappa, come indicato nell'immagine seguente.



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

L'immobile di cui al Lotto Unico è costituito da tre immobili di tipo popolare facenti parte di una palazzina con tre livelli fuori terra, senza ascensore, comprendente due magazzini al piano terra (di cui uno estraneo alla presente procedura esecutiva), un appartamento al primo piano (costituito da due subalterni) e un appartamento al secondo piano. L'accesso al corpo scala comune nonché



all'immobile di piano terra avviene da portoncino metallico al civico 8 di via Regina Bianca, attraversando un corridoio aperto comune (intercapedine tra edifici) e raggiungendo da qui sia l'ingresso del magazzino (porta metallica) sia l'ingresso al corpo scala (portoncino ligneo).

L'edificio di cui fa parte l'immobile ha una struttura portante in parte in muratura, nella porzione originaria, e in parte in calcestruzzo di cemento armato negli ampliamenti, solai laterocementizi negli ampliamenti e copertura piana; il fabbricato confina con la via regina bianca per un lato e con altre particelle per gli altri tre lati.

Ricade in una zona semicentrale del Comune di Palermo, in una traversa di via dei Cipressi, nel rione Danisinni, zona caratterizzata da edilizia residenziale di tipo popolare a pochi livelli fuori terra, con poche attività commerciali di tipo rionale ai piani terra. La zona è comunque non troppo lontana da piazza Indipendenza e da Corso Calatafimi.

Nel complesso l'edificio è in condizioni esterne ed interne mediocri e necessita di interventi di risanamento e ristrutturazione totale.





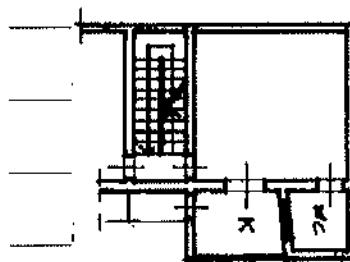
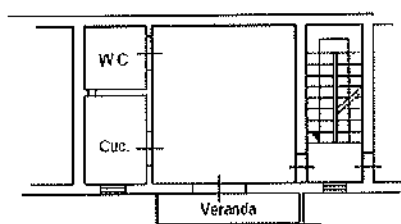
Riguardo l'immobile di piano terra, il suo accesso avviene dalla porta immediatamente di fronte nel corridoio aperto comune ed è costituito da un piccolo ingresso (probabilmente un'antica chiostrina, poi chiusa durante i lavori di ristrutturazione denunciati nell'istanza di condono), un unico vano adibito a magazzino e un wc. L'immobile è privo di aperture verso l'esterno, fatta eccezione per la porta d'ingresso. Esso si trova allo stato grezzo nel vano di ingresso e allo stato originario nel vano principale e nel wc. La consistenza complessiva dell'immobile è pari a circa 33,00 mq di superficie lorda.



L'appartamento di primo piano è costituito da due porzioni immobiliari (sub 6 e sub 10) unite attraverso un balcone verandato lungo il prospetto e aventi ciascuna il proprio ingresso su pianerottolo. Probabilmente la porzione originaria era costituita da un piccolo appartamento al sub 6 al quale si è aggiunta negli anni '60 del Novecento una seconda porzione (sub 10). L'appartamento ha un'unica esposizione a Sud sul corridoio aperto comune (intercapedine).

L'immobile è composto da ingresso direttamente su vano pranzo/soggiorno adiacente al cucinino separato, una camera, un w.c., un ripostiglio, un disimpegno e il balcone verandato. La consistenza complessiva dell'appartamento è pari a circa 64,00 mq di superficie lorda, oltre alla superficie della veranda. L'altezza interna è di 3,34 m.

Si rappresenta che la planimetria catastale del sub 6 risulta conforme allo stato di fatto, se non per la mancata rappresentazione dell'unione con il sub 10 attraverso il balcone verandato mentre quella del sub 10 è difforme anche per la presenza di un cucinino, oggi inesistente.



Nel complesso l'immobile si trova in condizioni d'uso mediocri, con alcune lesioni presenti sul muro e sul soffitto della camera da letto. La pavimentazione è in graniglia di marmo e lo zocchetto in marmo. Le pareti sono tinteggiate con idropittura così come i soffitti. Le porte interne sono in legno, così come le porte



d'ingresso, mentre gli infissi esterni sono in alluminio o ferro con vetro sem-



plice. La copertura del balcone verandato

è presumibilmente in cemento amianto.



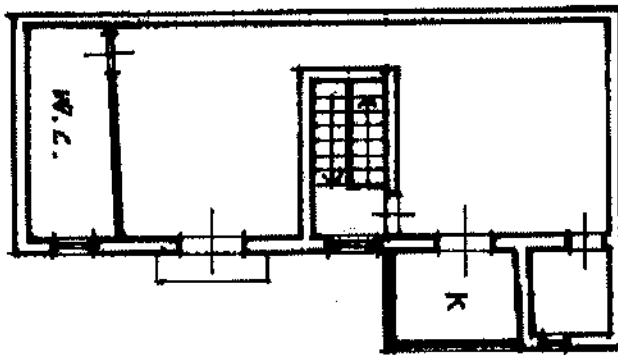
L'appartamento è fornito di un unico servizio igienico con vasca da bagno ma privo di bidè e probabilmente allo stato originario, con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica.



L'appartamento di secondo piano è costituito da due vani, collegati da piccolo corridoio, un w.c., un ripostiglio e un cucinino; esso ha un'unica esposizione a Sud sul corridoio aperto comune (intercapedine). Il vano adibito a soggiorno/pranzo non è finestrato ma è direttamente connesso con il cucinino, realizzato su vano interamente finestrato. La camera da letto è inoltre dotata di balcone.

La consistenza complessiva dell'appartamento è pari a circa 65,00 mq di superficie lorda, oltre alla superficie del balcone. L'altezza interna è di 2,80 m.

Si rappresenta che la planimetria catastale, risalente al 1999, è conforme allo stato di fatto.



Nel complesso l'immobile si trova in condizioni d'uso mediocri nelle pareti e nei pavimenti, anch'esso, come l'immobile di primo piano, con alcune lesioni su pareti e soffitti. La pavimentazione è in graniglia di marmo, fatta eccezione per la cucina pavimentata con piastrelle ceramiche, e non vi è zocchetto. Le pareti sono tinteggiate con idropittura così come i soffitti. Le porte interne sono



in legno, così come la porta d'ingresso, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e serranda plastica, laddove presente.



L'appartamento è fornito di un unico servizio igienico con vasca da bagno ma privo di bidè, con pavimento in graniglia di marmo e rivestimento in piastrelle di ceramica.



Per quanto riguarda gli impianti, gli immobili sono dotati di impianto elettrico, in parte sottotraccia e in parte esterno, e di impianto idrico-sanitario e di scarico; la climatizzazione è garantita da pompe di calore, laddove presenti. Non vi è allaccio alla rete di gas metano, mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico per ogni immobile. Tutti gli impianti presenti sono vetusti e privi di dichiarazione di conformità alla Legge 46/90. Gli immobili sono privi di A.P.E.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

Gli immobili, di cui al Lotto Unico, sono così identificati al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

- Abitazione di tipo ultrapopolare al Foglio 56, Particella 765, Sub. 7, zona cens.

2, Cat. A/5, Classe 6, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale 35 mq,

Rendita 46,48 euro, via Regina Bianca n. 8, Piano T;

- Abitazione di tipo ultrapopolare al Foglio 56, Particella 765, Sub. 6, zona cens.

2, Cat. A/5, Classe 6, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 31 mq,

Rendita 58,10 euro, via Regina Bianca n. 8, Piano I;

- Abitazione di tipo popolare al Foglio 56, Particella 765, Sub. 10, zona cens. 2,

Cat. A/4, Classe 6, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 34 mq,

Rendita 86,51 euro, via Regina Bianca n. 8, Piano I;

- Abitazione di tipo popolare al Foglio 56, Particella 765, Sub. 11, zona cens. 2,

Cat. A/4, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 68 mq, Ren-

dita 138,41 euro, via Regina Bianca n. 8, Piano 2.

Si segnala l'esatta rispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'Atto di

Pignoramento e nella Nota di Trascrizione. Catastalmente gli immobili sono in-

testati correttamente al sig. (A), per la quota di 1/1 di proprietà.



In precedenza gli immobili erano intestati correttamente al sig. (B) e prima di lui ai sig.ri (C) e (D); come si vedrà in seguito i passaggi catastali corrispondono ai passaggi di proprietà.

La particella 765 del catasto fabbricati è identificata correttamente come Ente Urbano al catasto terreni e intestata in origine ai sig.ri (...). Non si è in grado di risalire all'effettiva originaria proprietà della particella in quanto fabbricato di antica costruzione, antecedente il 1942.

Per quanto riguarda gli immobili, la ricerca catastale effettuata ha evidenziato che i subalterni 6 e 7 sono di antica costituzione, anche se non risultano abbinate le relative planimetrie catastali di impianto, per cui la planimetria catastale risale soltanto al 2003; le planimetrie dei subalterni 10 e 11 sono state depositate nel 1999, l'una come "recupero di situazione pregressa" e l'altra come "unità edificate in sopraelevazione".

Come si vedrà nel prosieguo vi sono delle difformità catastali, corrispondenti alla situazione urbanistica ed edilizia degli immobili; in particolare:

- l'abitazione ultrapopolare al sub 7 è in realtà un magazzino per cui andrà presentata nuova pratica Docfa per la variazione di destinazione d'uso;
- le abitazioni popolari ai sub 6 e 10 costituiscono in realtà un'unica abitazione per cui andrà presentata pratica Docfa per la fusione e la diversa distribuzione interna dei subalterni;
- la planimetria catastale del sub 11 è invece conforme allo stato di fatto.

Il costo previsto per la variazione catastale si stima pari ad € 1000,00 (esclusa eventuale IVA) per spese tecniche, oltre € 150,00 per diritti.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.



LOTTO UNICO: Piena proprietà di palazzina di tipo popolare, sita a Palermo, via Regina Bianca n. 8, costituita da un magazzino al piano terra, un'abitazione al primo piano composta da cucinino, vano soggiorno, camera da letto, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e veranda, un'abitazione al secondo piano composta da cucinino, vano soggiorno, camera da letto, servizio igienico, ripostiglio e balconcino, confinante a Nord con particella 766, ad Est e a Sud con intercapedini, ad Ovest con immobili ricadenti nella stessa particella; all N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 56, p.lla 765, subb 7-6-10-11; con istanza di condono edilizio non definita prot. 2715 del 24/03/1987 e priva di Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità.

PREZZO BASE euro 75.145,00

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

Gli immobili, di cui al Lotto Unico, sono di proprietà del sig. (A) in forza di Atto di Compravendita in notaio _____ di Marineo in data 7 maggio 2004, numero 11589/2935 di repertorio, trascritto a Palermo il 10 maggio 2004 ai numeri 14135/21894 da potere del sig. (B), proprietario in forza di Atto di Compravendita in Notaio notaio _____ di Marineo (PA) in data 4 giugno 2003, numero 8749 di repertorio, trascritto a Palermo il 18 giugno 2003 ai numeri 18627/25647 da potere dei sig.ri (C) e (D).

Ai danti causa (C) e (D) gli immobili erano pervenuti:
- quanto alla quota di 1/6 (un sesto) ciascuno per successione in morte della madre (F), dichiarazione di successione registrata a Palermo il 9 ottobre 2001 al n. 39 vol. 52, volturata in Catasto ma non trascritta in Conservatoria; si rilevano accettazioni tacite di eredità trascritte il 26 maggio 2020 ai numeri 13778/20462



e il 28 luglio 2020 ai numeri 20976/30754;

- quanto alla quota di 2/6 (due sest) ciascuno per successione in morte del padre (E), devolutasi a favore dei figli (C) e (D) suddetti e a favore della moglie (F) suddetta, dichiarazione di successione registrata a Palermo il 29 ottobre 1987 al n. 17 vol. 3419, volturata in Catasto ma non trascritta in Conservatoria; si rileva accettazione tacita di eredità da parte di tutti i chiamati all'eredità trascritta il 28 luglio 2020 ai numeri 20975/30753.

Al dante causa (E) gli immobili pervennero in forza di atti anteriori al ventennio:

- atto di compravendita rogito notaio _____ di Palermo in data 24 giugno 1961, numero 27051/4406 di repertorio, trascritto a Palermo il giorno 11 luglio 1961 ai numeri 16250/19547;

- atto di compravendita rogito notaio _____ di Palermo in data 7 novembre 1958, numero 23522 di repertorio, trascritto a Palermo il 18 novembre 1958 ai numeri 26148/29950.

Il sottoscritto, al fine di verificare la consistenza originaria degli immobili, stante la mancanza della planimetria catastale d'impianto, si è recato presso l'Archivio Notarile di Palermo per visionare i suddetti ultimi due atti indicati.

In particolare dalla loro lettura è emerso che:

- con l'atto del 1958 il sig. (E) acquistava, tra gli altri, dai sig.ri (...) "un vano terrano e un vano a primo piano in questa via Regina Bianca n. 8, confinanti con proprietà di: _____";

- con l'atto del 1961 il sig. (E) acquistava "un catodio terrano composto di una stanzetta, in Palermo, fondo Cinquemani, nella via Regina Bianca n. 8, con ingresso dal corridoio comune ad altri piccoli appartamenti e confinante con catodio già di proprietà della sig.ra _____ nonché corridoio della venditrice



(...)"

I titoli originari confermano che l'ampliamento dell'immobile di primo piano nonché tutto l'appartamento di secondo piano sono stati edificati in data successiva al 1961, come verrà esplicitato in risposta al quesito n. 6.

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

I beni oggetto della presente relazione fanno parte di una palazzina, il cui nucleo originario risale ad antica costruzione (ante 1942); in particolare la costruzione dell'immobile al piano terra e di una porzione al primo piano (sub 6) è certamente stata realizzata prima del 1942 in quanto, anche se non allegate al corrispondente subalterno, vi è traccia al catasto della planimetria di impianto, risalente al 1939. Successivamente, in data antecedente il 01/09/1967, così come da dichiarazione resa dall'allora proprietario, sono state realizzate dal sig. (E) alcune opere abusive, consistenti sommariamente in:

- Cambio di destinazione d'uso dell'immobile di piano terra da abitazione a magazzino;
- Ampliamento dell'immobile di primo piano, creando due subalterni non autonomamente utilizzabili (sub 6 e sub 10);
- Intera costruzione dell'appartamento di secondo piano.

Per le suddette opere è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985, prot. n. 2715 del 24/03/1987 (SAN 160/A per il piano terra; SAN 160/B e 160/C per gli immobili di primo piano; SAN 160/D per il secondo piano), incompleta e non definita per alcuno degli immobili. Risulta pagata l'intera oblazione autocalcolata di Lire 241.000 a mezzo di bollettino n. 942 del 25/09/1986, eseguito presso l'Ufficio Postale di Palermo, succ. 18, ma non



risultano saldati gli oneri concessori né risulta integrata l'istanza con tutta la documentazione necessaria al suo completamento (elaborati grafici, elaborato strutturale, impianti, calcolo oneri ecc.).

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune in data 15/06/2023, il fabbricato alla particella 765 del foglio 56 ricade per lo più in zona territoriale A2 (tessuti urbani storici) con un manufatto classificato come "netto storico". Non vi sono vincoli particolari, se non il fatto che la particella ricada in "aree caratterizzate dalla presenza di Qanat" (art. 3 delle N.T.A.), per cui potrebbe essere necessario integrare la documentazione relativa al condono edilizio con una relazione geologica.

Per la definizione della pratica di condono, occorre, quindi, procedere alla redazione del certificato statico dell'intero fabbricato, assicurarsi che l'edificio sia effettivamente allacciato alla pubblica fognatura, saldare gli oneri concessori (qui computati in base alle superfici e ai volumi dichiarati) pari a circa € 3.500,00, inclusi interessi legali dalla data di presentazione dell'istanza al 31/05/2023, procedere alla redazione della perizia giurata ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/16 con relativa integrazione documentale e, trascorsi 90 giorni dal deposito di quest'ultima senza richieste da parte del Comune, procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, unitamente ai certificati di conformità degli impianti presenti nell'appartamento e degli impianti comuni, impianti che non sono rispondenti alla Legge 46/90 e andranno rifatti.

Pertanto, volendo analizzare analiticamente i costi necessari per la regolarizzazione edilizia, essi possono così computarsi:

- Definizione pratica di condono:

1. Diritti di Istruttoria

€ 150,00



2. Spese tecniche per perizia giurata e certificato statico (eventuale iva esclusa) € 5.000,00

3. Oneri concessori ed interessi € 3.500,00

- Segnalazione Certificata di Agibilità:

1. Diritti di Istruttoria (150,00 x 3) € 450,00

2. Rifacimento e Certificazione impianti € 6.000,00

3. A.P.E. € 400,00

4. Spese Tecniche (eventuale iva esclusa) € 1.500,00

Per un totale di € 17.000,00 di cui si terrà conto in sede di valutazione del bene.

Si fa presente che, nonostante si sia cercato di dare indicazioni più precise possibili, tali costi sono da considerarsi indicativi e potenzialmente soggetti a variazione.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile di piano terra e l'immobile di primo piano sono attualmente locati ai sig.ri (...), che li occupano in assenza di regolare contratto di locazione. L'appartamento di secondo piano è occupato dal sig. (...), che lo abita anch'egli senza regolare contratto locativo.

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

Sui beni oggetto della presente relazione risultano iscritti e trascritti i seguenti oneri giuridici relativi al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento che non rimarranno a carico dell'acquirente:

- Iscrizione nn. 5325/31652 del 24 luglio 2003 – Ipoteca volontaria - Contratto di mutuo fondiario rogito notaio _____ di Marineo (PA) del 22 lu-

glio 2003, numero 9166 di repertorio, a favore di SANPAOLO IMI S.P.A., contro (B). A margine della nota non si rilevano annotazioni;



- Iscrizione nn. 5462/21900 del 10 maggio 2004 – Ipoteca volontaria - Contratto di mutuo fondiario rogito notaio di Marineo in data 7 maggio 2004, numero 11590 di repertorio a favore di SANPAOLO IMI S.P.A., contro (A). A margine della nota non si rilevano annotazioni;

- Trascrizione nn. 14283/28394 del 5 maggio 2006 – Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso la Corte D'Appello di Palermo in data 21 aprile 2006, numero 995/2006 di repertorio a favore di SANPAOLO IMI S.P.A. contro (A);

- Trascrizione nn. 44317/56771 del 6 dicembre 2021 – Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso la Corte D'Appello di Palermo in data 29 settembre 2021, numero 5353 di repertorio a favore di BELVEDERE SPV S.R.L. contro (A).

L'ispezione ipotecaria effettuata in data 29/05/2023 non ha evidenziato ulteriori formalità.

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

Il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione.

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

Il bene pignorato NON risulta gravato da censo, livello o uso civico, come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione. Si precisa tuttavia che l'esistenza nella visura catastale storica dell'originaria particella 765 al catasto terreni di una proprietà suddivisa in Livello e Diritto del Concedente non trova riscontro negli atti di proprietà visionati, risalenti al 1958 e al 1961.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione



dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è occupato da n. 2 appartamenti, uno per piano, e da n. 2 magazzini, uno dei quali non ricadente tra quelli pignorati, e non è costituito in condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Per determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile verrà utilizzato il metodo "sintetico-comparativo", che si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di costruzione. Questi valori sono stati desunti inizialmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che fornisce utili informazioni basate sul prezzo di vendita degli immobili in una determinata zona della città, ricavati dalla trascrizione degli atti di compravendita presso l'Agenzia delle Entrate. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionali ed industriali. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici ed industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni



economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana e degradata). È intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso e per questo è ritenuta ampiamente attendibile dal Consulente, con le opportune correzioni. Infatti, basandosi sui valori rinvenuti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è ristretto il campo di ricerca alla zona specifica in cui ricade l'immobile. A tal proposito si allegano alla presente tre esempi di immobili attualmente in vendita nelle immediate vicinanze dell'immobile in questione, aventi il più possibile le stesse caratteristiche. Le informazioni relative a tali immobili in vendita sono state fornite rispettivamente dall'agenzia Il Metroquadro Immobiliare per quanto riguarda un appartamento di 82 mq in via Re Tancredi al terzo piano da ristrutturare, in vendita al costo di € 35.000,00; dall'agenzia Gabetti Franchising Palermo Sciuti per quanto riguarda un appartamento di 70 mq in vendita al piano primo in via Vulpi al costo di € 95.000,00 e per quanto riguarda un appartamento di 46 mq in vendita in via Colonna Rotta al piano primo al prezzo di € 42.000,00. Nel caso in questione si è fatto riferimento agli ultimi valori disponibili dell'O.M.I., risalenti al secondo semestre dell'anno 2022, per il Comune di Palermo, Zona Semicentrale/RIONE DANISINNI. In particolare, tali valori sono compresi tra 500,00 e 700,00 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale. La stima del valore di mercato dell'immobile secondo il metodo sintetico-comparativo si ottiene, quindi, moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.):



- coefficiente vetustà edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e di manutenzione complessivo, dell'età dello stesso;

- coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli ambienti, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari;

- coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell'immobile e dell'esposizione;

- coefficiente qualità materiali: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente stato d'uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente dotazione impiantistica dei singoli appartamenti e locali;

- coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore di 1,00 per superfici commerciali inferiori a 100,00 mq, minore di 1,00 per superfici commerciali maggiori di 120,00 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra 100,00 e 120,00 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto/posti auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona. Tale coefficiente tiene conto anche della difficoltà di vendita nel caso di immobile all'asta.

In particolare per superficie commerciale di un immobile, con destinazione residenziale ovvero con destinazione diversa da quella abitativa, facendo riferimento a quanto riportato nella Norma UNI 10750:2005, si intende la superficie data dalla somma:

- delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali



esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%;

- delle superfici scoperte quali terrazzi e balconi, computate al 25%;

- delle superfici di terrazzi coperti, tipo patii e porticati, computate al 35%;

- delle superfici coperte di verande, computate al 60%;

- delle superfici di giardini e di spazi esterni di pertinenza, computate al 10%

nel caso di appartamenti;

- delle superfici di locali accessori, quali magazzini, cantine ecc. computate al 25% qualora non direttamente collegati alla superficie residenziale;

- delle superfici dei box auto coperti computate al 45%.

Stima del valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo

Considerata la zona in cui ricade l'immobile, nonché considerando lo stato generale in cui versa, i materiali e le dotazioni impiantistiche, supportati dal confronto con altri immobili simili in vendita nella stessa zona, si ritiene di poter assumere per l'immobile un valore unitario di mercato pari a 700 €/mq, ossia

un valore medio tra quelli proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Questo valore verrà ulteriormente e opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità del singolo immobile.

Considerate quindi le superfici dell'immobile:

Superficie Lorda complessiva = 170,50 mq

Superficie Balcone 2 piano = 1,30 mq

Superficie veranda 1 piano = 4,75 mq

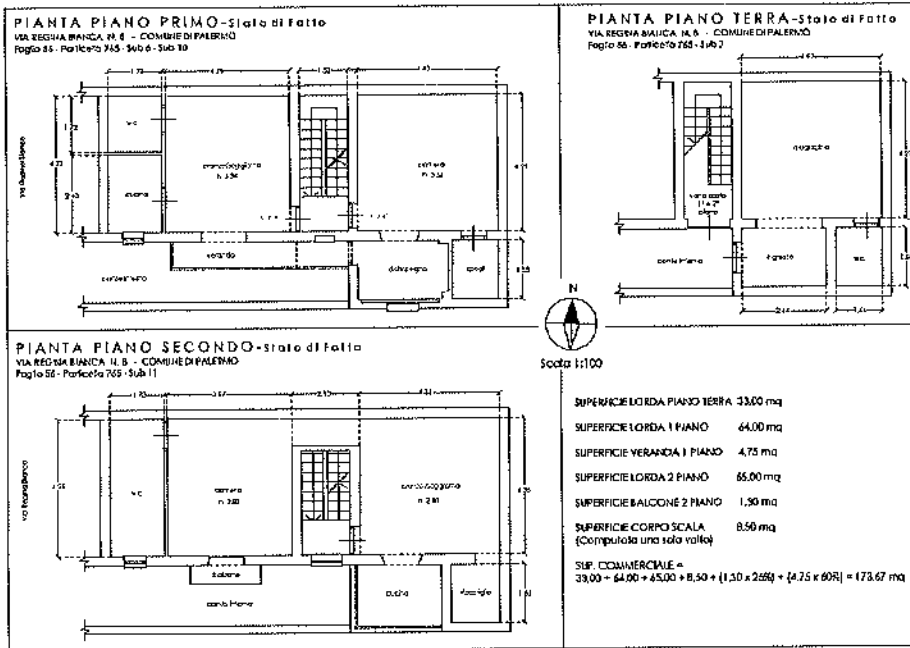
la superficie commerciale è pertanto pari a:

$$\text{Sup. Comm.} = 170,50 + (1,30 \times 25\%) + (4,75 \times 60\%) =$$

173,67 mq



Nel sottostante grafico (non in scala) sono riportate le superfici dei singoli piani:



Si considerano a questo punto i seguenti coefficienti correttivi, per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:

- coefficiente vetustà edificio = 0,75 (edificio da ristrutturare)
- coefficiente funzionalità = 0,80 (ambienti poco illuminati e con poca aera-
zione, assenza di ascensore);
- coefficiente posizionale = 1,00 (unica palazzina con 3 immobili);
- coefficiente qualità materiali = 0,80 (vetusti materiali);
- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 0,75 (totalmente da ristrutturare)
- coefficiente dotazione impiantistica = 0,70 (impianti incompleti e non a
norma);
- coefficiente di commerciabilità = 0,80 (immobile con mediocri possibilità di
commerciabilità date le condizioni d'uso generali e la situazione urbanistica ed
edilizia; si tiene conto anche della difficoltà di vendita all'asta).



Complessivamente si stima un coefficiente correttivo specifico dell'immobile

pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia 0,80.

Il valore di mercato dell'appartamento si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$700 \text{ €/mq} \times 173,67 \text{ mq} \times 0,80 = \text{€ } 97.255,20$$

A questo punto occorre sottrarre i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale, già calcolati in risposta ai quesiti n. 3 e n. 6, per un totale di € 18.150,00.

Pertanto il valore dell'immobile sarà pari a:

$$\text{€ } 97.255,20 - \text{€ } 18.150,00 = \text{€ } 79.105,20$$

Approssimando tale somma, il valore di mercato del Lotto Unico si può considerare pari ad Euro 79.100,00 e di conseguenza il prezzo a base d'asta da assumere, considerando un decremento del 5%, è pari ad Euro 75.145,00.

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito e all'oggetto dell'incarico, di avere adempiuto al compito affidatomi rassegno la presente relazione restando comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 15/06/2023

Il Tecnico

Arch. Giacomo Collura

