

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G. Es. 1/2021  
LOTTO N° 2  
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

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

**Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 1/2021**

**CREDITORE PROCEDENTE FINO 1 SECURITISATION S.R.L. + ALTRI**  
***contro***  
**DEBITORI ESECUTATI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LORENZO LO VERSO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO N° 2**

Abitazione di tipo ultrapopolare sita in Palermo, via Buonriposo civ. 117

Foglio 74, particella 170, subalterno 1, cat. A/5



**Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista**



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO N° 2

#### PREMESSA

Con provvedimento del 09/03/2022 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessia Lupo nominava il sottoscritto arch. Carlo Bellavista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 2855 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 09/03/2022 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 ccustode avv. Lorenzo Lo Verso, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30/05/2022.

In data 15/06/2022 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 gli immobili dal n. 1 al n. 9.

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 sulla procedura riunita R.G. Es. 319/2021:

- *“piena proprietà dell'appartamento sito a Palermo in via Buonriposo nn. 131, posto al piano terra composto da tre vani, al catasto fabbricati al foglio 74, p.lla 170, sub 1, cata A/5, z.c. 2, cl. 4, R.C. € 49,58”.*

#### **Diritti reali:**

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato negli atti di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:



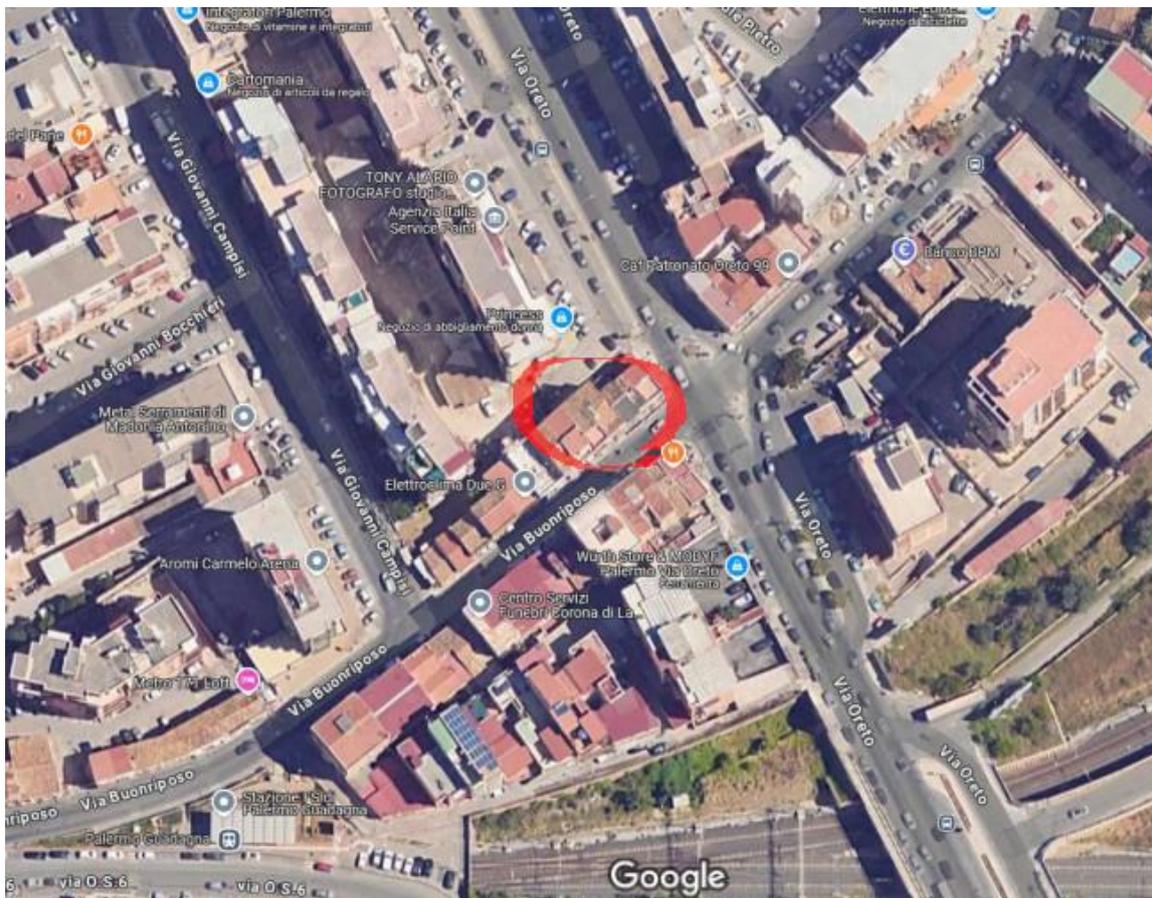
- atto di compravendita del 14/07/2009 notaio Pietro Ferraro, Rep. n° 14632, Racc. n° 3489  
trascritto alla Conservatoria di Palermo il 30/07/2009 ai nn. 59680/41737 da potere di  
e (All. 1).

### Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 2).

### 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 (All. 3) e la mappa catastale (All. 4) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 5), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G. Es. 1/2021  
LOTTO N° 2  
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista



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 abitazione di tipo ultrapopolare, censita al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 74, p.la 170, sub. 1, cat. catastale A/5, superficie catastale mq 68:

**Tipologia:** abitazione di tipo ultrapopolare;

**Ubicazione:** Palermo, via Buonriposo civici 117, piano terra. Posto in immediata vicinanza alla via Oreto, importante arteria stradale della città, l'abitazione è ubicata al limitare est dello storico quartiere della "Guadagna", a carattere prevalentemente residenziale, dotato di tutti i servizi principali e ben connesso alle reti di trasporto pubblico urbane.

**Caratteristiche strutturali** l'unità immobiliare è ubicata al piano terra di maggiore palazzina a 3 elevazioni fuori terra realizzata con strutture portanti verticali in muratura, solai interpiano lignei e/o misti in ferro, cemento e laterizio;



**Accessi:** il locale è dotato di n° 2 accessi dal piano stradale: il primo dal civ. 117 della via Buonriposo; il secondo, privo di numero civico, è posto sul retro del maggiore fabbricato, prospiciente area pedonale posta a quota inferiore, non recintata, raggiungibile tramite breve rampa di scala.



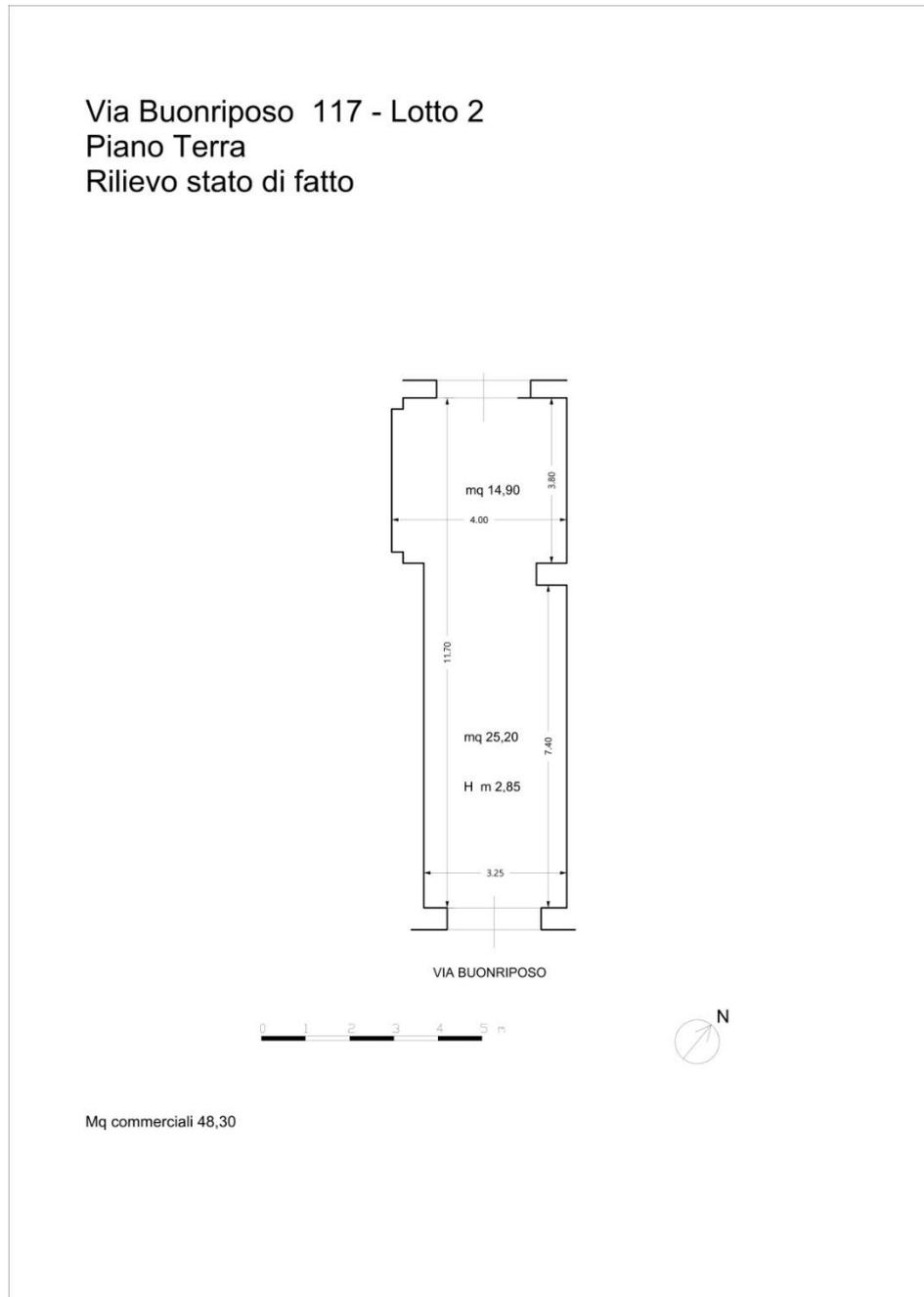
**Confini:** l'immobile confina a nord est con immobile foglio 74, p.lla 171, sub 1; a sud est con la pubblica via Buonriposo; a nord ovest con area a cielo aperto foglio 74, p.lla 949; a sud ovest con vano scala civ. 119 e con immobile foglio 74, p.lla 170, sub 14.

**Pertinenze:** nessuna.



**Dotazioni condominiali:** nessuna; nella maggiore palazzina di cui l'immobile è parte non è costituito condominio.

**Composizione interna:** alla data di accesso l'immobile è risultato composto da un unico grande vano, privo di servizio igienico.



**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** l'unità immobiliare è pavimentata con piastrelle di gres; le pareti interne sono rifinite con intonaco e tinteggiature al civile; il soffitto è celato da controsoffitto in pannelli fonoassorbenti a elementi modulari; il varco di accesso sulla via Buonriposo è dotato di saracinesca in ferro a maglie piene ad azionamento manuale con serrature al piede, e privo di infisso interno; il varco di accesso dal retro prospetto è dotato di saracinesca in ferro a maglie piene ad azionamento manuale con serrature al piede, e infisso interno in alluminio e vetro a 3 ante. Le condizioni di manutenzione delle finiture edilizie sono mediocri. Lo stato di manutenzione delle opere di finitura esterne è mediocre. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico per uso civile privo di certificazione di conformità alle vigenti normative; non è stata rilevata la presenza di impianti idrico sanitario, riscaldamento, condizionamento, citofonico, telefonico, né di impianto di allacciamento alla rete di gas metano. I costi per l'adeguamento dell'impianto elettrico alle normative vigenti è stimato in €=400,00= circa.

**Attestato di prestazione energetica:** Immobile presente nel Catasto Energetico Fabbricati ma non disponibile alla consultazione alcun attestato (**All. 14**). Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in € 150,00.

**Superficie utile interna:** mq 40,00.

**Superficie commerciale:** mq 48,00.

**Altezza utile interna:** ml 2,90.

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

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 74, particella 170, sub. 1, via Buonriposo n. 131, piano T, cat. A/5, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 68.

Le visure catastali (**All. 2**) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura riunita 319/2021.

**Intestatari catastali dell'immobile:**



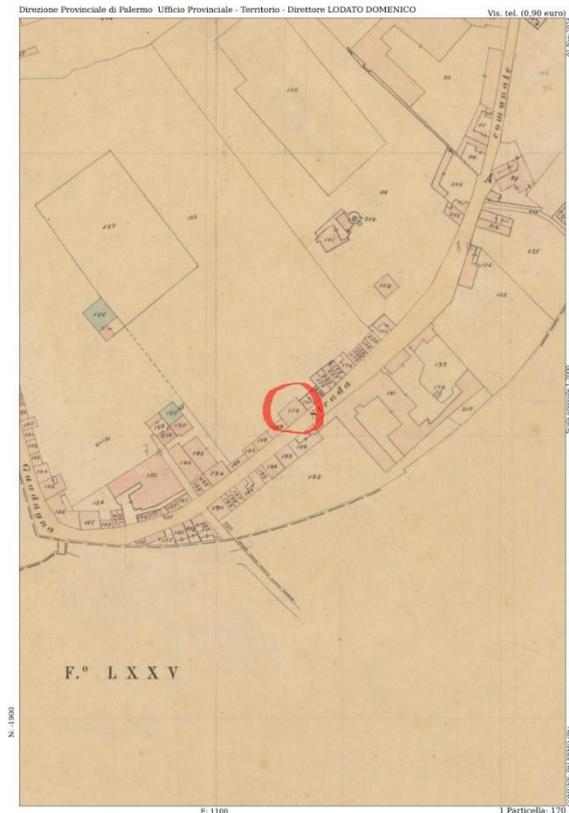
**Storia catastale del bene:** dalle visure storiche catastali e dagli atti di acquisto acquisiti dal sottoscritto, nonché da quanto già agli atti, si ricostruisce la seguente storia catastale del bene. Il maggiore fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato è stato edificato in epoca remota, presumibilmente antecedente la costituzione del catasto. Dall'estratto originale di impianto del foglio di mappa catastale (**All. 6**) si evince che già dalla costituzione del catasto il maggiore immobile era esistente, nell'ubicazione attuale, e con il medesimo identificativo di particella n° 170. La planimetria catastale dell'immobile è stata depositata il 30/12/1939.

- dal 30/06/1987: classamento e inserimento in impianto meccanografico con gli identificativi attuali, foglio 74, p.lla 170, sub 1, via Buonriposo 131, piano T.
- dal 01/01/1992: variazione del quadro tariffario;
- dal 09/11/2015: pubblicazione superficie di impianto mq 68;

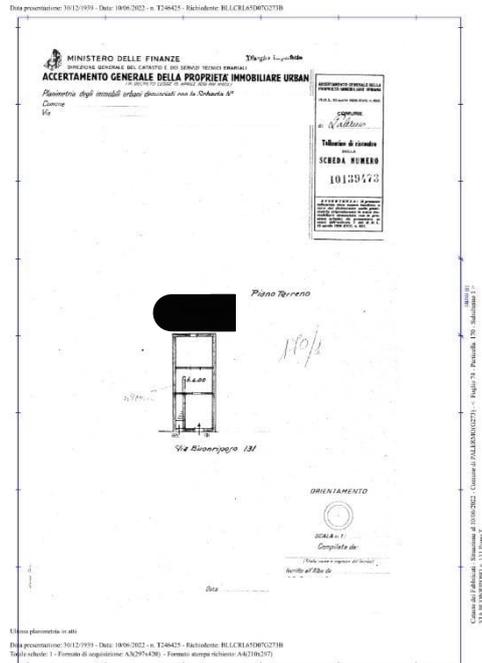
Vi è esatta rispondenza formale tra dati catastali (foglio, particella, subalterno) indicati in Atto di pignoramento, Nota di trascrizione, Negozi di acquisto e Visura storica all'attualità.

Dall'esame degli atti disponibili e di quelli acquisiti dal sottoscritto non si evidenziano variazioni catastali dei dati identificati essenziali intervenute in momenti successivi rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

**Planimetria catastale:** effettuato il raffronto tra planimetria dello stato attuale dei luoghi (**All. 7**) predisposta in risposta al quesito n° 2 e redatta sulla scorta di rilievi metrici effettuati



Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G. Es. 1/2021  
LOTTO N° 2  
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista



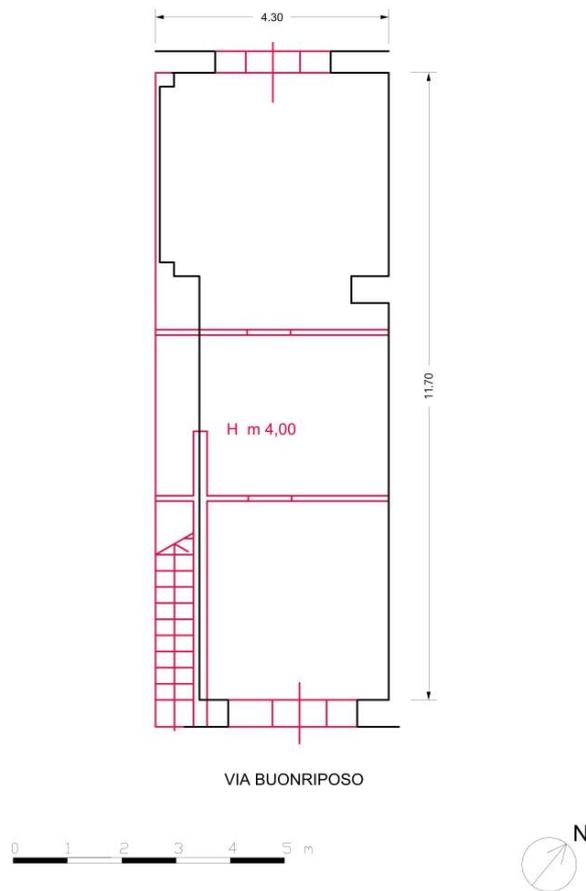
in sito, e planimetria catastale (**Ail. 8**), emergono le seguenti difformità indicate graficamente per sovrapposizione in “Pianta difformità” appresso riportata (**Ail. 9**):

- diversa dimensione del varco di accesso all’immobile sulla via Buonriposo;
- in corrispondenza dell’attuale varco di accesso all’immobile posto sul retro fabbricato, la planimetria catastale (del 1939) riporta la presenza di una finestra;
- la planimetria catastale rappresenta l’esistenza di muri interni all’immobile che, ad oggi, non sono più esistenti;
- difformità di rappresentazione della sagoma della parete perimetrale dell’immobile lato nord ovest;

L’attuale, reale, identificazione tramite numero civico stradale sulla via Buonriposo è 117, mentre in visura catastale è erroneamente indicato come civ. 131. Il civ. 131 risulta infatti corrispondente ad altro immobile non attinente la procedura in oggetto. Si evidenzia quindi che grava l’onere dell’aggiornamento planimetrico presso gli uffici catastali tramite pratica DOCFA, e che i costi per tale regolarizzazione, stimati in € 600,00 circa, sono da portare in detrazione nella determinazione del valore di stima.



Via Buonriposo 117 - Lotto 2  
Piano Terra  
Difformità Planimetria Catastale - Stato di Fatto



Legenda

— come catastale

Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità  
riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 9)



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

**LOTTO N° 2: piena proprietà** di un immobile classificato come abitazione ultrapopolare, ubicato in Palermo, via Buonriposo civ. 117, piano terra.

Composto da unico grande ambiente pari a 3 vani circa, privo di servizi.

Confinante a nord est con immobile foglio 74, p.lla 171, sub 1; a sud est con la pubblica via Buonriposo; a nord ovest con area a cielo aperto foglio 74, p.lla 949; a sud ovest con vano scala civ. 119 e con immobile foglio 74, p.lla 170, sub 14.

Censito al C.F. al **foglio 74, p.lla 170, sub. 1.**

L'immobile non è dotato di Licenza/concessione edilizia né di Certificato di abitabilità/agibilità stante la datazione di antica costruzione antecedente il 1939.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per la sua redazione e deposito è stimato in Euro 150,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 19.000,00 (Euro DICIANNOVEMILA/00)**

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

Il pignoramento del bene su R.G. Es. 319/2021 è stato trascritto in data 09/08/2021.

Di seguito sono elencati tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

- Atto di compravendita notaio Pietro Ferraro di Palermo del 14/07/2009, Rep. n° 14632, Racc. n° 3489, a favore di \_\_\_\_\_ per il diritto di piena proprietà in quota indivisa pari a 1/2 ciascuno, da potere di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.
- Atto di compravendita notaio Enrico Rocca di Palermo del 03/07/2006, Rep. n° 118730, Racc. n° 18583, a favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per il diritto di piena proprietà in quota indivisa pari a 1/2 ciascuno, da potere di \_\_\_\_\_.



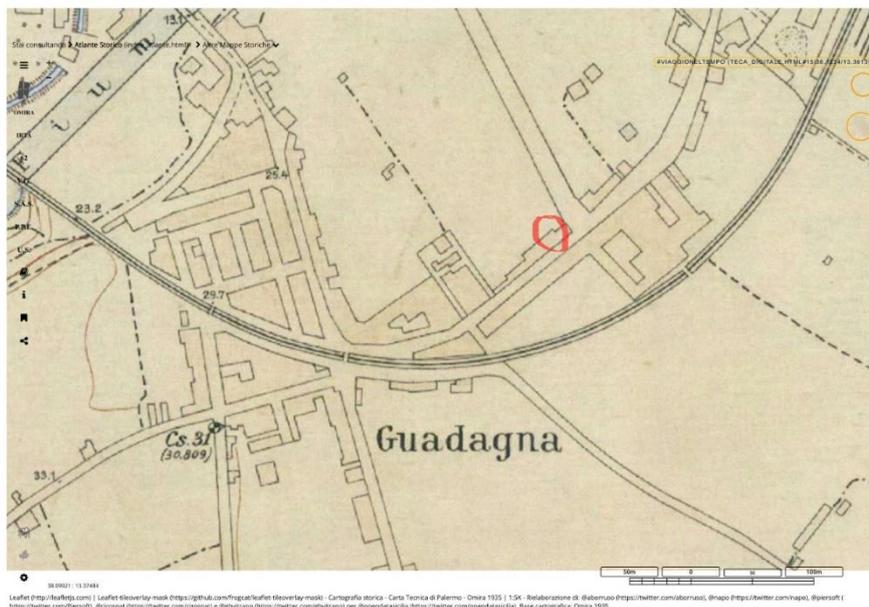
, ai quali a loro volta si apparteneva per successione in morte di  
(dichiarazione di successione presentata a Palermo  
il 07/12/1999, classificata al n° 20 Vol. 4918 e trascritta a Palermo il 05/02/2009 ai  
nn. 11690/8840).

L'incrocio tra dati catastali riportati in visure, dati riportati in certificazione notarile e atti di alienazione acquisiti, fornisce conferma che il bene pignorato corrisponde ai beni oggetto dei citati passaggi di proprietà.

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

Gli uffici tecnici del Comune di Palermo non hanno ancora riscontrato istanze di accesso agli atti amministrativi (**All. 11**) e di condono (**All. 12**) inoltrate dal sottoscritto esperto il 28/10/2024 in ordine al bene pignorato.

Dagli ulteriori accertamenti esperiti la costruzione del maggiore fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato è da ritenersi antecedente l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942. Pur non potendosi datare con esattezza la data di effettiva prima edificazione, detto maggiore fabbricato risulta già rappresentato come esistente nella carta tecnica "Omira" del 1932 (**All. 10**) e, pertanto, deve ritenersi che la sua costruzione sia antecedente tale anno. Ulteriore



conferma di tale circostanza cronologica è fornita dall'estratto della mappa originale di impianto catastale (**All. 6**) che, redatta all'epoca di costituzione della prima cartografia catastale, certifica anch'essa l'antica datazione del maggiore fabbricato. Tra la documentazione acquisita agli atti di perizia vi è, peraltro, planimetria catastale dell'immobile pignorato che risulta essere stata presentata il 30/12/1939 (**All. 8**). Trattasi di unica planimetria del bene reperita presso gli enti pubblici e in atti privati. e, pertanto, può ragionevolmente ritenersi che trattasi di rappresentazione dell'impianto originario. Non risultano agli atti oggi acquisiti ulteriori documenti o informazioni utili a valutare e datare l'eventuale realizzazione di opere edili sull'immobile successivamente a detto orinario stato legittimo.



L'immobile ricade all'interno della zona A2 "Tessuti urbani storici" così come definita dalla Variante Generale al P.R.G, ed è classificato come "Netto storico", edilizia rurale e a schiera di borgata. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 20 delle N.T.A. e secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b – Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D. Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione".

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

Alla data di primo accesso l'immobile risultava occupato dal [REDACTED] nato a [REDACTED], *sine titulo*. Come indicato dal Custode, non era stata determinata alcuna indennità di occupazione relativa all'immobile in oggetto.



Allo stato attuale l'immobile, come da relazioni del Custode, risulta occupato dal Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED] *sine titulo*.

### **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 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa Euro 600,00** 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 dallo scrivente esperto in data **02/11/2024 (All. 13)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 17/06/2011 - Registro Particolare 4884 Registro Generale 30883 Pubblico ufficiale ARMANNO MARIA Repertorio 28490/6686 del 16/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- ISCRIZIONE del 27/07/2011 - Registro Particolare 6137 Registro Generale 37864 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 87808/2011 del 26/07/2011 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73
- ISCRIZIONE del 03/04/2014 - Registro Particolare 1213 Registro Generale 14400 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 1169 del 08/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 10/03/2016 - Registro Particolare 1074 Registro Generale 8336 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO Repertorio 963/2016 del 02/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



- ISCRIZIONE del 09/11/2016 - Registro Particolare 5503 Registro Generale 42283 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 24474/2014 del 21/10/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- TRASCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 30121 Registro Generale 38832 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1177 del 20/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Sulla scorta degli atti acquisiti alla data della presente relazione, il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

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

Dall'esame degli atti in fascicolo della procedura, e dei documenti e atti acquisiti dal sottoscritto in sede di accertamenti, non emerge l'esistenza di censo, livello o uso civico sul bene pignorato.

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

Non esiste un condominio costituito.

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

##### **Criterio di stima**

Nella presente perizia il sottoscritto Esperto si è avvalso del metodo di stima comparativa pluriparametrica per valore medio. Attraverso tale metodo si postula la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive), esplicitandone il singolo contributo nella formazione del valore per mezzo di aggiustamenti sistematici dei prezzi medi di mercato di immobili compravenduti (simili per caratteristiche a quello oggetto di stima) rilevati tramite apposita



indagine su banche dati ufficiali, esiti vendite aste giudiziarie, atti notarili, informazioni assunte per il tramite di agenzie immobiliari, pubblicazioni periodiche di settore, etc.

Al valore medio (€/mq) degli immobili simili ottenuto dall'indagine di mercato è quindi applicato un coefficiente ( $K_i$ ), che sintetizza tutti i contributi (influenze ascendenti e discendenti) al prezzo medio apportati dalle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima. Si determinerà così il più probabile valore di mercato del bene ( $V_x$ ), ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene di cui all'esecuzione in oggetto ne determinerà il valore commerciale o di mercato complessivo ( $V_{DM}$ ). La formula iniziale è quindi la seguente:

$$V_x = V_{\text{medio}} \times K_i$$

$V_x$  = Valore €/mq del bene oggetto di stima

$V_{\text{medio}}$  = media dei valori €/mq rilevati dalle indagini di mercato

$K_i$  = coefficiente globale dato dal prodotto dei coefficienti assegnati

Al valore di mercato del bene così stimato ( $V_{DM} = V_x \times$  superficie commerciale) dovranno, quindi, detrarsi gli eventuali oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, gli ulteriori oneri e costi da imputarsi al futuro acquirente, nonché una aliquota in percentuale per eventuale assenza di garanzia per vizi.

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

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

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento ai criteri tratti dal DPR 138/1998 e ai dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia del Territorio: detto Codice definisce consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misurazione. Nel caso in argomento si è utilizzato il segmento immobiliare relativo ai fabbricati a uso e destinazione residenziale:

- la *superficie interna netta (SIN)*, o superficie utile, quale area all'interno di una unità immobiliare o di un edificio determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie,



per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di ml 1,50 dal piano di pavimento.

- la *superficie commerciale*, o superficie convenzionale vendibile (SVC,) che rappresenta la somma di:

- a) superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino a uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino a uno spessore massimo di cm 25;
- b) superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, etc.).

Sulla scorta di tali premesse la misurazione delle consistenze relative all'unità immobiliare in argomento è la seguente:

- Superficie interna netta (SIN), o superficie utile, arrotondata all'intero: **mq 40,00**;

- Superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SVC): **mq 48,00**;

L'altezza interna utile è pari a ml 2,90.

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

#### **Fonti di riferimento per la determinazione del Vmedio (All. 15)**

A Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali per zone territoriali omogenee.

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno della perimetrazione della fascia/zona "Periferica/Falsomiele-Oreto-Guadagna-Brancaccio-Fondo Bagnasco" codice di zona D3

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; fascia/zona "Periferica/Falsomiele-Oreto-Guadagna-Brancaccio-Fondo Bagnasco" codice di zona D3; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; destinazione: residenziale; tipologia: abitazioni di tipo economico; stato conservativo normale.

Valore minimo €/mq 710,00;

Valore massimo €/mq 920,00.

Valore medio zona D3 =  $(710,00 + 920,00) / 2 = \mathbf{\text{€/mq } 815,00}$ .



B Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati.

Tra le schede presenti in consultazione nella zona D3 in prossimità dell'immobile oggetto di stima (n° 48 schede) sono state considerate (n° 3 schede) quelle con immobili censiti nella medesima categoria catastale (A/5 abitazioni ultrapopolari) del bene oggetto di stima, contenenti le compravendite più recenti con datazione dal gennaio al luglio 2024. Il calcolo della media dei valori ivi dichiarati di compravendita, espressi in €/mq, fornisce:

Valore medio zona D3 =  $(500,00+290,00+125,00)/3 = \text{€/mq } 305,00$ .

C Borsinoimmobiliare.it – Osservatorio quotazioni immobiliari.

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; zona semiperiferica: Falsomiele Oreto Guadagna Brancaccio Fondo Bagnasco; stato conservativo normale; quotazioni di abitazioni in stabili di 2° fascia.

Valore minimo = €/mq 653,00;

Valore massimo = €/mq 876,00;

Valore medio =  $(653,00 + 876,00)/2 = \text{€/mq } 765,00$ .

D Immobiliare.it – Annunci di vendita per immobili comparabili a quello oggetto di stima per fascia/zona, destinazione, tipologia e altre caratteristiche generali:

- Abitazione in via Buonriposo civ. 181: €/mq 329,00;

Valore medio annunci di vendita Immobiliare.it sopra riportati = €/mq 329,00.

Da tale valore medio degli annunci vendita dovrà detrarsi una percentuale relativa alle maggiorazioni ritualmente apportate sui prezzi esposti dai medesimi attori delle vendite quali margini utili alle contrattazioni di mercato. Tale percentuale può essere quantificata nel 10-20% circa del valore medio degli annunci di vendita. Pertanto il valore medio €/mq utile determinabile dall'analisi degli annunci di vendita sopra presi a riferimento sarà pari a: €/mq 329,00 – 15% = **€/mq 279,65**.

### **Calcolo del valore medio (Vmedio)**

Il valore medio è calcolato come la media dei valori ricavati tramite le indagini di mercato esposte al paragrafo precedente, quindi:

**Vmedio = €/mq  $(815,00 + 305,00 + 765,00 + 279,65) / 4 = \text{€/mq } 541,00$ .**



**Stima per punti di merito sul valore medio**

**Determinazione del coefficiente (Ki) di comparazione**

Caratteristica	Variabile	Coefficiente tipo	Coefficiente applicato
POSIZIONE (rispetto al cuore della zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	1,00
	Periferica	0,98	
POSIZIONE (rispetto ai servizi presenti in zona)	Centrale	1,05	
	Semicentrale	1,00	1,00
	Periferica	0,98	
STATO DI OCCUPAZIONE DELLA U.I.	Libera	1,00	
	Occupata dal debitore	0,99	
	Occupata da terzi senza contratto	0,98	0,98
	Occupata da terzi con contratto	0,97	
DIMENSIONALI	Tra 40 e 80 mq	1,05	1,05
	Tra 81 e 100 mq	1,00	
	Oltre 101 mq	0,97	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1,00
	Casa a schiera	1,02	
	Casa singola	1,04	
DISTRIBUZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,02	
	Normale	1,00	
	Scadente	0,97	0,97
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,97	
	Più di 40 anni	0,95	0,95
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	
	Civili	1,00	
	Economiche	0,96	0,96
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	1,00
	Scadente	0,95	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1,00
	Assente 2° piano	0,95	
	Assente 3° piano	0,90	
	Assente 4° piano	0,85	



	Assente 5° piano	0,80	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05	
	Singolo	1,00	
	Assente	0,96	0,96
IMPIANTO RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	
	Centrale	1,00	
	Assente	0,98	0,98
IMPIANTO CONDIZIONAMENTO	Centrale	1,04	
	Autonomo totale	1,02	
	Autonomo parziale	1,01	
	Assente	1,00	1,00
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	
	Tapparelle	1,00	1,00
	Assenti	0,96	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00	1,00
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00	1,00
	Posto auto per UI	1,04	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	
	Doppia/ordinaria	1,00	
	Strada pubblica	0,97	0,97
	Cortile interno	0,95	
<b>Coefficiente globale Ki</b>			<b>0,81</b>

#### Stima del valore di mercato (VdM)

- $V_x = V_{\text{medio}} \times K_i = \text{€}/\text{mq } 541,00 \times 0,81 = \text{€}/\text{mq } 440,00$  in c.t.;
- $V_{\text{dM}} = V_x \times \text{superficie commerciale} = \text{€}/\text{mq } 440,00 \times \text{mq } 48,00 = \text{€ } 21.120,00$ ;
- **Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 21.120,00.**

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

- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- Costi di eventuali affrancazioni: nessuno



Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di Euro 750,00.**

$V = € 21.120,00 - € 750,00 = € 20.000,00.$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **Euro 20.000,00 (Euro VENTIMILA/00).**

### **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:

$€ 20.000,00 - 5\% \text{ di } € 20.000,00 = € 19.000,00$  (che si arrotondano in € 19.000,00)

### **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	Titoli di provenienza
ALLEGATO 2	Visure catastali
ALLEGATO 3	Ortofoto Google Earth
ALLEGATO 4	Estratto mappa catastale
ALLEGATO 5	Estratto mappa Stimatrix forMaps
ALLEGATO 6	Estratto originale di impianto mappa catastale
ALLEGATO 7	Planimetria di rilievo stato attuale
ALLEGATO 8	Planimetria catastale
ALLEGATO 9	Planimetria difformità con catastale
ALLEGATO 10	Estratto Carta "Omira" del 1935



Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G. Es. 1/2021  
LOTTO N° 2  
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

ALLEGATO 11	Accesso atti amm.vi SACE Palermo
ALLEGATO 12	Accesso atti uff. condono Palermo
ALLEGATO 13	Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 14	Visura Catasto Energetico Fabbricati
ALLEGATO 15	Fonti di riferimento delle indagini di mercato
ALLEGATO 16	Rilievi fotografici
ALLEGATO 17	C.D.U.

Palermo, data 14 novembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE  
**Arch. Carlo Bellavista**

