

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 424/2022  
LOTTO N.2  
Esperto stimatore: Arch. Dario Ciriminna

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 424/2022**

**CREDITORE PROCEDENTE: SIENA NPL 2018 S.R.L.**

*contro*

**DEBITORE: -----**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCO MONASTERO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO N. 2**

Abitazione di tipo popolare (A/4) sita nel Comune di Borgetto (PA), in via Ferrara n. 2,

C.F. di Borgetto foglio 10, p.lla 232, sub. 2, piani 1°, 2°, 3° e 4°



**Esperto stimatore: Arch. Dario Ciriminna**

## **PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

### **LOTTO N. 2**

#### **PREMESSA**

Con provvedimento del 15.10.2023 il Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto arch. Dario Ciriminna, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo al n. 2639 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 17.10.2023 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Francesco Monastero, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 17.11.2023.

In data 22.11.2023 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (**cf. All.to 1**)

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili dal n.1 al n.2. La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n.2 che comprende l'immobile n.2.

L'immobile del **LOTTO N. 2** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- *“Piena proprietà per 1/2 di ----- e piena proprietà per 1/2 di -----: abitazione di tipo popolare in Comune di Borgetto, Via Ferrara n. 4, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 10, part. 232, sub. 2, categoria A/4, vani 5, piani n. 1, 2 e 3”*

Si segnala che l'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento indica il bene come sito al n. 4 della via Ferrara, in luogo del corretto n. civ. 2 della stessa via.

#### **Diritti reali:**

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

- atto di compravendita del 04.04.2007 in notaio Allotta Francesco Rep. n. 25997/2943 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 06.04.2007 ai nn. 25828/16812 da potere di ----

----- (All.to 4).

**Dati catastali:**

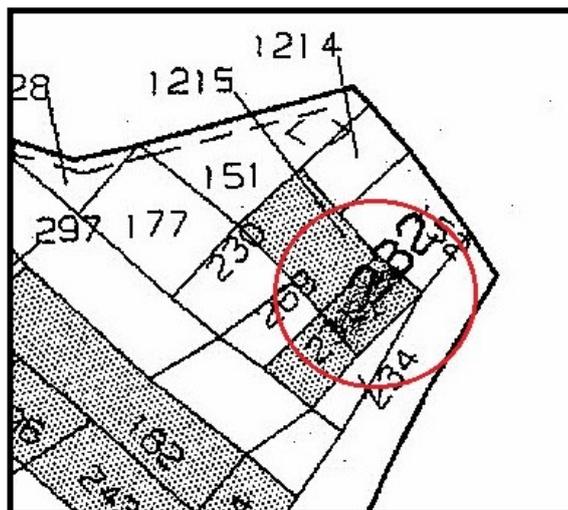
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All.to 5).

**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.to 10), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi



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 costituito da una unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo popolare (A/4), censita al C.F. del Comune di Borgetto (PA), al fg. 10, p.la 232, sub. 2, cat. catastale A/4, Classe 6, Consistenza: 5 vani, Dati di superficie: totale mq. 135; totale escluse aree scoperte: mq. 130.

**Tipologia:** Abitazione popolare (A/4)

**Ubicazione:** Comune di Borgetto (PA), via Ferrara n.ri 2, piani: 1°, 2°, 3° e 4°.

**Caratteristiche strutturali:** l'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, è stato costruito su una superficie di mq. 50,00 ed è composto da n. 4 elevazioni fuori terra.

In particolare, un piano terra adibito ad attività commerciale (oggetto del Lotto 1); n. 3 piani adibiti a civile abitazione e il lastrico solare a copertura dell'edificio, (oggetto del presente Lotto 2).

Le unità immobiliari sono collegate verticalmente mediante un corpo scala interno comune. La struttura resistente verticale dell'edificio, realizzata in muratura portante, è costituita da blocchi squadrati di pietra arenaria (tufo); mentre la struttura resistente orizzontale,

realizzata in solai latero-cementizi, è costituita da travetti in c.c.a. del tipo prefabbricato e pignatte laterizie.

Il corpo scala di collegamento ai piani è realizzato con travi a ginocchio e pianerottoli in c.c.a. incastrati alle pareti.

La copertura (lastrico solare) è piana ed è anch'essa realizzata con solaio di medesima tipologia latero-cementizia.

I balconi, tutti del tipo aggettanti, sono costituiti da solai in c.c.a., pavimenti in marmo e parapetti in ferro.

I prospetti esterni sono rivestiti con intonaco civile e finitura tipo Li Vigni, gli infissi esterni sono in legno e vetro con sistema di oscuramento a persiana in legno.

L'infisso esterno dell'unità di piano terra è costituito da saracinesca metallica.

**Accessi:** l'unità immobiliare possiede un unico accesso dal numero civ. 2 della via Ferrara.

**Confini:** l'unità immobiliare confina: a nord con la via Ferrara, ad est con aria libera sulla via Montegrappa, a sud con unità edilizia adiacente Fg.10, P.lla 231, ad ovest con unità edilizia adiacente Fg. 10, P.lla 1215.

**Pertinenze:** nessuna

**Dotazioni condominiali:** nessuna

**Composizione interna:** l'unità immobiliare adibita a abitazione popolare si sviluppa su tre piani oltre lastrico solare, collegati da un corpo scala comune.

**Al 1° piano** presenta un unica stanza (h. = m. 3,00 e S.U. = mq. 30,15), con annessi antibagno e servizio igienico (S.U. = mq. 4,18), e un balcone di mq. 2,60 prospiciente la via Ferrara.

La stanza è adibita a cucina/soggiorno, in porzione di essa è stato ricavato un vano cottura realizzato con spallette in muratura, piano cucina in lastra di marmo e rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico presenta pareti e pavimento rivestiti con piastrelle in ceramica. I pezzi sanitari (vaso igienico e lavatoio) sono in ceramica del tipo comune.

**Al 2° piano** presenta un unica stanza (h. = m. 2,90 e S.U. = mq. 26,70), con annesso servizio igienico (S.U. mq. 7,20). Dalla stanza si accede ad un balcone di mq. 10,20 prospiciente le vie Ferrara e Montegrappa.

Il servizio igienico, non dotato di antibagno, presenta pareti e pavimento rivestiti con

piastrelle in ceramica. I pezzi sanitari (bidet, vaso igienico, lavabo e vasca) sono in ceramica del tipo comune.

**Al 3° piano** presenta un unica stanza (h. = m. 2,95 e S.U. = mq. 35,40), da cui si accede ad un balcone di mq. 2,60 prospiciente la via Ferrara.

Le pareti ed i soffitti delle stanze sono rivestiti da intonaco civile e tinteggiati con idropittura. I pavimenti sono realizzati con mattoni in graniglia di marmo a scaglie grosse. Gli infissi interni sono in legno e vetro e gli infissi esterni, anch'essi realizzati in legno e vetro (no vetro-camera), sono dotati di persiana in legno.

**Il Lastrico solare**, piano e pedonabile, ha accesso dal corpo scala comune, occupa la 4° elevazione del fabbricato ed è pavimentato con mattoni in cemento e graniglia di marmo.

#### **Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti**

L'unità immobiliare si presenta al suo interno in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, anche a causa del fatto che da lungo tempo si presenta disabitata.

Le dotazioni impiantistiche di cui è dotata sono le seguenti:

- L'impianto di adduzione acqua potabile è del tipo sotto traccia, funzionante e collegato alla rete di distribuzione pubblica.
- L'impianto di smaltimento dei reflui che provengono dai servizi igienici (reflui di natura civile), sono immessi, tramite scarico diretto, nella fognatura dinamica comunale passante per la via Ferrara.
- Impianto di riscaldamento/condizionamento ambientale: Non dotato di entrambi gli impianti.
- L'impianto di distribuzione elettrica è del tipo sotto traccia, collegato alla rete di distribuzione pubblica.

Esso si presenta funzionante e sprovvisto della relativa certificazione di conformità alla normativa vigente. Il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico, comprensivo degli oneri per la redazione delle certificazioni di conformità, è pari a circa € 5.000,00.

**Attestato di prestazione energetica:** L'immobile non è dotato dell'A.P.E.. Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è pari ad € 200,00

**Fotografie dei luoghi (Cfr. All.to 21) :**



**Foto 1 – L’unità edilizia – Prospetti su via Ferrara e via Montegrappa**



**Foto 2 - Ingresso all’immobile dalla via Ferrara n. 2**



**Foto 3 - Corpo scala e Ingresso all'immobile dalla via Ferrara n. 2**



**Foto 4 – Porta di Ingresso all'immobile dal pianerottolo di 1° piano**

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 424/2022  
LOTTO N.2  
Esperto stimatore: Arch. Dario Ciriminna

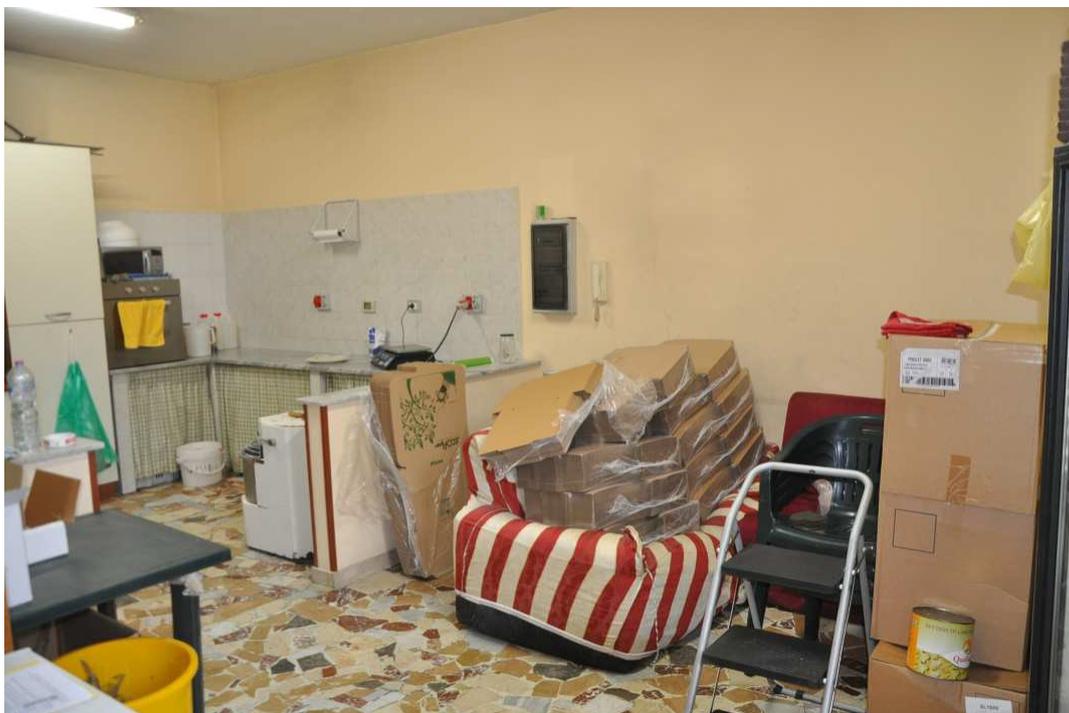


Foto 5 – Piano 1° – Stanza con angolo cucina

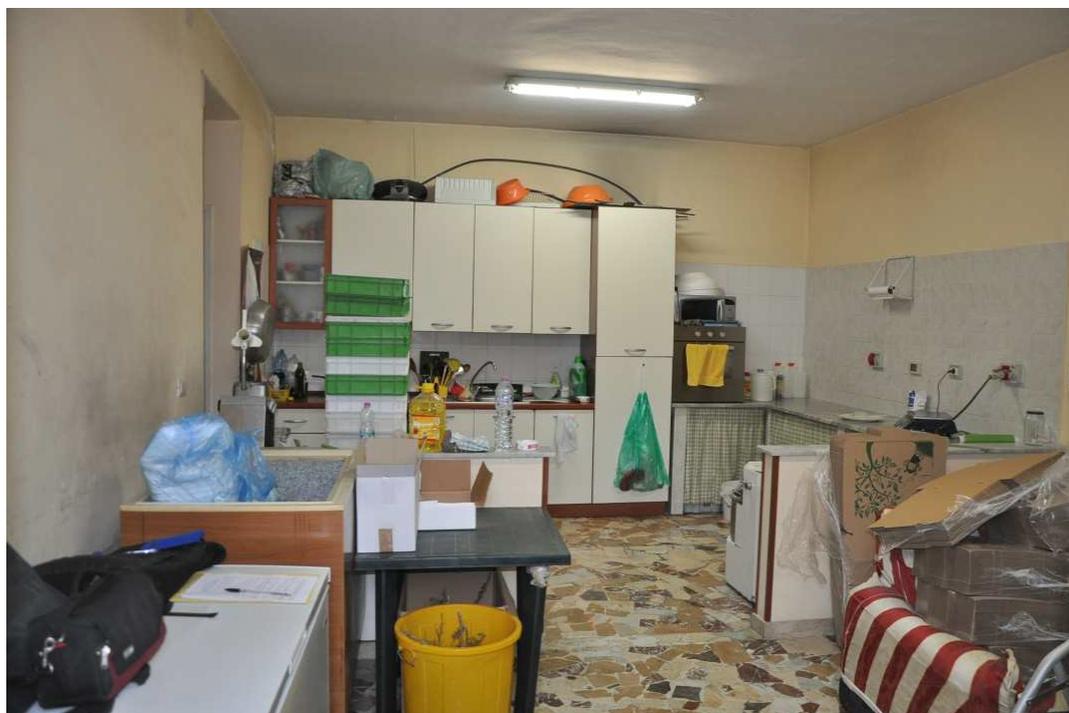


Foto 6 – Piano 1° – Stanza con angolo cucina



Foto 7 – Piano 1° – Stanza e anti bagno



Foto 8 – Piano 1°- Stanza con vano d'accesso al balcone su via Ferrara, e vano accesso al corpo scala



Foto 9 – Piano 1° - Antibagno



Foto 10 – Piano 1° - Servizio igienico



Foto 11 – Piano 1° - Servizio igienico



Foto 12 – Vista dal balcone di 1° piano



Foto 13 – Corpo scala, rampa tra P.1° e P.2°



Foto 14 - Porta ingresso dal pianerottolo di 2° piano

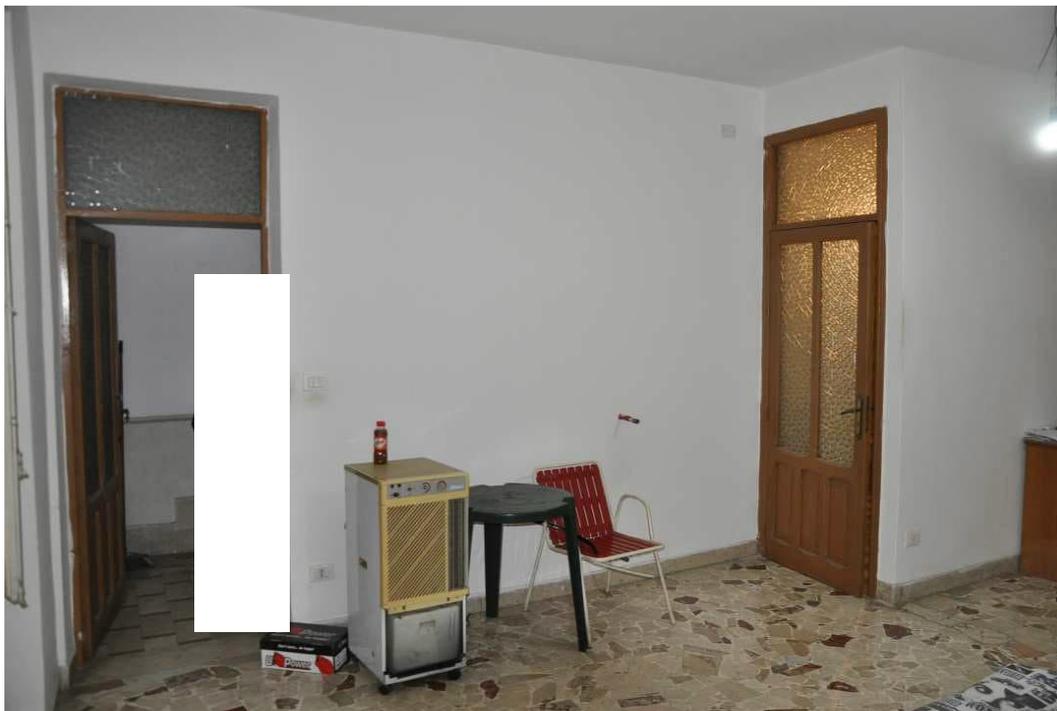


Foto 15 – Interno unità immobiliare di 2° piano – Ingressi dal corpo scala e al servizio igienico



Foto 16 – Interno unità immobiliare di 2° piano – Ingresso al servizio igienico



Foto 17 - Interno unità immobiliare di 2° piano – Ingressi dal vano scala e al balcone



Foto 18 – Interno dell'unità immobiliare di 2° piano - Servizio igienico

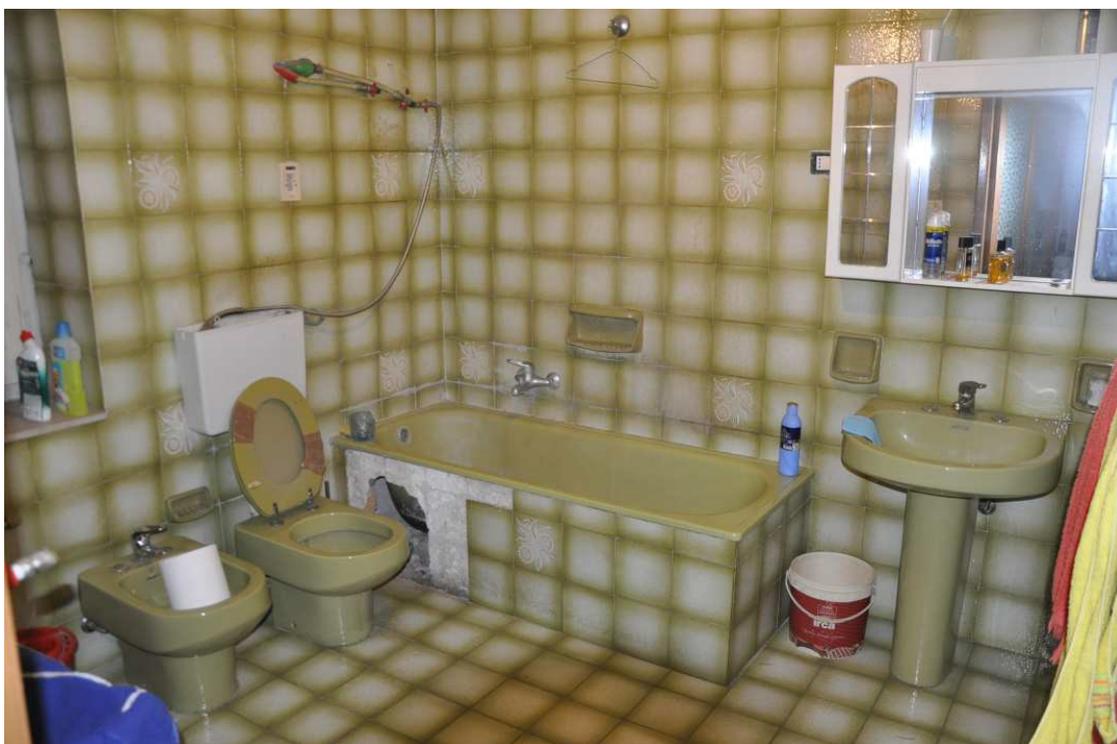


Foto 19 – Interno dell'unità immobiliare di 2° piano - Servizio igienico



Foto 20 – Balcone su via Montegrappa



Foto 21 – Balcone su via Ferrara



Foto 22 – Corpo scala, rampa tra P.2° e P.3°



Foto 23 - Porta ingresso dal pianerottolo di 3° piano



Foto 24 – Piano 3° - Interno dell'unità immobiliare



Foto 25 – Piano 3° - Interno dell'unità immobiliare



Foto 26 – Piano 3° - Interno dell'unità immobiliare



Foto 27 - Piano 3° - Interno dell'unità immobiliare - Accessi dal vano scala e al balcone



Foto 28 – Balcone di P. 3°, vista su via Ferrara



Foto 29 - Corpo scala, rampa tra P.3°. e P.4°



Foto 30 – Pianerottolo di 4° piano - Porta d'Ingresso alla terrazza



Foto 31 – Ingresso alla terrazza dal corpo scala comune

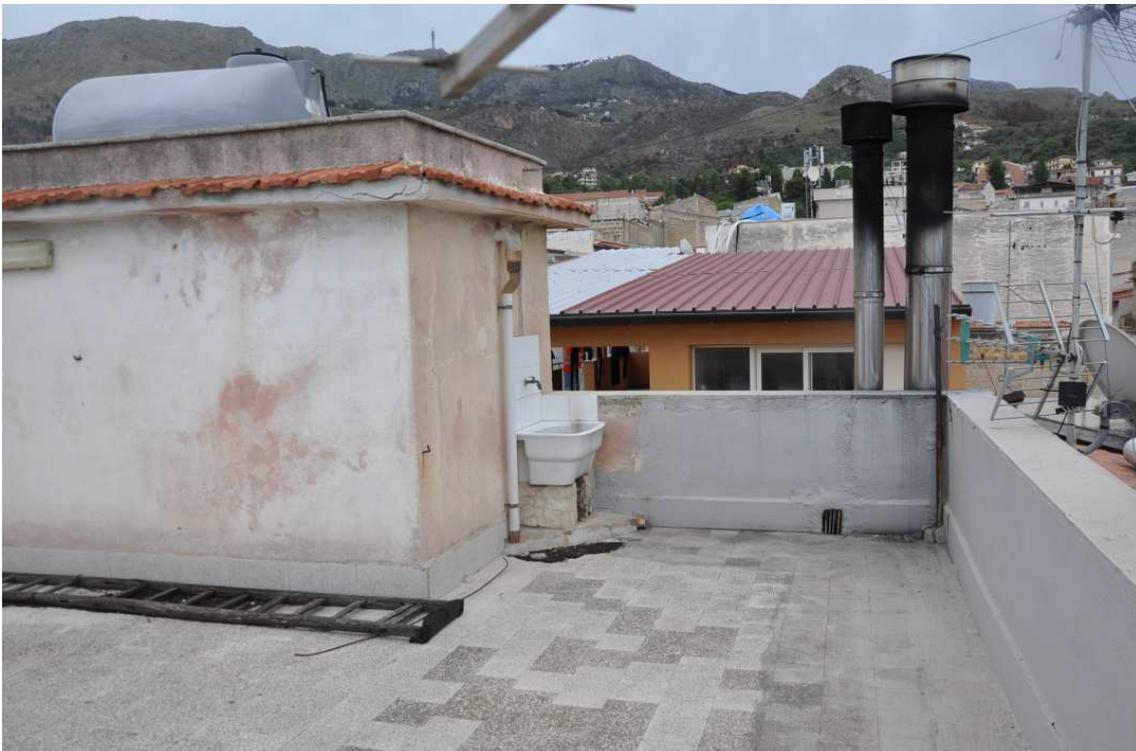


Foto 32 – 4° piano - Terrazzo scoperto (lastrico solare dell'edificio)

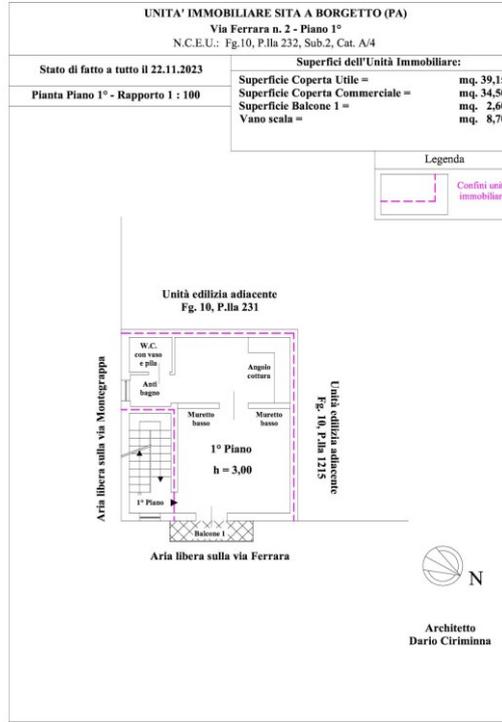


Foto 33 – 4° piano – Terrazzo scoperto (lastrico solare dell'edificio)

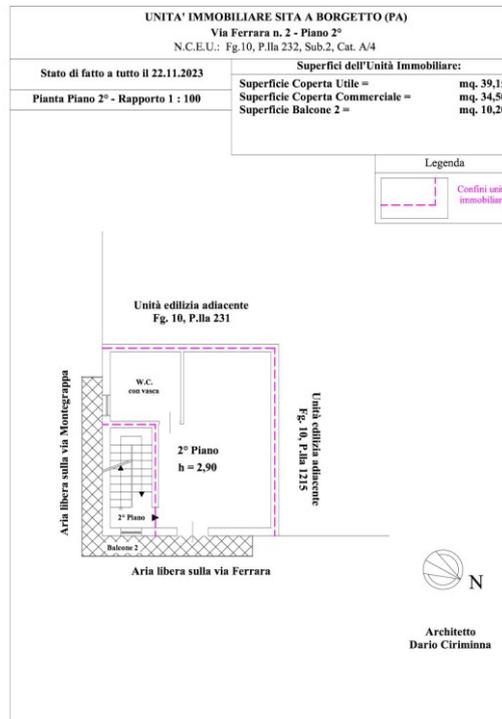


Foto 34 – 4° piano – Terrazzo scoperto (lastrico solare dell'edificio)

**Planimetrie di rilievo dello stato reale dei luoghi:**

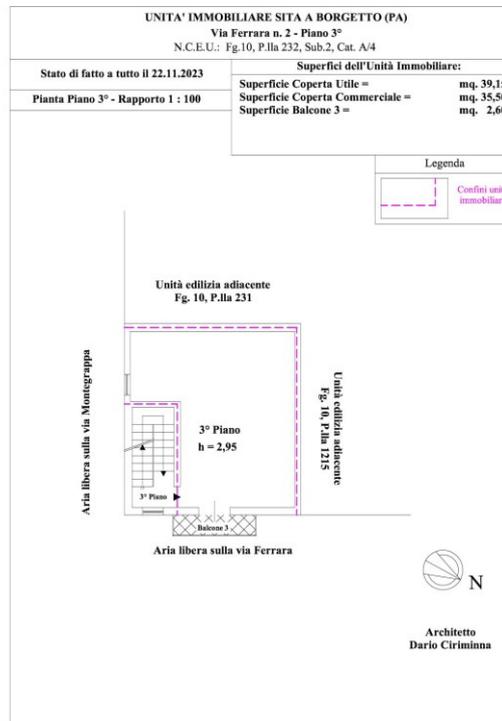


**Planimetria di rilievo dello stato di fatto a tutto il 22.11.2023 – Piano 1° (Cfr. All.to 17)**

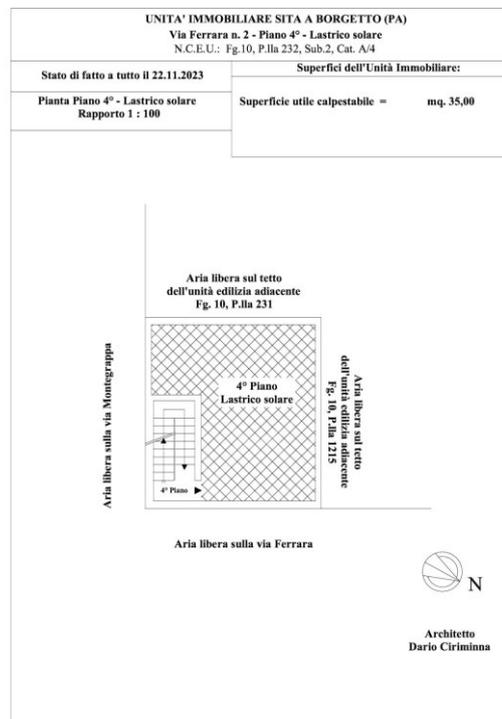


**Planimetria di rilievo dello stato di fatto a tutto il 22.11.2023 – Piano 2° (Cfr. All.to 19)**

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 424/2022  
LOTTO N.2  
Esperto stimatore: Arch. Dario Ciriminna



Planimetria di rilievo dello stato di fatto a tutto il 22.11.2023 – Piano 3° (Cfr. All.to 20)



Planimetria di rilievo dello stato di fatto a tutto il 22.11.2023 – Piano 4° (Cfr. All.to 21)

- **Superficie utile interna:** mq. 104,50
- **Superficie commerciale:** mq. 137,25
- **Altezza utile interna:** 1° piano m. 3,00 – 2° piano m. 2,90 - 3° piano m. 2,95

### **QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

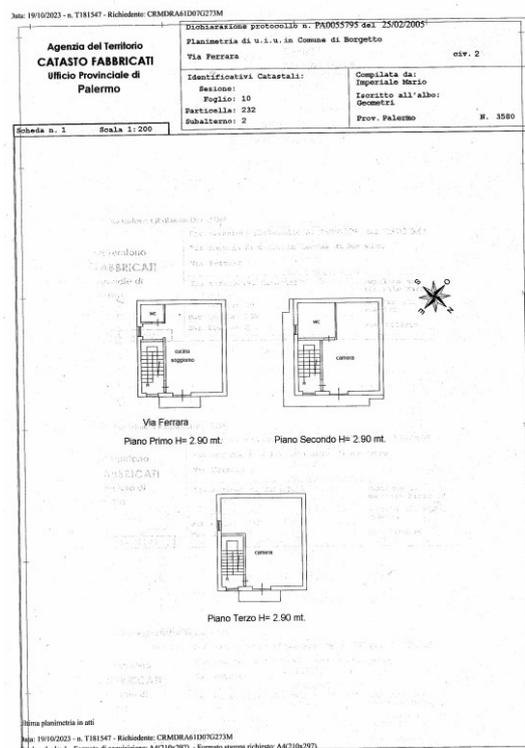
L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Borgetto (PA), al fg. 10, p.lla 232, sub. 2 , via Ferrara n. 2, Piani: 1°, 2° e 3°, Categoria: A/4, cat. catastale A/4, Classe 6, Consistenza: 5 vani, Dati di superficie: totale mq. 135; totale escluse aree scoperte: mq. 130.

Le visure catastali: attuale (**All.to 5**) e storica (**All.to 6**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento del 27.10.2022 rep. n. 5880.

#### **Intestatari catastali dell'immobile:**

1. - -----: proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.
2. - -----: proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

**Planimetria catastale:** Lo stato attuale dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella planimetria agli atti del catasto fabbricati del Comune di Borgetto sin dal 25.02.2005 (Dichiarazione Prot. n. PA0055795).



**Estratto planimetria catastale (All.ti 7 e 8)**

#### **QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO 2** – Piena proprietà di un immobile destinato ad abitazione popolare (A/4) ubicato in Borgetto (PA), Via Ferrara n. 2, ai piani 1°, 2°, 3° e lastrico solare, di un edificio a 4 elevazioni f.t..

**Composizione interna:** l'unità immobiliare adibita a abitazione popolare si sviluppa su tre piani oltre lastrico solare, collegati da un corpo scala comune:

**Piano 1°** composto da unica stanza (h. = m. 3,00 e S.U. = mq. 30,15), con annessi antibagno e servizio igienico (S.U. = mq. 4,18), oltre un balcone di mq. 2,60 prospiciente la via Ferrara.

**Piano 2°** composto da unica stanza (h. = m. 2,90 e S.U. = mq. 26,70), con annesso servizio igienico (S.U. mq. 7,20), oltre un balcone di mq. 10,20 prospiciente le vie Ferrara e Montegrappa.

**Piano 3°** composto da unica stanza (h. = m. 2,95 e S.U. = mq. 35,40), da cui si accede ad un balcone di mq. 2,60 prospiciente la via Ferrara.

**Lastrico solare**, che costituisce il tetto piano pedonabile dell'edificio, a cui si accede dal corpo scala comune, occupa la 4° elevazione del fabbricato ed è pavimentato con mattoni in cemento e graniglia di marmo.

**Confinante:** a nord con la via Ferrara, ad est con aria libera sulla via Montegrappa, a sud con unità edilizia adiacente Fg.10, P.lla 231, ad ovest con unità edilizia adiacente Fg. 10, P.lla 1215.

Censito al C.F. del Comune di Borgetto, al foglio 10, p.lla 232, sub.2

L'immobile è dotato di Autorizzazione Edilizia n. 11 del 28.02.2005.

L'immobile non è dotato del Certificato di Agibilità.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il costo di € **200,00** per la sua redazione sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:**

**€ 63.700,00 (Diconsi Euro Sessantatremilasettecento/00)**

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

L'Unità immobiliare pignorata è pervenuta agli esecutati -----,

per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà (entrambi in regime di separazione dei beni), giusta atto di compravendita del 04.04.2007 in notar Allotta Francesco rep. n. 25997/2943, trascritto il 06.04.2007 ai n.ri 25828/16812, da potere di -----  
-----.

A -----, detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale (foglio 10, particella 232) era pervenuto per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 08.11.2004 in notar Bica Vito, rep. n. 17501/6167, trascritto il 30.11.2004 ai n.ri 58739/36267, da potere di -----.

A ----- quanto sopra era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà (bene personale) giusta atto di donazione accettata del 04.05.2001 in notar Allotta Roberto rep. n. 13301, trascritto il 16.05.2001 ai n.ri 20556/15120, da potere di -----  
-----.

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

Come si apprende dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dalla precedente proprietaria dell'immobile pignorato (**All.to 16**), l'intero fabbricato è stato costruito in assenza di titolo edilizio in data antecedente all'anno 1942.

Successivamente alla realizzazione della sua costruzione, l'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente trattazione, è stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria in forza dell'Autorizzazione Edilizia n.11 del 28.02.2005 rilasciata dal Comune di Borgetto (**All.to 12**).

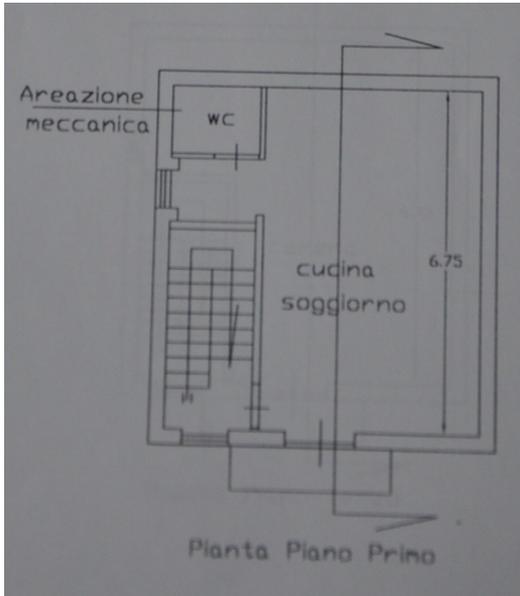
La citata Autorizzazione Edilizia aveva per oggetto *“la manutenzione ordinaria del piano terra e il cambio di destinazione da civile abitazione ad attività commerciale del fabbricato sito in via Ferrara n.ri 2 e 4 distinto in catasto al fg.10, p.lla 232”*.

I lavori effettivamente realizzati sono consistiti in opere di manutenzione ordinaria finalizzati al recupero dell'intero edificio e in opere di manutenzione straordinaria finalizzate al cambio di destinazione d'uso della sola unità immobiliare di piano terra, da civile abitazione ad attività commerciale.

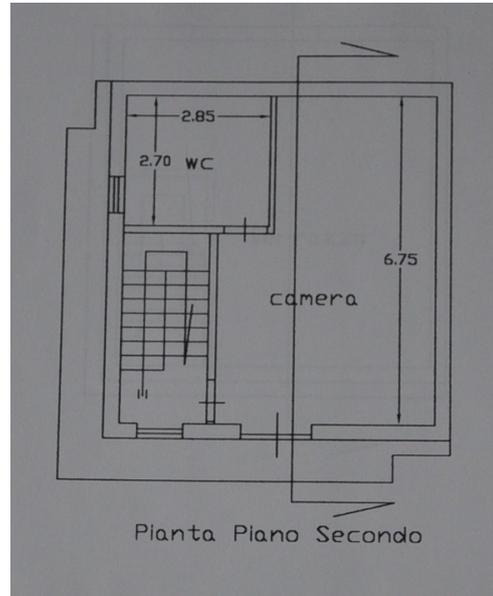
In data 05.04.2005 il Comune di Borgetto ha rilasciato il Certificato di abitabilità/agibilità

per la sola unità immobiliare di piano terra (Lotto 1).

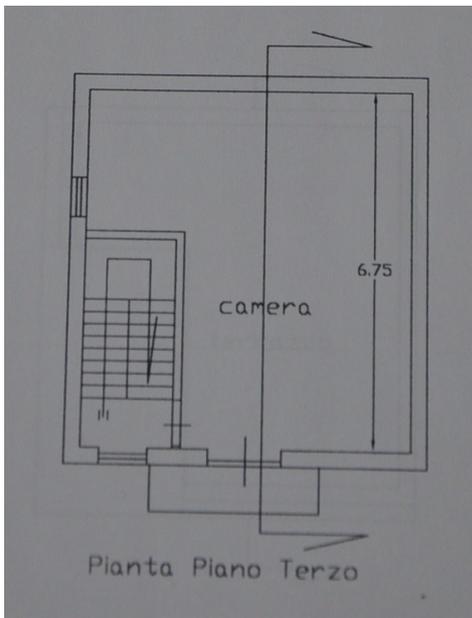
Da quanto accertato in sede di sopralluogo l'immobile, rispetto a quanto rappresentato nei grafici del provvedimento autorizzativo (**All.to 14**), non presenta difformità.



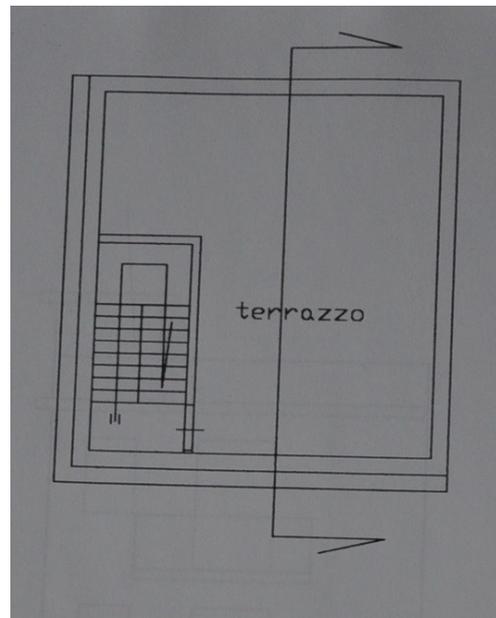
Estratto grafico del progetto autorizzato  
Pianta Piano 1°



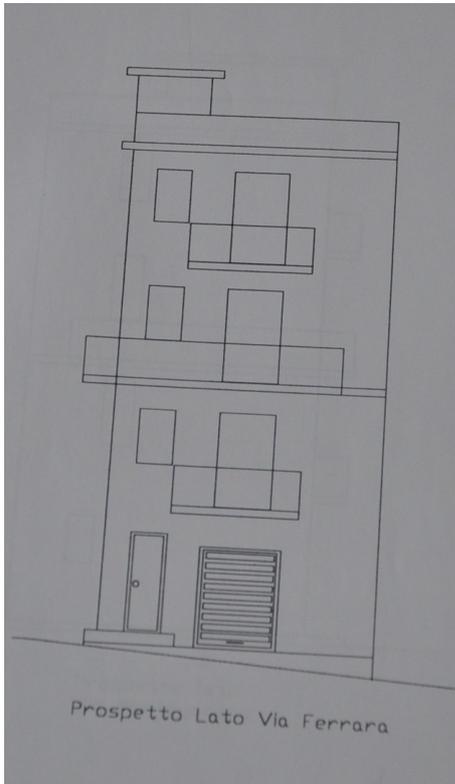
Estratto grafico del progetto autorizzato  
Pianta Piano 2°



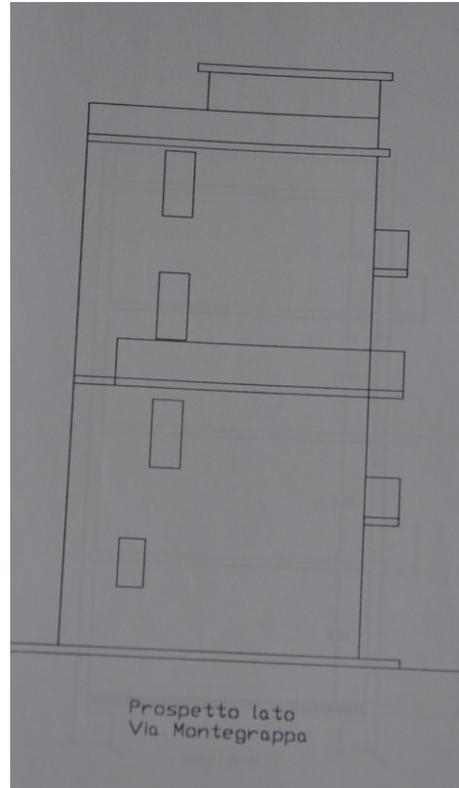
Estratto grafico del progetto autorizzato  
Pianta Piano 3°



Estratto grafico del progetto autorizzato  
Pianta Piano 4°



Estratto grafico del progetto autorizzato  
Prospetto su via Ferrara



Estratto grafico del progetto autorizzato  
Prospetto su via Montegrappa

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

L'immobile è attualmente libero, sebbene la stanza di 1° piano sia occupata dal gestore dell'attività commerciale di piano terra (Lotto 1), che la utilizza, *sine titulo*, come magazzino.

#### **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 **euro 200,00**;

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 dallo scrivente esperto in data **23.04.2024 (All.to 25)**, sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. TRASCRIZIONE del 06.04.2007 – Registro Particolare 16812 Registro Generale

25828. Pubblico ufficiale ALLOTTA FRANCESCO, Repertorio 25997/2943 del 04.04.2007. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE del 06.04.2007 – Registro Particolare 6240 Registro Generale 25829  
Pubblico ufficiale ALLOTTA FRANCESCO Repertorio 25998/2944 del 04.04.2007.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
3. ISCRIZIONE del 07.03.2014 – Registro Particolare 810 Registro Generale 10453  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO SEZ DIST DI PARTINICO  
Repertorio 31/2013 del 05.02.2013. IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO.
4. TRASCRIZIONE del 15.11.2022 - Registro Particolare 43428 Registro Generale 54530  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 5880 del 27.10.2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla precedente ispezione ipotecaria estratta in data 23.04.24 non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la procedura espropriativa e per conseguenza non risultano pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

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

Il bene pignorato 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**

Non esiste un Condominio costituito.

Non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile

Non vi sono spese straordinarie già deliberate

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

### **Criterio di stima**

Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.). Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

### **Stima del valore di mercato dell'immobile**

#### **Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **mq. 137,25** così calcolati:

<b>TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		
Criteri tratti dal DPR 138/1998: la superficie dei vani principali e accessori diretti è stata misurata come segue:		
• la superficie coperta computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;		
• i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50 e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di cm 25;		
• Balconi e lastrici solari: 25% della superficie fino a mq. 25, la superficie che eccede al 10%.		
• Vano scala: 100% proiezione orizzontale calcolato una sola volta.		
<b>1° Piano</b>	<b>- Superficie commerciale vani principali: mq. 39,15 x 100% =</b>	<b>mq. 39,15</b>
	<b>- Vano scala: mq. 8,70 x 100% =</b>	<b>mq. 8,70</b>
	<b>- Superficie Balcone 1: mq. 2,60 x 25% =</b>	<b>mq. 0,65</b>
<b>2° Piano</b>	<b>- Superficie commerciale vani principali: mq. 39,15 x 100% =</b>	<b>mq. 39,15</b>
	<b>- Superficie Balcone 2: mq. 10,20 x 25% =</b>	<b>mq. 2,55</b>
<b>3° Piano</b>	<b>- Superficie commerciale vani principali: mq. 39,15 x 100% =</b>	<b>mq. 39,15</b>
	<b>- Superficie Balcone 2: mq. 2,60 x 25% =</b>	<b>mq. 0,65</b>
<b>4° Piano</b>	<b>- Lastrico solare: (mq. 25,00 x 25%) + (mq. 10,00 x 10%) =</b>	<b>mq. 7,25</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>mq. 137,25</b>

### **Determinazione della scala dei prezzi noti**

Sulla base dei dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle

Entrate 2° semestre 2023 (riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano, Destinazione: “Residenziale”, Tipologia: “Abitazioni di tipo economico”, Stato conservativo: “Normale”, Valore Mercato: minimo di €/mq. 395,00 - massimo di €/mq. 580,00) (**All.to 23**), dall'Osservatorio del Borsino Immobiliare (riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona: Centro, Destinazione: “Residenziale”, Tipologia: “Abitazioni in fascia bassa”, Valore Mercato minimo di €/mq. 398,00 - massimo di €/mq. 568,00) (**All.to 24**). Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima in relazione, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame e si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€/mq. 490,00**.

Il più probabile valore di stima dell'immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale complessiva per il prezzo unitario, ed esattamente:

$$\text{mq. } 137,25 \times \text{€/mq. } 490,00 = \mathbf{€ 67.252,50}$$

Pertanto, sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dall'Osservatorio del Borsino Immobiliare, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 67.252,50**

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

- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 200,00**

$$\mathbf{V = € 67.252,50 - € 200,00 = € 67.052,50}$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 67.052,50 (Sessantasettemilacinquantadue/50 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:

$$\mathbf{€ 67.052,50 - 5\% \text{ di } € 3.352,63 = € 63.699,88 \text{ (che si arrotondano in } € 63.700,00)}$$

**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 1° accesso sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario
- ALLEGATO 2. Certificati Residenza, Stato di famiglia - -----
- ALLEGATO 3. Atto di compravendita del 08.11.2004
- ALLEGATO 4. Atto di compravendita del 04.04.2007
- ALLEGATO 5. Visura catastale attuale – Borgetto fg.10, p.lla 232, Sub 2
- ALLEGATO 6. Visura catastale storica – Borgetto fg.10, p.lla 232, Sub 2
- ALLEGATO 7. Planimetria catastale Attuale - Borgetto fg.10, p.lla 232, Sub 2
- ALLEGATO 8. Planimetria catastale Storica - Borgetto fg.10, p.lla 232, Sub 2
- ALLEGATO 9. Estratto di mappa - Borgetto fg.10, p.lla 232
- ALLEGATO 10. Stralcio Stimatrix forMaps
- ALLEGATO 11. Autorizzazione presa visione e copia Atti – Comune di Borgetto
- ALLEGATO 12. Autorizzazione Edilizia n.11 del 28.02.05
- ALLEGATO 13. Relazione Autorizzazione Edilizia
- ALLEGATO 14. Progetto Autorizzazione Edilizia
- ALLEGATO 15. Certificato Idoneità statica
- ALLEGATO 16. Dichiarazione anno di costruzione dell'edificio
- ALLEGATO 17. Elaborato grafico - Stato di fatto a tutto il 22.11.2023 – Piano 1°
- ALLEGATO 18. Elaborato grafico - Stato di fatto a tutto il 22.11.2023 – Piano 2°
- ALLEGATO 19. Elaborato grafico - Stato di fatto a tutto il 22.11.2023 – Piano 3°
- ALLEGATO 20. Elaborato grafico - Stato di fatto a tutto il 22.11.2023 – Piano 4°
- ALLEGATO 21. Documentazione fotografica fg.10, p.lla 232, Sub 2
- ALLEGATO 22. Agenzia Entrate - Quotazioni vendite immobiliari
- ALLEGATO 23. Borsino Immobiliare - Quotazioni vendite Immobiliari
- ALLEGATO 24. Ispezioni ipotecarie estratte dal sottoscritto fg.10, p.lla 232, Sub 2

**Palermo, 26 aprile 2024**

**L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Dario Ciriminna**