

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°05/2023**

Giudice

G.E.: dr.ssa Grazia Giuffrida

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 E

avv. Luigi Abbate

Debitori

SOGGETTO A

SOGGETTO B

SOGGETTO C

SOGGETTO D

non costituiti

Custode Giudiziario

dott. Eugenio Colonna Romano

Creditore intervenuto

Nessuno

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO unico

Piena proprietà Unità Immobiliare ad uso
residenziale sito nel Comune di Palermo, Via
Francesco Paolo Perez n°212, piano quarto.
Identificata al N.C.E.U. nel Foglio 62, part.
490, sub. 36.

Titolo dell'elaborato:

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
per Pubblicità**

senza dati sensibili

Data deposito

Luglio 2024



Unità Immobiliare ad uso residenziale sito nel Comune di Palermo, Via Francesco Paolo Perez n°212, piano quarto. Identificata al N.C.E.U. nel Foglio 62, part. 490, sub. 36.

“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 8</i>
QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 10</i>
QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>Pagina 11</i>
QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.	<i>Pagina 11</i>
QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell’immobile.	<i>Pagina 12</i>
QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 12</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 14</i>

GIULIA AJELLO
architetto

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



Unità Immobiliare ad uso residenziale sito nel Comune di Palermo, Via Francesco Paolo Perez n°212, piano quarto. Identificata al N.C.E.U. nel Foglio 62, part. 490, sub. 36.

QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 14</i>
QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>Pagina 14</i>
QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.	<i>Pagina 14</i>
QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>Pagina 23</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. 05/2023

CREDITORE PROCEDENTE SOGGETTO E

contro

DEBITORI ESECUTATI:

- 1) SOGGETTO A**
- 2) SOGGETTO B**
- 3) SOGGETTO C**
- 4) SOGGETTO D**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. EUGENIO COLONNA ROMANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Francesco Paolo Perez n°212, piano quarto.

Identificato al N.C.E.U. nel Foglio 62, part. 490, sub. 36.

Esperto stimatore: arch. Giulia Ajello



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 23/03/2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida nominava la sottoscritta arch. Giulia Ajello, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo al n.3453 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 26/03/2024 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 Ccustode Giudiziario, dott. Eugenio Colonna Romano, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 03/04/2024.

In data 30/04/2024 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'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile sito nel Comune di Palermo, Via Francesco Paolo Perez n°212, piano quarto. Identificata al N.C.E.U. nel Foglio 62, part. 490, sub. 36.

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Intera piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte dell'edificio sito in Palermo, Via Francesco Paolo Perez n. 212, ubicato al piano quarto a sinistra salendo le scale, iscritto al NCEU del Comune di Palermo al foglio62, p.lla 490, sub.36, categoria catastale A/3, numero vani catastali 6.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, come di seguito si precisa.

- ***per la quota di 9/18*** in forza di ***Successione legittima per morte di SOGGETTO F*** deceduto a Palermo il 02/12/1986 con accettazione tacita di Eredità n°9589 del 10/03/2023 con atto notarile pubblico a rogito del Notaio dott. La Spina Salvatore del 30/11/2010 rep. n°31375/12061) a favore dei debitori ciascuno per le quote di seguito specificate:



- **SOGGETTO A** per la quota di 3/18 di piena proprietà;
 - **SOGGETTO B** per la quota di 2/18 di piena proprietà;
 - **SOGGETTO C** per la quota di 2/18 di piena proprietà;
 - **SOGGETTO D** per la quota di 2/18 di piena proprietà.
- per la residua quota di 9/18 in forza di *Atto di compravendita del 12/05/1981 rep. n°97631* a rogito del Notaio Mirto da Palermo, trascritto presso l'Ag. del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 23/05/1981 al n°16280, con il quale l'immobile perviene per i diritti di 1/2 di piena proprietà alla sig.ra **SOGGETTO A**.

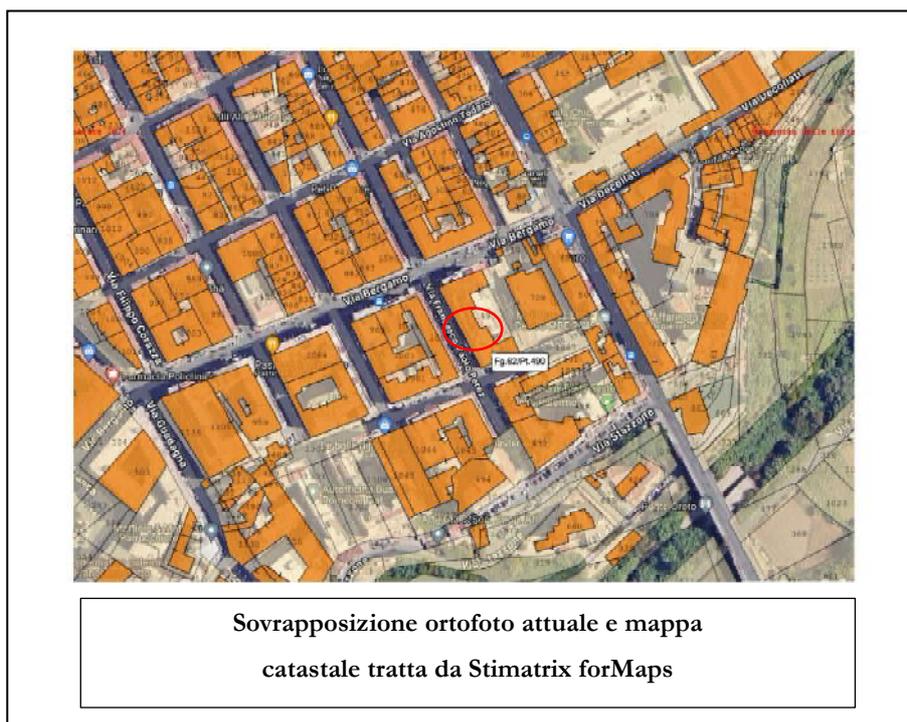
Dati catastali:

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 la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.





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. 62, p.lla 490, sub. 36, cat. catastale A/3, superficie catastale Totale: 93 mq. Totale escluse aree scoperte 91 mq.

Fa parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Palermo, con accesso dal civico 212 della Via Francesco Paolo Perez, con scala unica costituito da un piano rialzato e cinque piani



sovrastanti. Risulta realizzato nella prima metà degli anni “50, prospettante a sud-ovest con la Via Francesco Paolo Perez, a nord-est con area libera privata, a nord-ovest e a sud-est in aderenza con altri fabbricati. Non è dotato di ascensore, né di servizio di portierato né di videocitofono.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Comune di Palermo, Via Francesco Paolo Perez n°212, p.4°

Caratteristiche strutturali: c.a:

Accessi: accesso dal civico 212

Confini: l'appartamento confina a sud-ovest con la pubblica via (Via Francesco Paolo Perez), a sud-est e a sud ovest con unità immobiliari aliene, e a nord est con area libera privata.

Pertinenze: nessuna pertinenza esclusiva

Dotazioni condominiali: Nessuna dotazione condominiale

Composizione interna:

L'appartamento è costituito da ingresso, quattro vani, cucina, w.c., ripostiglio e disimpegno, con una superficie utile abitabile di mq. 83,45 e doppia esposizione con un balcone su prospetto principale ed un balcone su retro prospetto. In merito alla distribuzione interna, l'u.i. presenta un vano ingresso di mq. 5,20 dal quale si accede a destra al vano pranzo di mq. 15,65 e a sinistra alla cucina di mq. 5,73, ciascuno con finestra esposta rispettivamente su prospetto principale (Via F.P. Perez) e su retro prospetto; di fronte l'ingresso si trova il corridoio di mq. 6,60 dal quale si accede agli altri vani. Esposti sulla pubblica via si trovano, oltre al su descritto pranzo, il soggiorno di mq. 13,75 (di fatto comunicante con il vano pranzo) con accesso al balcone di mq. 1,90 e ed una camera di mq. 15,50. In fondo al corridoio, senza luce diretta, si trova un ripostiglio di mq. 2,05 ed infine, esposti su retro prospetto si trovano, oltre alla su indicata cucina, una camera di mq. 13,55 con accesso ad un balcone di mq. 3,40 ed il w.c. vasca e doccia di mq. 5,10 con finestra esposta sul balcone.

In merito alle finiture, l'appartamento presenta pavimentazione in marmette ad eccezione di servizi e corridoio che sono in piastrelle di ceramica ordinaria; le pareti sono intonacate e pitturate ad eccezione dei servizi che sono parzialmente rivestite di piastrelle di ceramica ordinaria.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. L'appartamento presenta i servizi (cucina e w.c.) di recente ristrutturazione. Sono visibili delle esfoliazioni della strato



di pittura su tompagno e intradosso del solaio nella camera esposta su retroprospetto, confinate con il vano w.c.

In riferimento agli impianti idrici, di scarico ed elettrici, non avendo la Committenza fornito le relative certificazioni, si stima un costo complessivo per il rilascio delle relative certificazioni in coerenza alle vigenti normative in €1500,00.

Attestato di prestazione energetica: non risulta rilasciato l'attestato di prestazione energetica (c.d. A.P.E.) e pertanto si stima il costo per il suo rilascio pari ad €150,00 da detrarre dal valore di stima.

Fotografie dei luoghi.



Prospetto su Via F.P. Perez



Androne



Corpo scala condominiale



Accesso all'appartamento

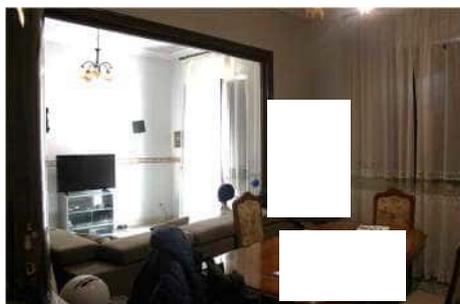




Vano ingresso



Corridoio



Pranzo



Soggiorno



Camera esposta su Via F.P. Perez



Camera esposta su retro-prospetto



Cucina



W.c.



Superficie utile interna: mq.83,45

Superficie commerciale: mq. 97,85

Altezza utile interna: ml. 3,30



QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 62, part. 490, sub. 36, via Francesco Paolo Perez n°212 piano 4, cat. A/3, vani catastali 6, superficie catastale mq.93 escluse aree scoperte mq. 91.

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

Intestatari catastali dell'immobile:

1. SOGGETTO A

Diritto di: Proprietà per 6/9

2 SOGGETTO B

Diritto di: Proprietà per 1/9

3. SOGGETTO C

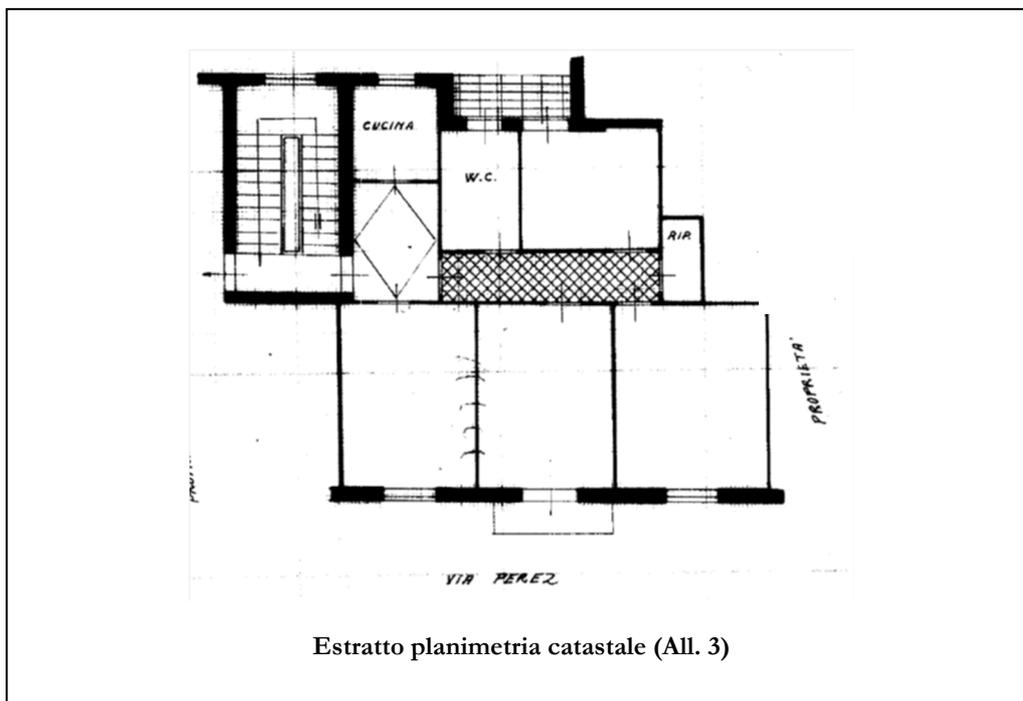
Diritto di: Proprietà per 1/9

4. SOGGETTO E

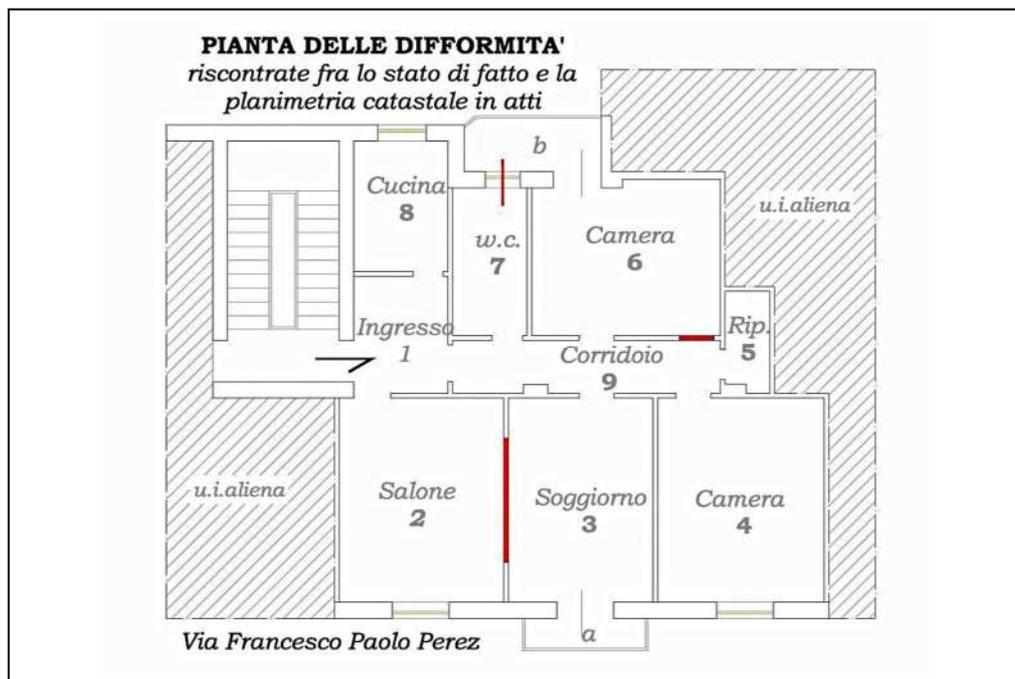
Diritto di: Proprietà per 1/9



Planimetria catastale: La planimetria in atti è quella d'impianto e risulta presentata in data 17/02/1959.



La planimetria catastale, rispetto allo stato di fatto rilevato, presenta delle difformità



Come rappresentato nella relativa tavola delle difformità, le incoerenze riscontrate sono riferite alle seguenti incongruità:

- La presenza di un tramezzo continuo fra il vano pranzo ed il vano soggiorno nel quale di fatto insiste una grande apertura senza infissi; per essa, però, si evidenzia altresì la presenza



di segni grafici che sembrerebbero riproporre la stessa apertura di fatto esistente;

- La diversa ubicazione del vano porta della cucina, della camera esposta su retro-prospetto e del vano pranzo.

Per le difformità riscontrate, si prevede l'aggiornamento della planimetria catastale e i relativi costi da sostenere saranno detratti dal valore di stima in risposta al quesito n°12,

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 nel Comune di Palermo, Via Francesco Paolo Perez n°212, piano quarto salendo le scale a sinistra.

Composto da ingresso, quattro vani, cucina, w.c., ripostiglio e disimpegno.

Confinante a sud-ovest con la pubblica via (Via Francesco Paolo Perez), a sud-est e a sud ovest con unità immobiliari aliene, e a nord est con area libera privata.

Censito al C.F. al **foglio 62, p.lla 490, sub. 36.**

L'immobile è dotato di Licenza edilizia n°329 rilasciata dal Comune di Palermo in data 07/04/1953 secondo progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 27/01/1953.

Inoltre per l'intero fabbricato risulta rilasciato certificato di abitabilità in data 06/10/1954.

Alla data di accesso dell'Esperto al fascicolo edilizio presente negli archivi del competente comune, non risulta reperibile il progetto approvato dalla commissione Edilizia nella seduta del 21/01/1953.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Il costo per la sua redazione è stimato pari a € 150,00.



Il prezzo base d'asta dell'intero è pari ad EURO 70586,00 (euro settantamilacinquecentottantasei/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 13/01/2003 al 13/01/2023) riferito al bene pignorato, riporta il seguente titolo:

- **per la quota di 9/18** in forza di **Successione legittima per morte di Rizzuto Paolo**, deceduto a Palermo il 02/12/1986 con accettazione tacita di Eredità n°9589 del 10/03/2023 con atto notarile pubblico a rogito del Notaio dott. La Spina Salvatore del 30/11/2010 rep. n°31375/12061 a favore dei debitori, più specificatamente a favore di **SOGGETTO B** per la quota di 2/18 di piena proprietà; di **SOGGETTO A** per la quota di 3/18 di piena proprietà; di **SOGGETTO C** per la quota di 2/18 di piena proprietà ed infine di **SOGGETTO D** per la quota di 2/18 di piena proprietà.
- **per la residua quota di 9/18** in forza di **Atto di compravendita del 12/05/1981 rep. n°97631** a rogito del Notaio Mirto da Palermo, trascritto presso l'Ag. del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 23/05/1981 al n°16280, con il quale l'immobile perviene al sig. **SOGGETTO F** per i diritti di 1/2 di piena proprietà e al **SOGGETTO A** per i diritti di 1/2 di piena proprietà da potere di **SOGGETTO G**.

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

La costruzione è stata realizzata in forza della Licenza n°329 rilasciata dal Municipio di Palermo in data 07/04/1953 riferito all'esecuzione di opere "conformi al progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27/01/1953", consistenti nella "costruzione di piano scantinato, piano terreno e cinque piani soprastanti". (All. 5). In data 06/10/1954 risulta rilasciato il certificato di abitabilità relativo all'intero complesso residenziale insistente sulla particella 490, costituito dai civici 212 e 214 di Via Francesco Paolo Perez e dalla Via C/2 (oggi Via Luigi Manfredi) e riferito ai piani "rialzato, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°".

Alla data di accesso al fascicolo edilizio dell'Esperta svoltasi in data 07/05/2024, non sono presenti gli elaborati grafici relativi al progetto approvato dalla Commissione Edilizia né risultano presentate istanze di condono edilizio riferite al fabbricato e/o all'u.i. pignorata.

Pertanto, per la valutazione della regolarità edilizia urbanistica dello stato di fatto del bene pignorato, la scrivente potrà riferirsi esclusivamente alla planimetria catastale presentata in



data 17/02/1959, unica in atti e successiva alla data del progetto e della relativa della licenza edilizia.

Sulla scorta delle difformità riscontrate nella planimetria catastale rispetto allo stato di fatto già esposte in risposta al quesito n°3, e sulla scorta di quanto previsto dal Decreto Legge pubblicato in GU n 124 del 29 maggio il DL n 69/2024 e recante “disposizioni urgenti in materia di semplificazione Edilizia e Urbanistica” (c.d. Decreto “Salva -casa”), convertito in Legge n°105 del 24/07/2024 si rileva che per le tolleranze esecutive riferite, nello specifico, alla difforme ubicazione delle aperture interne, non sarà necessario presentare alcuna pratica edile per la regolarizzazione delle suindicate difformità, fatte salve eventuali attività integrative che la Regione Sicilia e/o i competenti uffici comunali potrebbero disporre recependo il suindicato decreto.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dal **SOGGETTO A** proprietaria per la quota di 3/18 nonché condebitrice e dal **SOGGETTO D** proprietaria per la quota di 2/18 nonché condebitrice.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **circa euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 850,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente esperta in data 30/07/2024 (**All. 10**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. **TRASCRIZIONE del 08/06/2010** - Registro Particolare 22008 Registro Generale 33520 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 815/9990 del 25/03/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE a favore di **SOGGETTO B** per la quota di 2/18 di piena proprietà; di **SOGGETTO A** per la quota di 3/18 di piena proprietà; di **SOGGETTO C** per la quota



di 2/18 di piena proprietà; di **SOGGETTO D** per la quota di 2/18 di piena proprietà contro **SOGGETTO F** deceduto il 02/12/1986 per i diritti di 1/2 di proprietà.

2. **ISCRIZIONE del 01/12/2010** - Registro Particolare 13999 Registro Generale 64516 Pubblico ufficiale LA SPINA SALVATORE Repertorio 31375/12061 del 30/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di “ **SOGGETTO H** contro **SOGGETTO B, SOGGETTO A, SOGGETTO C e SOGGETTO D**, derivante da concessione a garanzia di Mutuo (come da atto Notarile del 30/11/2010 rep. 31375/12061 a rogito notaio La Spina Salvatore.

3. **TRASCRIZIONE del 23/02/2017** - Registro Particolare 5220 Registro Generale 6712 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 426 del 23/01/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “ **SOGGETTO H** contro **SOGGETTO B, SOGGETTO A, SOGGETTO C e SOGGETTO D**.

NOTA: Dall'ispezione del registro informatico SIECIC da parte del Funzionario Giudiziario incaricato dal G.E. nell'ambito della presente procedura esecutiva, il pignoramento sopra indicato non risulta iscritto a ruolo.

4. **TRASCRIZIONE del 13/01/2023** – Registro Particolare 1336 Registro Generale 1696 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE D'APPELLO PALERMO Repertorio 6929 del 23/12/2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “ **SOGGETTO E** contro **SOGGETTO B, SOGGETTO A, SOGGETTO C e SOGGETTO D**.

5. **TRASCRIZIONE del 10/03/2023** - Registro Particolare 9589 Registro Generale 11842 Pubblico ufficiale LA SPINA SALVATORE Repertorio 31375/12061 del 30/11/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di **SOGGETTO B** per la quota di 2/18 di piena proprietà; di **SOGGETTO A** per la quota di 3/18 di piena proprietà; di **SOGGETTO C** per la quota di 2/18 di piena proprietà; di **SOGGETTO D** per la quota di 2/18 di piena proprietà contro **SOGGETTO F** deceduto il 02/12/1986 per i diritti di 1/2 di proprietà.



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 e la gestione risulta affidata ad un Amministratore esterno. Da quest'ultimo sono state acquisite tutte le informazioni relative alle spese gravanti sul bene oggetto della presente stima e dal riscontro ricevuto, alla data del 23/07/2024 risulta quanto segue (*v. All. 7*):

- Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano a circa **euro 40,00 mensili**.
- Le spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute, ammontano ad **euro 63,76 mensili**, deliberate "*quale fondo straordinario per lavori con termine al mese di giugno 2025, da prorogare previa delibera nei prossimi mesi per altri lavori straordinari, necessarie e urgenti*" (come da nota Amministratore Condominiale).

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 anche dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate relativi a valori dichiarati nelle 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 x 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. 97,85. Si riporta di seguito una tabella con la specifica del calcolo utilizzato per determinazione della suindicata superficie commerciale.

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
Superficie Principale	mq. 95,98
Superficie accessoria omogeneizzata:	
<i>a. Balcone (mq. 1,90 * 0,35)</i>	<i>mq. 1,19 +</i>
<i>b. Balcone (mq. 3,40 * 0,35)</i>	<i>mq. 0,66 =</i>
Sup. Accessoria omogeneizzata	mq. 1,85
Calcolo Superficie Commerciale:	
mq. (95,98 + 1,85) = mq.97,83	
SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.)	MQ. 97,85

Determinazione della scala dei prezzi noti

1) AGENZIA DELLE ENTRATE: Consultazioni Valori immobiliari dichiarati

Ci si è riferiti a compravendite registrate e trascritte nell'ultimo trimestre disponibile, ovvero IV trimestre 2023 per la quota 100%, ricadenti nella stessa area di studio, riportante la stessa classe catastale (A/3), e ricercate per indirizzo con raggio di ispezione non superiore a 300 m. Sono state individuate tre vendite risultanti più omogenei per superficie all'immobile oggetto di stima, come di seguito si riporta:



- a) Ottobre 2023: mq.102,00 Vendita dichiarata €80000,00.
..... Valore di vendita unitario: €784,31/mq.
- b) Novembre 2023: mq. 107 Vendita dichiarata €80000,00.
..... Valore di vendita unitario: €747,66/mq.
- c) Dicembre 2023: mq.102,00 Vendita dichiarata €75000,00.
..... Valore di vendita unitario: €735,29/mq.
- Valore medio VENDITA Fonte 1: $\text{€}(784,31 + 747,66 + 735,29)/3 = \text{c.t. } \text{€} 756,00/\text{mq}$.**

2) AGENZIA DELLE ENTRATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate a scadenza semestrale.

Dall'individuazione della fascia e della zona di appartenenza del bene oggetto di stima, la scrivente ha acquisito i relativi **valori di vendita** al metroquadrato riferiti al II semestre 2023 (ultimo disponibile) e riferiti ad abitazioni di tipo economico.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale, Zona E. Basile – Montegrappa – Cliniche - Stazione centrale - Orto Botanico; Codice di zona C4, microzona catastale 2, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale.

II Semestre 2023 Min. €840,00 – mass. €1050,00

Valore medio VENDITA Fonte 2: $\text{€}(840,00 + 1050,00) / 2 = \text{€}945,00$

3) BORSINO IMMOBILIARE con acquisizione dati nel mese di Luglio 2024.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Zona E. Basile – Montegrappa – Cliniche - Stazione centrale - Orto Botanico. Valutando la tipologia, l'epoca del fabbricato di cui fa parte il bene e la classe catastale di appartenenza (A/3 - abitazioni di tipo economico), si acquisiscono i **dati di vendita** al metroquadrato pubblicati relativi alla fascia media, come di seguito si riporta.

Fascia media Min. €809,00 – mass. €1122,00

Valore medio VENDITA Fonte 3: $\text{€}(809,00 + 1122,00) / 2 = \text{€}966,00$

4) AGENZIA DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE.

Sono stati acquisiti n°3 annunci relativi alla **vendita di immobili** ubicati nella stessa area di studio e facenti parte di edifici **non dotati di ascensore**, come di seguito si riporta:

- a) Agenzia “Tecnocasa” rif. 60925195, data pubblicazione: 09/07/2024.



Appartamento sito in Via Francesco Paolo Perez n°133, piano II, mq. 91,00 (Stato buono/abitabile; Porta blindata, Infissi in pvc in vetro, esposizione doppia).

Richiesta: €99000,00 €/mq.c.t.: €1088,00/mq.

b) Agenzia “Re max” rif. 39391009-112 data pubblicazione: 21/06/2024

Appartamento sito in Mendola, 14 piano II, mq. 100 (Stato buono/abitabile, tripla esposizione).

Richiesta: 97000,00 €/mq.c.t.: €970,00/mq.

c) Agenzia “Facilmente casa” rif. EK 109846195 data pubblicazione: 02/03/2024.

Appartamento sito in Via Giovan Battista Odierna, 22 piano I, mq. 70 (Stato Ottimo/ristrutturato, riscaldamento autonomo, esposizione doppia, Porta blindata, Infissi in vetro e pvc).

Richiesta: 55000,00 €/mq.c.t.: €785,00/mq.

Valore medio VENDITA Fonte 4: €(1088,00 + 970,00 + 785,00)/3 = € 948,00

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge una congruità di valori unitari di vendita con un margine che va da €756,00/mq. desunto dalle compravendite dichiarate ad €966,00 derivante dai dati del Borsino.

Pertanto, ritenendo sufficientemente esaustivi i dati acquisiti, si procede calcolando 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 =

= €(756,00 + 945,00 + 966,00 + 948,00)/4 = €903,75/mq.

Vm (in c.t.) = €904,00/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 e delle tabelle pubblicate dal Borsino Immobiliare.



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 è stato realizzato all'inizio degli anni '50, senza ascensore e rientra per epoca, tipologia e finitura fra gli edifici di tipo economico ricadenti nella stessa area. Non si attribuisce pertanto alcun coefficiente di apprezzamento. K1 = 1,00

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.*

Per l'edificio si stanno già stanziando delle somme per interventi manutentivi (come indicato in risposta al quesito n°11). Si attribuisce pertanto un deprezzamento pari al 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 poco meno di mq.85,00, rientrando in una fascia media che non incrementa né deprezza l'appetibilità del bene.K4 = 1,00

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 quarto senza ascensore (-30%), con due esposizioni esterne (+10%) e con soleggiata in buona parte della giornata (+ 5).

Si attribuisce un deprezzamento complessivo pari al 15%. K5 = 0,85

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 una buona distribuzione degli spazi interni relativamente alla separazione della zona giorno da quella notte (+5%); in merito allo stato conservativo, l'appartamento, pur presentando vano cucina e vano w.c. ristrutturati, necessita di ulteriori manutenzioni, in particolare agli infissi esterni (-5%).

Complessivamente, pertanto si attribuisce un coefficiente unitario. K6 = 1,00

$K_{tot} = 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 = 0,82$

Per la stima del valore al metroquadrato dell'u.i. specifica (Vmq), si procede moltiplicando il valore generico al metroquadrato sopra individuato (Vm) per il prodotto dei coefficienti



attribuiti (Ktot).

$$V_{mq} = V_m \times K_n = €904,00 \times 0,82 = €741,28/mq.$$

$$V_{amq} \text{ (in c.t.)} = €741,00/mq$$

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

$$V = S_c \times V_{amq} = mq \ 97,85 \times €741,00 = €72506,85 \text{ che in c.t. si approssima ad } €72507,00.$$

Valore di mercato con "metodo di stima comparativo" €72507,00

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	
<u>Superficie Principale:</u>	
Sup. utile Abitabile	mq. 83,45
<u>Superficie accessoria omogeneizzata:</u>	
a. Balcone (mq. 1,90 * 0,35)	mq. 1,19 +
b. Balcone (mq. 3,40 * 0,35)	mq. 0,66 =
Sup. Accessoria omogeneizzata	mq. 1,85
Totale Superficie Utile: mq. (83,45 + 1,85) = MQ. 85,30 c.t. mq. 85,00	



Determinazione della scala dei prezzi noti

A) AGENZIA DELLE ENTRATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati

OMI) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate a scadenza semestrale.

Dall'individuazione della fascia e della zona di appartenenza del bene oggetto di stima, la scrivente ha acquisito i relativi **valori di locazione** al metroquadrato riferiti al II semestre 2023 (ultimo disponibile) e riferiti ad abitazioni di tipo economico.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale, Zona E. Basile – Montegrappa – Cliniche - Stazione centrale - Orto Botanico; Codice di zona C4, microzona catastale 2, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale.

II Semestre 2023 Min. €4,00 – mass. €5,20

Valore medio LOCAZIONE Fonte A: €(4,00 + 5,20) / 2 = €4,60

B) BORSINO IMMOBILIARE con acquisizione dati nel mese di Luglio 2024.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Zona E. Basile – Montegrappa – Cliniche - Stazione centrale - Orto Botanico. Valutando la tipologia ed epoca del fabbricato di cui fa parte il bene rientrante fra le abitazioni di tipo economico, si acquisiscono i **dati di locazione** al metroquadrato pubblicati relativi alla fascia media, come di seguito si riporta.

Fascia media: Min. €3,04 – mass. €4,14

Valore medio LOCAZIONE Fonte B: €(3,04 + 4,14) / 2 = €3,59

C) AGENZIA DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE.

Sono stati acquisiti n°2 annunci relativi alla **locazione di immobili** ubicati nella stessa area di studio, facenti parte di edifici senza ascensore e arredati, come di seguito si riporta:

- 1) Agenzia “Tecnocasa” rif. 60926312, data pubblicazione: 04/07/2024.

Appartamento sito in Via Bergamo n°3, piano II, mq. 60,00 (Stato ottimo/ristrutturato; Riscaldamento autonomo).

Richiesta: €650,00 €/mq.c.t.: €10,83/mq.

- 2) Agenzia “Tecnocasa” rif. 60919640, data pubblicazione: 22/06/2024.

Appartamento sito in Via Luigi Manfredi n°8, p. 1°, mq. 91,00 (porta blindata, Riscaldamento autonomo).

Richiesta: €950,00 €/mq.c.t.: €10,44/mq.



Proposta media LOCAZIONE Fonte C: €(10,83 + 10,44) / 2 = €10,64

Gli appartamenti insistenti in questa area, prossima alla stazione centrale e alla città universitaria, sono per lo più oggetto di locazione a studenti e/o lavoratori fuori sede e pertanto già arredati e ciò spiega la superiore valutazione unitaria di locazione da parte delle Agenzie di mediazione immobiliare rispetto ai dati ufficiale dell’Agenzia delle Entrate (dati OMI) e del Borsino Immobiliare. Valutando l’affitto di un appartamento già arredato più alto degli affitti vuoti per una percentuale che può arrivare fino al 30%, e nell’ipotesi della specifica valutazione di locazione del bene oggetto di stima, privo di arredi, si applica un deprezzamento al valore unitario locativo desunto dalla “Fonte C” del 25%.

Rivalutazione proposta media LOCAZIONE Fonte C: €10,64 – 25% = €7,98/mq.

Da quanto sopra esposto, si calcola il più probabile valore locativo unitario applicando la media dei valori sopra riportati.

$$V_m = (\text{Val. medio Fonte A} + \text{Val. medio Fonte B} + \text{Val. medio Fonte C rivalutato}) / 3 = \\ = \text{€}(4,60 + 3,59 + 7,98) / 3 = \text{€}5,39/\text{mq.}$$

V_m = €5,39/mq.

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

$$R_m = \text{€}5,39 \times \text{mq } 85,00 = \text{€}458,15 \text{ che in c.t. si approssima ad } \text{€}460,00.$$

Reddito mensile lordo: €460,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$$R_l = \text{€}460,00 \times 12 = \text{€}5520,00.$$

Ottenuto il valore del R_l, si procede al calcolo del Reddito Netto (R_n), 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 sfitto, ...).

Sulla scorta dell’epoca dell’edificio, si attribuisce alle passività (P) un’incidenza del 15%.

$$\dots\dots\dots P = 15\%$$

$$R_n = \text{€}5520,00 - 15\% = \text{€}4692,00.$$

i Il tasso reale di capitalizzazione oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando che si tratta di un appartamento al 4^o piano senza ascensore, si attribuisce il massimo indice:i = 6%.



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

$$V = R_n/i = €4692,00 / 6\% = €78200,00.$$

Valore di mercato con il metodo di stima analitico: in c.t. €78200,00.

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" €72507,00

Valore di mercato con il metodo di stima analitico: in c.t. €78200,00.

$$\mathbf{€(€72507,00+78200,00) / 2 = in c.t. €75354,00}$$

Superficie commerciale: mq. 97,85

Valore unitario (*in c.t.*): €770,00/mq.

Il più probabile valore di stima dell'appartamento sito in Palermo Via Francesco Paolo Perez n. 212, piano 4 senza ascensore, identificato al N.C.E.U. al foglio 62, p.lla 490 sub 36, è pari ad euro €75354,00.

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

- Costi per regolarizzazione catastale: € 850,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 1000,00**

$$V = € 75354,00 - € 1000,00 = € 74354,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro € 74354,00 (settantaquattromilatrecentocinquantaquattro/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:

$$€ 74354,00 - (5\% \text{ di } €75354,00) = €(74354,00 - 3768,00) = € 70586,00$$



Il prezzo base d'asta dell'intero è pari ad EURO 70586,00 (euro settantamilacinquecentottantasei/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	Condominio Via F.P. Perez 212, PA
ALLEGATO 8	Comparabili – riferimenti stima
ALLEGATO 9	Elenco ispezione ipotecaria alla data del 31/07/2024.
ALLEGATO 10	Elenco identità alfabetica
ALLEGATO 11	Avvisi di deposito

Palermo, data 31/07/2024

L'ESPERTO STIMATORE
(arch. Giulia Ajello)

