

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 1/2021
LOTTO N° 8
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° 8

Appartamento sito in Palermo, corso dei Mille civ. 763 piano 2° a dx

Foglio 77, particella 714, subalterno 13, cat. A/2



Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N° 8

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 23/06/2022 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

Gli atti di pignoramento della presente procedura esecutiva riguardano gli immobili dal n. 1 al n. 9.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 8 che comprende l'immobile n° 8.

L'immobile del **LOTTO N. 8** è così individuato negli atti di pignoramento sulle procedure riunite R.G. Es. 46/2021 e R.G. Es. 319/2021:

- R.G. Es. 46/2021, alla pagina 4: piena proprietà di *"appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo in corso dei Mille n. 763, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 77, p.lla 714, sub 13, cat. A/2, cl. 8, vani 4, p. 2, r.c. € 371,85"*.
- R.G. Es. 319/2021, alla pagina 3 lettera 2g.: piena proprietà di *"appartamento sito a Palermo in corso dei Mille n. 763, piano secondo (int. dx), indicato al catasto fabbricati al foglio 77, p.lla 714 sub 13, cat. A/2, r.c. 2, cl. 8, vani 4, R.C. € 371,85."*



Diritti reali:

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

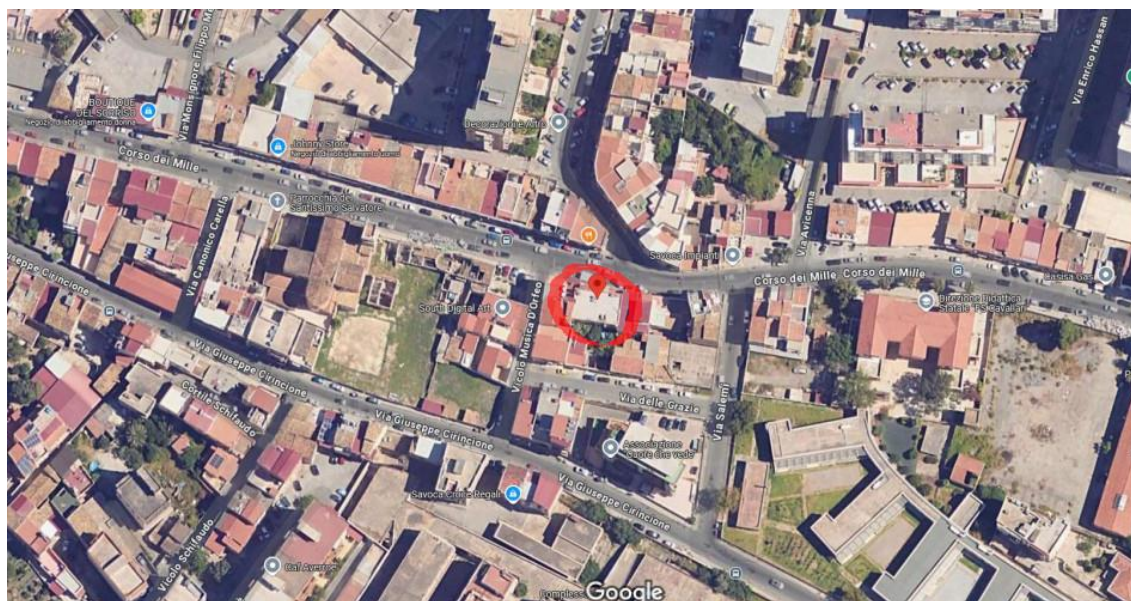
- atto di compravendita del 24/11/1990 notaio Francesco Chiazzese, Rep. n° 75887, Racc. n° 19773 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 19/12/1990 ai nn. 49015/36718 da potere di **(All. 1)** e successiva Rettifica di atti di compravendita del 07/02/2012 notaio Maria Armanno, Rep. 28636, Racc. n° 6793 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 09/02/2012 ai nn. 7515/6206/6207.

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:

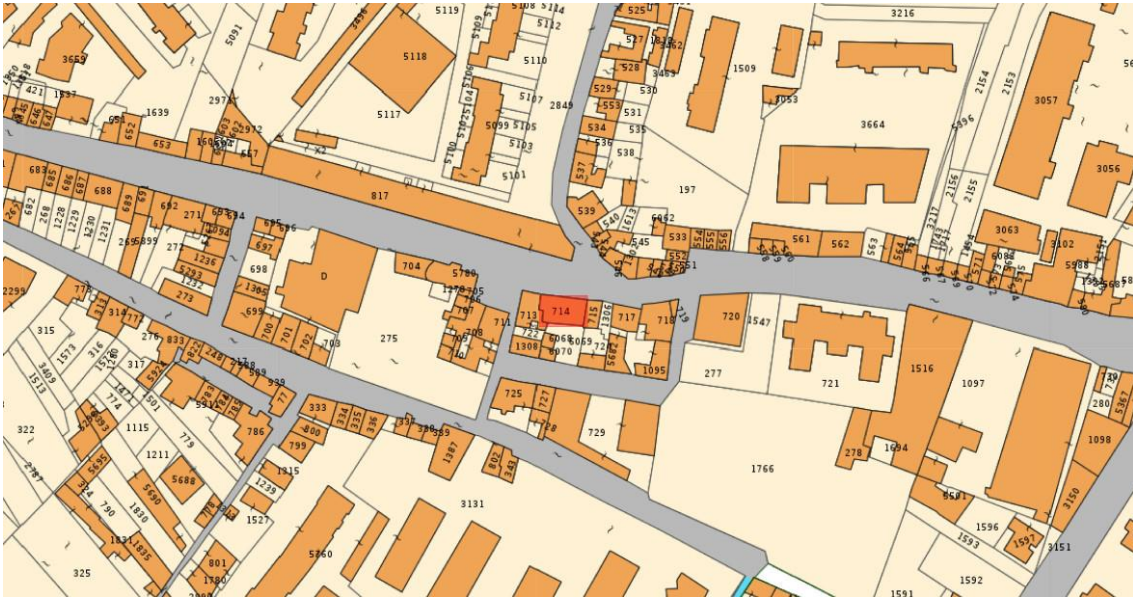
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale **(All. 3)** e la mappa catastale **(All. 4)** con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 5)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



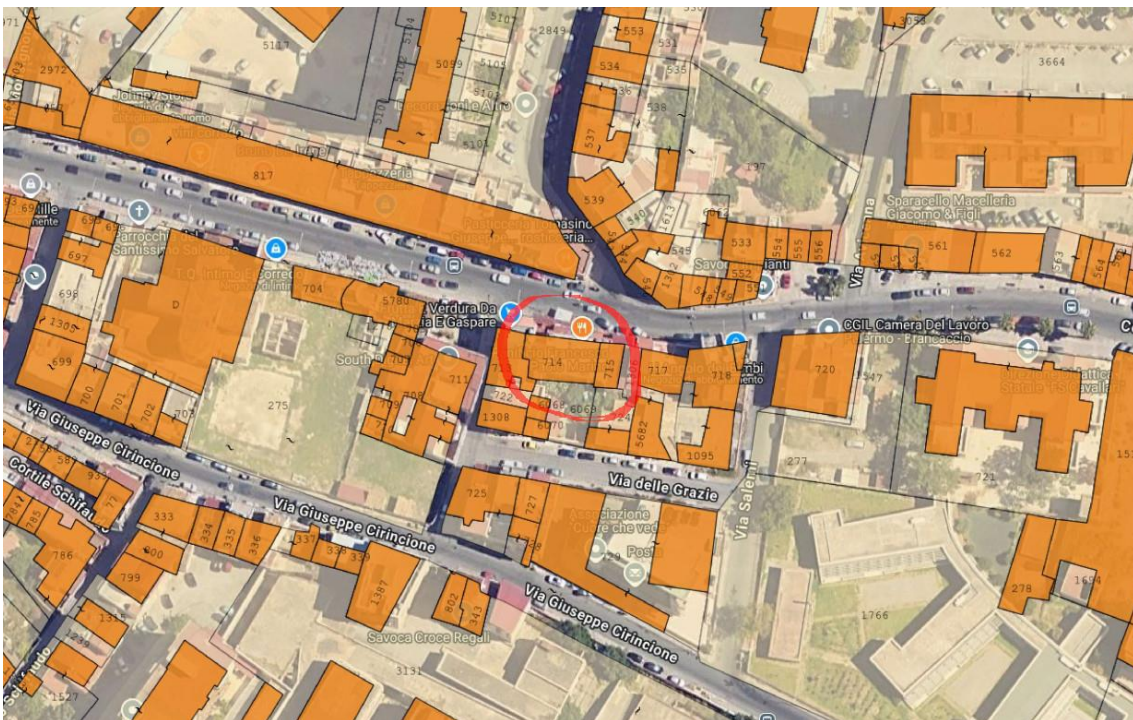
Ortofoto attuale (da Google Earth)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 1/2021
LOTTO N° 8
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 civile, censita al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 77, p.lla 714, sub. 13, cat. catastale A/2, superficie catastale totale mq 81:

Tipologia: abitazione di tipo civile.

Ubicazione: Palermo, corso dei Mille civ. 763, piano secondo a dx. L'immobile è ubicato in zona semiperiferica a sud est del centro città, nel quartiere denominato "Settecannoli", a carattere prevalentemente residenziale, dotato di tutti i servizi a rete principali e ben connesso alle reti di trasporto pubblico urbane.

Caratteristiche strutturali l'unità immobiliare è ubicata al secondo e ultimo piano di maggiore palazzina a 3 elevazioni fuori terra originariamente realizzata in muratura (piano

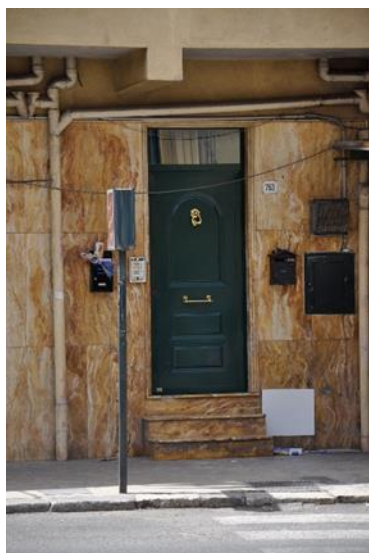


terra e primo) e successivamente ampliata con cordoli di rinforzo e strutture portanti intelaiate in c.c.a, solai interpiano misti in ferro, cemento e laterizio, murature diOMPAGNAMENTO e tramezzatura in blocchi di tufo e/o cemento pomice.





Accessi: la porta di accesso all'immobile è posta salendo a destra di pianerottolo di sbarco



al 2° piano del vano scala (comune alle altre unità in palazzina); il piano di accesso di detto vano scala è leggermente rialzato rispetto alla quota stradale del corso dei Mille, e protetto da porta in legno. Non esiste impianto di sollevamento persone.

Confini: l'immobile confina a nord con la pubblica via corso dei Mille, a est con vano scala bene comune non censibile foglio 77, p.lla 714, sub 11, e con immobile stessa proprietà degli esecutati foglio 77, p.lla 714, sub 12; a ovest con immobile foglio 77, p.lla 714 proprietà di terzi; a sud con area

privata a cielo aperto foglio 77, p.lla 6069.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: vano scala comune alle altre unità immobiliari costituenti la maggiore palazzina, identificato in C.T. al foglio 77, p.lla 714, sub 11. Nella maggiore palazzina di cui l'immobile è parte non è costituito condominio.

Composizione interna: l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, vano soggiorno, cucina/pranzo, n° 1 vano letto, n° 1 servizio igienico, ripostiglio, terrazza a cielo aperto prospiciente il corso dei Mille.

L'esposizione prevalente dell'appartamento è a nord, versante sul quale si apre la terrazza prospiciente il corso dei Mille.





Componenti edilizie di finitura: gli infissi esterni sono realizzati con battenti interni in alluminio colorato e vetro, battenti esterni a persiana con alette orientabili in alluminio colorato. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato.



Appresso sono elencati i materiali edili posti a rifinitura dei singoli vani:

- Vani ingresso/disimpegno, soggiorno, letto e ripostiglio: pavimento in piastrelle ceramiche; soffitti e pareti intonacati e tinteggiati al civile.





- Vano cucina: pavimento in piastrelle di gres; soffitti e pareti intonacati e tinteggiati al civile; la parete lato piano cottura è rivestita con piastrelle di ceramica fino a ml 2,00 di altezza.

- Vano w.c.: pavimento in piastrelle ceramiche; soffitto e pareti intonacati e tinteggiati al civile; pareti rivestite con piastrelle ceramiche fino a ml 2,00 di altezza; sanitari in porcellana.

Impianti e relative certificazioni: l'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti.

- Impianto elettrico sottotraccia per uso civile, privo di certificazione di conformità, in normali condizioni funzionali e di manutenzione.

- Impianto telefonico inesistente.

- Impianto citofonico.

- Impianto antenna parzialmente TV sottotraccia.

- Impianto idrico a collettore e sanitario sottotraccia in usuali condizioni d'uso, privo di certificazione di conformità.

- Impianto di produzione acqua calda per uso sanitario costituito da boiler ad alimentazione elettrica e rete di distribuzione sotto traccia.

- L'approvvigionamento gas metano avviene tramite bombola.

L'unità immobiliare è priva di impianto termico per riscaldamento/raffreddamento degli ambienti.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: le condizioni di manutenzione delle finiture edilizie interne sono mediocri, causa deterioramento delle finiture dell'intradosso dei solai di copertura dei vani soggiorno, letto, ripostiglio, disimpegno



e w.c., derivanti presumibilmente da infiltrazioni d'acqua dalla copertura dell'immobile. Lo



stato di manutenzione delle opere di finitura esterne è mediocre. I costi per l'adeguamento dell'impianto elettrico alle normative vigenti è stimato in €=800,00= circa.

Attestato di prestazione energetica: come da Visura effettuata sul portale del Catasto Energetico Fabbricati (**All. 13**), l'immobile è dotato di attestazione di prestazione energetica e rientra in classe "F".



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 6)

Foglio 77 - Particella 714 - Sub 13
Piano Secondo DX
Rilievo stato di fatto



Sup. comm. coperta = mq 72.70
Sup. comm. scoperta = mq 32.90

Superficie utile interna: mq 62,00.

Superficie commerciale: mq 79,00.

Altezza utile interna: ml 2,93.



QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

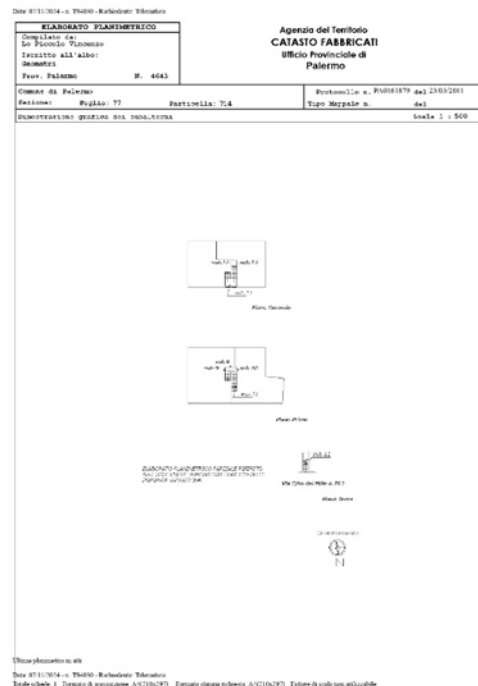
L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 77, particella 714, sub. 13, corso dei Mille n. 763, interno DX, piano 2°, cat. A/2, classe 8, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 81, totale escluse aree scoperte mq 73.

Le visure catastali (**Al. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento di cui alle procedure riunite R.G. Es. 46/2021 e R.G. Es. 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. Il bene pignorato è stato edificato dagli odierni esecutati in sopraelevazione su area libera soprastante u.i. oggi identificata al C.T. foglio 77, p.la 714, sub 10, preesistente e già identificata al C.T. stesso foglio e particella ma contraddistinta con il sub 5. La planimetria catastale del bene pignorato è stata depositata il 23/03/2011.

- dal 23/03/2011: inserimento in C.T. e primo classamento con gli identificativi attuali, foglio 77, p.la 714, sub 13, corso dei Mille n. 763, interno DX, piano 2°
 - dal 23/03/2012: variazione di classamento;
 - dal 09/11/2015: pubblicazione superficie di impianto mq 81, escluse aree scoperte mq 73.
- 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.



Elaborato Planimetrico - Comune di Palermo - Sezione di C.T. 77 - Foglio 77 - Particella 714

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 1/2021
LOTTO N° 8
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

Planimetria catastale: effettuato il raffronto tra planimetria dello stato attuale dei luoghi (**All. 6**) (predisposta in risposta al quesito n° 2 e redatta sulla scorta di rilievi metrici effettuati in sito) e planimetria catastale (**All. 7**), emergono le seguenti difformità indicate graficamente per sovrapposizione in “Pianta difformità” (**All. 8**) appresso riportata:

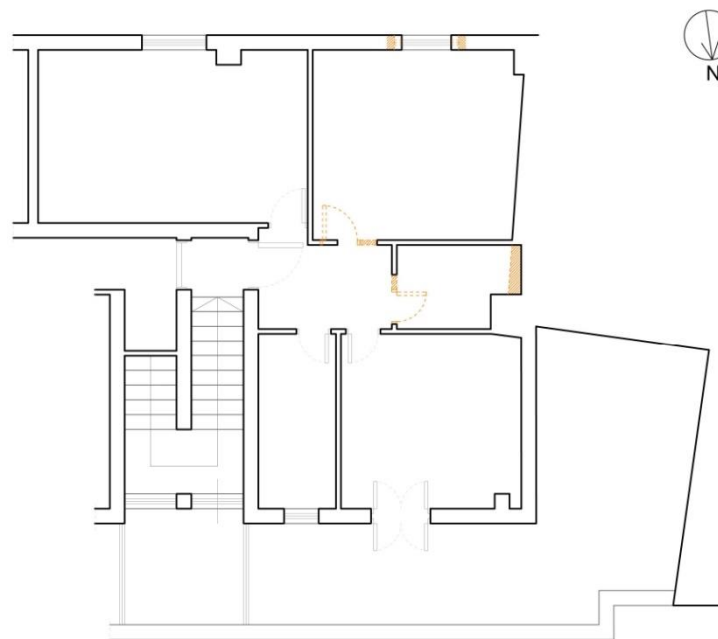
- diversa posizione su tramezzi divisorii di n° 2 porte interne;
- diversa ampiezza della finestra di vano letto rispetto al muro perimetrale.

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.



Estratto planimetria catastale (All. 7)

Foglio 77 - Particella 714 - Sub 13
Piano Secondo DX
Difformità Planimetria Catastale - Stato di Fatto



Corso dei Mille



LEGENDA

	CORRISPONDENZA CATASTO-S.PROGETTO-S.ATTUALE		DIFFORMITA' CATASTO (BASE) - S.ATTUALE
--	--	--	---

Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 8)



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N° 8: piena proprietà di un immobile classificato come abitazione civile, ubicato in Palermo, corso dei Mille civ. 763, piano secondo, interno DX.

Composto da ingresso/disimpegno, vano soggiorno, cucina/pranzo, n° 1 vano letto, n° 1 servizio igienico, ripostiglio, terrazza a cielo aperto prospiciente il corso dei Mille.

Confinante a nord con la pubblica via corso dei Mille, a est con vano scala bene comune non censibile foglio 77, p.lla 714, sub 11, e con immobile stessa proprietà degli esecutati foglio 77, p.lla 714, sub 12; a ovest con immobile foglio 77, p.lla 714 proprietà di terzi; a sud con area privata a cielo aperto foglio 77, p.lla 6069.

Censito al C.F. al **foglio 77, p.lla 714, sub. 13.**

L'immobile è stato realizzato in assenza di Licenza/concessione edilizia e non è dotato di Certificato di abitabilità/agibilità. Presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo esiste **Istanza di concessione edilizia in sanatoria** ex art. 39 della legge n. 724 del 1994, **prot. 2869/S del 10/04/1995**, depositata dall'esecutato (**All. 11**), non ancora integrata e definita. I costi complessivamente stimati per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ammontano pertanto a Euro 8.000,00 circa.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 53.000,00 (Euro CINQUANTATREMILA/00)

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

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

Il pignoramento del bene sulla procedura riunita R.G. Es. 46/2021 è stato trascritto in data 18/05/2021.



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 primo pignoramento.

- atto di compravendita del 24/11/1990 notaio Francesco Chiazzese, Rep. n° 75887, Racc. n° 19773 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 19/12/1990 ai nn. 49015/36718 da potere di **(All. 1)** e successiva Rettifica di atti di compravendita del 07/02/2012 notaio Maria Armanno, Rep. 28636, Racc. n° 6793 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 09/02/2012 ai nn. 7515/6206 e 7516/6207.

Con detto atto di compravendita del 24/11/1990 (e successiva rettifica) l'odierno esecutato acquistava U.I. compresa di area libera soprastante, oggi identificata al C.T. foglio 77, p.lla 714, sub 10, precedentemente identificata al C.T. stesso foglio e particella ma contraddistinta con il sub 5. L'immobile pignorato è intestato all'esecutato a seguito di edificazione in sopraelevazione sull'area libera sopra citata.

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

Dall'esame degli atti acquisiti si deduce che l'epoca di realizzazione della struttura al grezzo dell'immobile è compresa tra il novembre 1990 (atto di acquisto del fabbricato sottostante) e il dicembre 1993. Nell'anno 2000 la struttura risultava ancora allo stato grezzo, in attesa di completamento delle finiture.

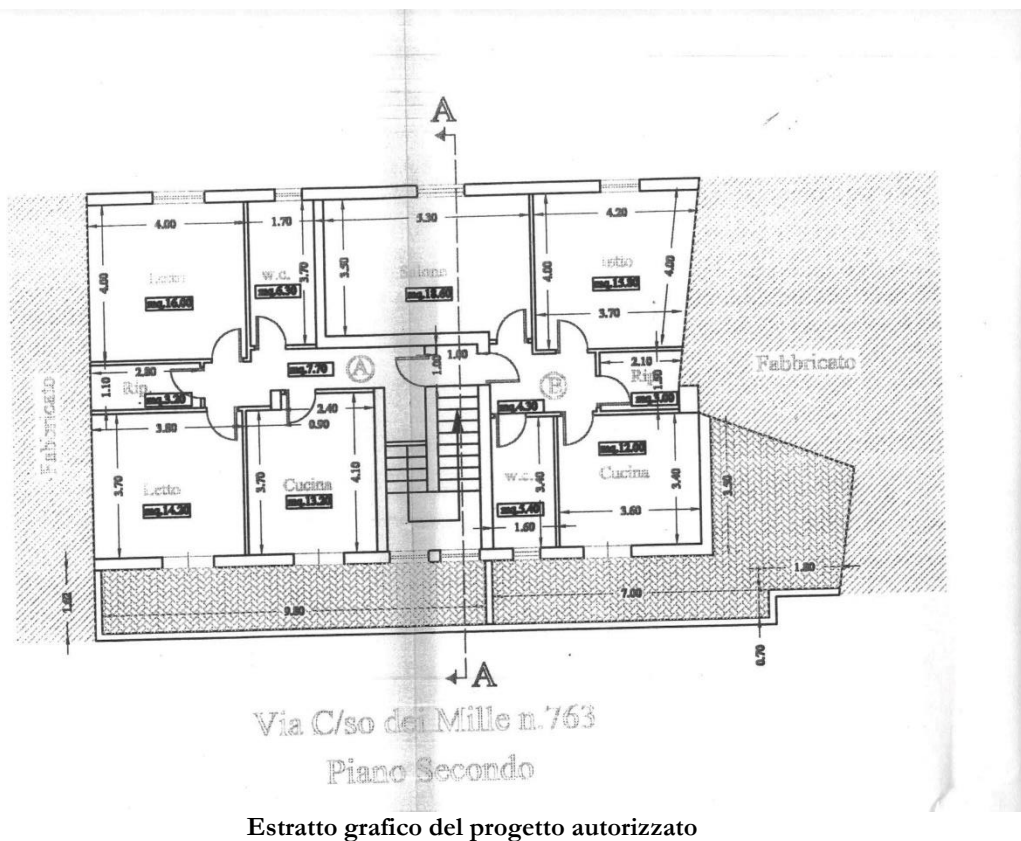
L'immobile è stato realizzato in assenza di Licenza/concessione edilizia, né dispone di Certificato di abitabilità/agibilità. Presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo esiste istanza di concessione edilizia in sanatoria ex art. 39 della legge n. 724 del 1994, **prot. 2868/S del 10/04/1995** depositata dall'esecutato **(All. 11)**.

La procedura istruttoria è in attesa di integrazioni documentali tecnico amministrative necessarie alla sua definizione, come da nota prot. 1560 del 15/02/2001 emessa dalla Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo **(All. 11)**.

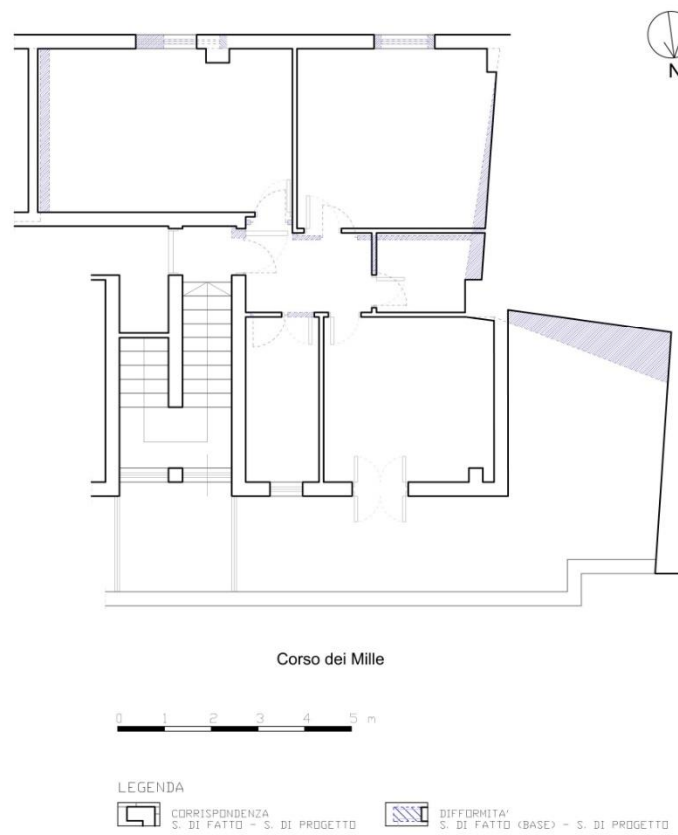


I costi per il completamento e la definizione della procedura sono sinteticamente stimati dal sottoscritto in Euro 5.000,00 per spese tecniche di completamento integrazioni documentali. Le oblazioni già corrisposte ammontano a Euro 6.854,33 e risultano interamente pagate, salvo ratifica dell'ufficio tecnico comunale. Gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione ancora da corrispondersi ammontano presuntivamente a Euro 3.000,00, fatto salvo calcolo di verifica a completamento delle integrazioni documentali richieste dal Comune. I costi complessivamente stimati per il rilascio della concessione in sanatoria ammontano pertanto a Euro 8.000,00 circa.

Lo stato attuale dei luoghi è sostanzialmente conforme ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza di sanatoria, salvo alcune piccole difformità (rappresentate nella planimetria di raffronto appresso riportata) derivanti da tolleranze esecutive e regolarizzabili in seno alla medesima procedura di sanatoria.



Foglio 77 - Particella 714 - Sub 13
Piano Secondo DX
Difformità Stato di Fatto - Stato di Progetto



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato



I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

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 dai Sig.ri

sine titolo. Come indicato dal Custode, non era stata determinata alcuna indennità di occupazione relativa all'immobile in oggetto.

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:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 8.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **Euro 000,00**;
- 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 **08/11/2024 (All. 12)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- 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 15/11/2013 - Registro Particolare 4112 Registro Generale 50986 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 37488/2013 del 14/11/2013 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE 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 18/05/2021 - Registro Particolare 17734 Registro Generale 22917 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO PALERMO Repertorio 549/2021 del 05/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - 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. Le spese ordinarie in comune con le altre U.I. presenti nella maggiore palazzina possono essere sinteticamente stimate in Euro 70,00 mensili.

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_{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:



TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI			
Vani/locali principali	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
soggiorno	19,00	100%	19,00
vano letto	15,90	100%	15,90
cucina pranzo	12,80	100%	12,80
	<u>0,00</u>	100%	<u>0,00</u>
Sommano:	47,70		47,70
Vani/locali accessori a servizio diretto	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
w.c.	5,60	100%	5,60
ingresso-disimpegno	4,90	100%	4,90
ripostiglio	3,60	100%	3,60
	<u>0,00</u>	100%	<u>0,00</u>
Sommano:	14,10		14,10
Vani/locali accessori a servizio indiretto	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
terrazza	23,90	25%	0,00
	0,00	50%	0,00
	0,00	30%	0,00
	<u>0,00</u>	25%	<u>0,00</u>
Sommano:	23,90		0,00
Totale superficie interna netta (SIN)			61,80
Superficie commerciale coperta			72,70
Superficie ponderata terrazza		23,90 25%	<u>5,98</u>
Totale superficie commerciale (SVC)			78,68

- Superficie interna netta (SIN), o superficie utile, arrotondata all'intero: **mq 62,00**;

- Superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SVC): **mq 79,00**;

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. 14)

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/S. Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli” codice di zona D4

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; fascia/zona “Periferica/S. Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli” codice di zona D4; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; destinazione: residenziale; tipologia: abitazioni di tipo economico; stato conservativo normale.

Valore minimo €/mq 800,00;

Valore massimo €/mq 1.000,00.

Valore medio zona D4 = $(800,00 + 1.000,00) / 2 = \mathbf{\text{€/mq } 900,00}$.

B Borsinoimmobiliare.it – Osservatorio quotazioni immobiliari.

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; zona semiperiferica: S. Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli; stato conservativo normale; quotazioni di abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo = €/mq 814,00;

Valore massimo = €/mq 1.182,00;

Valore medio = $(814,00 + 1.182,00) / 2 = \mathbf{\text{€/mq } 998,00}$.

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

- Abitazione in corso dei Mille civ. 707: €/mq 967,00;
- Abitazione in corso dei Mille civ. 589: €/mq 1.408,00;
- Abitazione in via G. Cirrincione civ. 57: €/mq 727,00;
- Abitazione in via G. Cirrincione civ. 64: €/mq 792,00

Valore medio annunci di vendita Immobiliare.it sopra riportati = €/mq 973,50.

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 973,50 – 15% = **€/mq 827,45**.

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:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/mq} (900,00 + 998,00 + 827,45) / 3 = \text{€/mq } 910,00.$$

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	
	Tra 81 e 100 mq	1,00	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	1,02
	Normale	1,00	
	Scadente	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	0,97
	Più di 40 anni	0,95	



FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	
	Civili	1,00	1,00
	Economiche	0,96	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	
	Scadente	0,95	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	
	Assente 2° piano	0,97	0,97
	Assente 3° piano	0,90	
	Assente 4° piano	0,85	
	Assente 5° piano	0,80	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05	
	Singolo	1,00	1,00
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	1,03
	Tapparelle	1,00	
	Assenti	0,96	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	1,00
	Vetro singolo	0,98	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00	1,00
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
POSTO AUTO	Assente	1,00	1,00
	Posto auto per UI	1,04	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	
	Doppia/ordinaria	1,00	1,00
	Strada pubblica	0,97	
	Cortile interno	0,95	
Coefficiente globale Ki			0,90

Stima del valore di mercato (VdM)

- $V_x = V_{\text{medio}} \times K_i = \text{€}/\text{mq } 910,00 \times 0,90 = \text{€}/\text{mq } 820,00$ in c.t.;

- $V_dM = V_x \times \text{superficie commerciale} = \text{€}/\text{mq } 820,00 \times \text{mq } 79,00 = \text{€ } 64.780,00$;



- Il più probabile valore di stima dell'immobile è di Euro 65.000,00 in c.t.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 8.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa
- Costi di eventuali affrancazioni: nessuno

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 8.600,00.**

$$V = € 65.000,00 - € 8.600,00 = € 56.400,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **Euro 56.000,00 (Euro CINQUANTASEIMILA/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:

$$€ 56.000,00 - 5\% \text{ di } € 56.000,00 = € 53.200,00 \text{ (che si arrotondano in } € 53.000,00)$$

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 |



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 1/2021
LOTTO N° 8
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

ALLEGATO 6	Planimetria di rilievo stato attuale
ALLEGATO 7	Planimetria catastale
ALLEGATO 8	Planimetria difformità con catastale
ALLEGATO 9	Planimetria difformità con progetto
ALLEGATO 10	Accesso atti amm.vi SACE Palermo
ALLEGATO 11	Accesso atti ufficio condono Palermo
ALLEGATO 12	Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 13	Visura Catasto Energetico Fabbricati
ALLEGATO 14	Fonti di riferimento delle indagini di mercato
ALLEGATO 15	Rilievi fotografici
ALLEGATO 16	C.D.U.

Palermo, data 13 novembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Carlo Bellavista

