

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°366/2019**

Giudice

G.E.: dr.ssa Valentina Imperiale

Esperto Stimatore

**GIULIA AJELLO
architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34
90144 Palermo

posta PEC: giulia.ajello@archiworldpec.it
posta ordinaria: g.ajello@archiworld.it

Creditore Procedente

SOGGETTO C

Debitori

SOGGETTO A
SOGGETTO B

non costituiti

Custode Giudiziario

avv. Francesca Mancuso

Creditore intervenuto

SOGGETTO D

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO Unico

“Piena proprietà dell’appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Barisano da Trani n°9, piano terzo int. 7. Distinta al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38, part. 2492, sub. 23.

Titolo dell’elaborato:

**PERIZIA per PUBBLICITA'
Esperto Stimatore**

senza dati sensibili

Data consegna

14-mar-22



Indice PERIZIA DI STIMA PUBBLICITA'™

PREMESSA	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.	<i>Pagina 3</i>
QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.	<i>Pagina 4</i>
QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>Pagina 7</i>
QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 9</i>
QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>Pagina 10</i>
QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.	<i>Pagina 11</i>
QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell'immobile.	<i>Pagina 16</i>



QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 17</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 17</i>
QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 17</i>
QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>Pagina 18</i>
QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.	<i>Pagina 18</i>
QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>Pagina 31</i>



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – Esecuzioni Immobiliari

G.E. dr.ssa Valentina Imperiale

R.G. Esec. n°366/2019

**Esperto Stimatore: Perizia di stima per pubblicità
(senza dati sensibili)**

PREMESSA

La scrivente arch. Giulia Ajello, n.q. di Esperto Stimatore nominata dal S.G. dr.ssa Valentina Imperiale in data 22/06/2020 per la procedura n°366/2019 contro SOGGETTO A e SOGGETTO B promossa da SOGGETTO C con successivo intervento in sostituzione di essa da parte di SOGGETTO D, è stata incaricata di stimare l'immobile sottoposto a pignoramento e così specificato nell'atto di pignoramento: *“Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Palermo, Via Barisano da Trani n°9, ... alloggio n°20630, lotto n°499, ubicato al terzo piano, distinto con il numero interno 7”.*

Come disposto dal S.G. nel decreto di nomina dell'Esperto, la scrivente unitamente al nominato Custode Giudiziario, avv. Francesca Mancuso, procedeva al controllo della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e in data 15/10/2020 inviava telematicamente il relativo Modulo di verifica con firma congiunta degli stessi Ausiliari del Giudice. In data 29/10/2021 si procedeva ad effettuare il primo accesso all'immobile pignorato insieme al Custode Giudiziario.

Effettuata l'attività di rilievo e la restituzione grafica del cespite

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



pignorato e richiesta tutta la documentazione necessaria alla stima presso l'Agenzia del Territorio, l'I.A.C.P., il S.U.E., il Servizio Condono e abusivismo, la Ripartizione Urbanistica e l'Archivio storico Notarile, si è proceduto ad elaborare la presente perizia di stima.

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento d'incarico del S.G., l'Esperto Stimatore ha predisposto i seguenti elaborati che verranno depositati in due separati invii:

1° invio costituito dai seguenti elaborati:

- "Perizia integrale di stima lotto unico" in formato .pdf, contenente dati sensibili relativi al debitore e/o a terzi;
- **"Perizia di stima per pubblicità" in formato .pdf**, costituita dalla presente relazione e contenente la relazione peritale epurata di dati sensibili, nella quale è stata omessa ogni tipo di informazione e/o allegato che possa rivelare l'identità dei debitori e di terzi e ogni soggetto è stato indicato con una sigla alfabetica, l'identità e la specifica dei quali è esplicitata in un allegato a parte denominato "Allegato 8".

2° invio costituito dal seguente elaborato:

- "Fascicolo Allegati lotto unico" in formato .pdf contenente tutti gli allegati ai quali si fa riferimento nelle perizie (integrale e per pubblicità) alcuni dei quali riportanti dati sensibili. Fa parte del suindicato "Fascicolo allegati lotto unico" la seguente produzione:

1. Verbale di sopralluogo;

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



2. Documentazione Fotografica;

3. Documentazione Catastale;

4. Titolo di proprietà;

5. Documentazione Urbanistica;

6. Tavola Grafica;

7. Riferimenti per la stima;

8. Identità alfabetiche;

9. Avvisi di deposito.

Di seguito si riportano tredici paragrafi corrispondenti ai tredici quesiti disposti dal S.G.

QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

Il diritto reale riferito al cespite pignorato consiste nella piena ed esclusiva proprietà (100%) in testa a SOGGETTO A e SOGGETTO B, debitori nella presente procedura e, alla data di trascrizione del pignoramento (23/07/2019), in titolarità degli stessi in forza dell'atto di compravendita in SOGGETTO E trascritto in loro favore presso la Conservatoria di Palermo in data 15/04/2009 ai nn. 33866/24140.

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo, nel Foglio 38, part. 2492, sub 23.

QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via Barisano da Trani n°9, piano III, int.7. L'u.i. insiste di fatto catastalmente sulla particella 6857 e confina a nord-ovest con la Via Barisano da Trani, a nord-est con proprietà aliena insistente sulla stessa part. 6857, a sud-est con la particella 7179 costituita da area libera, ed infine a sud-ovest con proprietà aliena insistente sulla stessa part. 6857.



L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un edificio a quattro elevazioni fuori terra senza ascensore ed un'elevazione sotto il piano stradale. Il fabbricato fa parte di un progetto di edilizia residenziale pubblica comprendente n°33 alloggi suddivisi in tre fabbricati e l'unità immobiliare oggetto di stima è identificata secondo il su indicato progetto con "alloggio n°20630, lotto n°499".

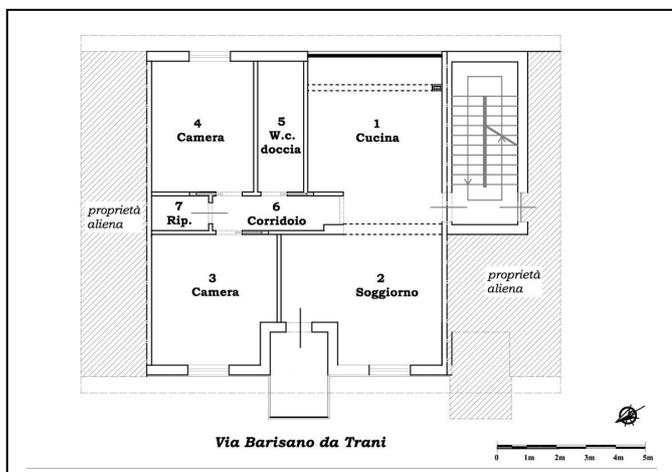
L'edificio si trova nella periferia a nord-ovest della città di Palermo, all'interno della "Borgata San Giovanni Apostolo" anche detta C.E.P. (Centro Edilizia Popolare), caratterizzata prevalentemente da Edilizia di tipo popolare, e risulta costruito nell'anno 1967.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale di mq. 87,00 con altezza libera di ml. 2,95 e con doppia esposizione.



È costituita da tre vani, cucina, un w.c. doccia, corridoio e ripostiglio e risulta così distribuita: dalla porta di ingresso si accede a destra direttamente alla cucina (vano 1) di mq. 19,80 esposta su retroprospetto, a sinistra al soggiorno (vano 2) di mq. 18,30 esposto con balcone sulla Via Barisano da Trani e di fronte ad un corridoio (vano 6) di mq.4,00.



Cucina (vano 1)



Soggiorno (vano 2)

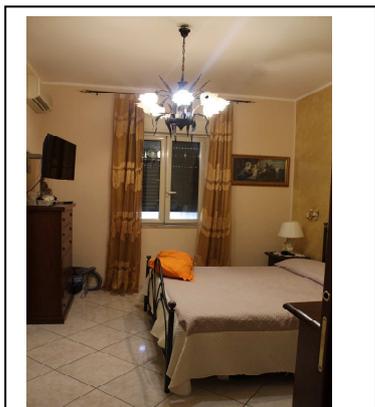
Da quest'ultimo si raggiunge a sinistra una camera (vano 3) di mq. 14,57 con esposizione sulla Via Barisano da Trani, di fronte un piccolo ripostiglio (vano 7) di mq. 1,83, senza luce diretta, (vano 5) di mq.5,44

Giulia Ajello
architetto

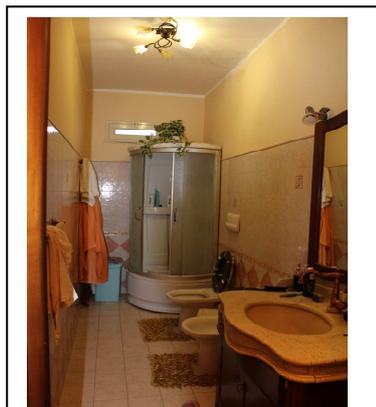
Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



esposti entrambi su retro-prospetto.



Camera (vano 3)



W.c. doccia (vano 5)

In merito alle *finiture*, l'appartamento è costituito da *infissi esterni* in pvc e oscuranti a serranda, *quelli interni* sono in legno di tipo scorrevole a scomparsa ad eccezione di quello del ripostiglio che è ad anta battente. La *pavimentazione* è in piastrelle di ceramica e le pareti delle camere risultano intonacate e pitturate, quelle del w.c. rivestite di piastrelle fino ad un'altezza di ml. 1,80.

Gli *impianti* sono tutti sottotraccia: quelli idrici e fognari sono allacciati alla rete comunale e l'appartamento non risulta dotato di impianto di riscaldamento: è presente una pompa di calore e per la produzione di acqua calda vi è uno scaldabagno elettrico.

Dal punto di vista manutentivo, l'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione, rilevando ammaloramenti sull'intradosso del solaio del w.c. a ridosso del tramezzo confinante con la cucina e altresì sull'intradosso del solaio della cucina dove risulta interessata anche la parte superiore della parete a confine del vano scala condominiale.

In merito **all'Attestazione per la Prestazione Energetica (APE)** la

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



normativa di riferimento per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) è il D.M. 26 giugno 2015 recante “Adeguamento del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici” (Gazzetta Ufficiale 15/07/2015, n. 162 - Supplemento ordinario n. 39). Sulla scorta del contenuto delle suindicate normative, l'unità immobiliare rientra fra gli immobili che hanno l'obbligo di rilascio dell'APE ma non risulta prodotta la relativa certificazione.

QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta catastalmente intestata alle ditte *SOGGETTO A* e *SOGGETTO B* proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni e identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (cod. G273) nel foglio 38, particella 2492, sub. 23, con indirizzo Via Petrazzi, piano 3, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 81, escluse aree scoperte mq. 79, rendita €224,40.

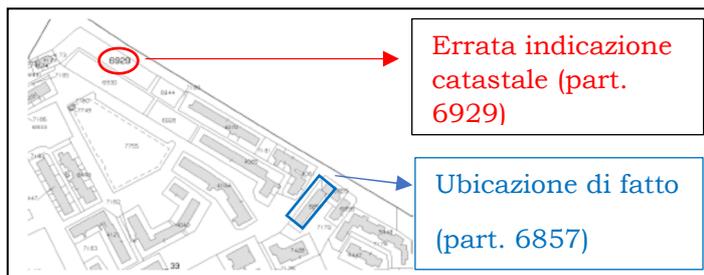
NOTE GENERALI: Si rilevano le seguenti difformità catastali rispetto allo stato di fatto rilevato dell'unità immobiliare.

- 1) *Errata identificazione della particella*: l'u.i. sopra precisata risulta insistere di fatto sulla particella 6857 del foglio di mappa 38 e non già, come risulta identificata al catasto fabbricati, sulla particella 2492, che non rientra nel foglio 38, e neanche sulla correlata part. 6929, come indicato nella visura catastale.

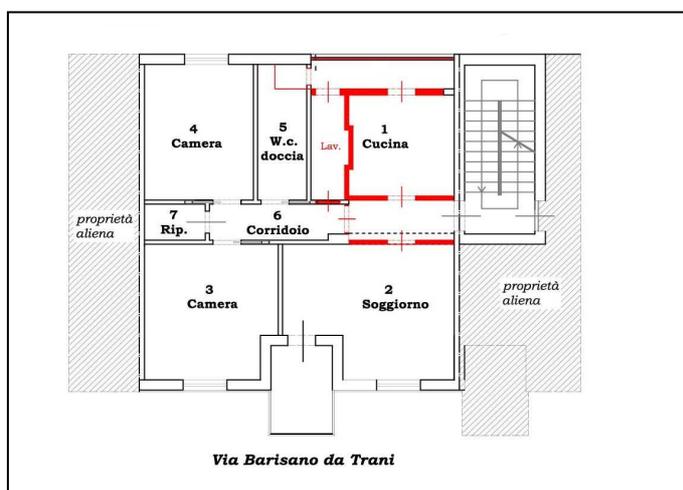
Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it





2) *Difformità della planimetria catastale*: essa risulta conforme al progetto approvato ma difforme dallo stato di fatto per una diversa distribuzione degli spazi interni e delle finestre su retro-prospetto.



In rosso retinato si evidenziano le opere interne rappresentate nella planimetria catastale (e previste nel progetto assentito) ma non presenti nello stato di fatto. Per le attività e i costi necessari per l'aggiornamento della planimetria e della mappa catastale, si rinvia a quanto contenuto in risposta al quesito n°6.

QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel



Comune di Palermo, Via Barisano da Trani n°9, piano III, int.7. L'u.i. insiste di fatto catastalmente sulla particella 6857 e confina a nord-ovest con la Via Barisano da Trani, a nord-est con proprietà aliena insistente sulla stessa part. 6857, a sud-est con la part. 7179 costituita da area libera, ed infine a sud-ovest con proprietà aliena insistente anch'essa sulla stessa part. 6857. È identificato nel catasto fabbricati del Comune di Palermo nel foglio 38, particella 2492, sub. 23. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale per un'errata indicazione di particella e la planimetria catastale risulta conforme al progetto approvato *ma difforme dallo stato di fatto*. Per l'u.i. risulta rilasciato dal Sindaco pro-tempore in data 12/10/1987 certificato di abitabilità/agibilità prot.lo n°8406/1. Rispetto al progetto approvato, nello stato di fatto si rileva difformità di retro-prospetto, ampliamento della cucina su balcone e diversa distribuzione degli spazi interni. Alla luce della normativa urbanistica-edilizia vigente, per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale dell'unità immobiliare è necessario provvedere al ripristino parziale dei luoghi per le opere non regolarizzabili (ampliamento su balcone), alla presentazione all'Agenzia del Territorio della **Denuncia di variazione catastale** (*DocFa*) per l'aggiornamento della planimetria catastale e dell'estratto di mappa (Pregeo), alla presentazione al S.U.E. del Comune di Palermo della **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria** per tutte le altre difformità rilevate ed infine sempre al SUE del Comune di Palermo della **Segnalazione Certificata di Agibilità** ai sensi dell'art. 3 comma 1 del d.lg.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



n°222/2016. Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale sono state conteggiate dalla scrivente Esperta Stimatrice e già detratte dal prezzo base d'asta che di seguito si riporta.

Prezzo Base d'asta **€59080,00**

(EURO cinquantanovemilaottanta/00).

QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ovvero dal 24/07/1999 al 23/07/2019, sono costituiti dai seguenti titoli:

- **dal 24/07/1999 al 02/04/2009** l'unità immobiliare risulta di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari che nell'anno 1967 costruisce il fabbricato del quale fa parte l'alloggio pignorato sulla particella pervenuta con finanziamento previsto dalla Legge n°60 del 14 febbraio 1963.

- **dal 02/04/2009 al 23/07/2019** l'unità immobiliare risulta di proprietà dei debitori SOGGETTO A e SOGGETTO B per averlo acquistato con atto di compravendita in SOGGETTO E Rep. N°14575 racc. 3441 trascritto alla Conservatoria di Palermo in data 15/04/2009 ai nn. 33866/24140.

Il bene pignorato, pertanto, corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà sopra riportati.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.

In risposta al presente quesito, la scrivente ha richiesto presso la Ripartizione Urbanistica del competente Comune un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla particella (6857) sulla quale di fatto insiste l'edificio di cui fa parte il bene pignorato, ovvero particella 6857 ricadente nel foglio di mappa 38, e inoltrata istanza di accesso atti presso l'I.A.C.P., il S.U.E.P. e il Servizio Condono e Abusivismo per l'acquisizione di tutti i titoli abilitativi riferiti allo stesso cespite pignorato. Per essi si relazione quanto di seguito si specifica.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Palermo è dotato di variante al P.R.G approvata con D. Dir. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. N°124/DRU del 13/03/2002. La particella sulla quale insiste l'unità immobiliare pignorata (particella 6857) ricade nella tavola 5007 del suindicato PRG e dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla scrivente in data 20/10/2021, risulta che la particella 6857 ricadente nel foglio di mappa 38 sulla quale insiste di fatto l'u.i., ricade in **Zona Territoriale Omogenea B4b**, ovvero nelle parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata ed inoltre ricade all'interno del vincolo aeroportuale di cui agli artt. 714-715/bis della L. 58/1963.

Nelle aree B4b gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione dei

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



manufatti edilizi e la nuova edificazione sono consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq.

Dal punto di vista edilizio, l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato costruito dalla Gescal e dall'Istituto Autonomia Case Popolari (I.A.C.P.) come da *finanziamento Legge n°60/1963*. Il progetto è stato elaborato dall'I.A.C.P. e approvato dalla Gescal in data 22/06/1965 con provvedimento n°25036/bis e i lavori risultano terminati in data 26/07/1967. Infine, per l'intero fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato risulta rilasciato dal Sindaco pro-tempore il Certificato di abitabilità/agibilità n°8406/1 in data 12/10/1987.

Si rileva che non è stata trovata alcuna documentazione negli archivi degli uffici tecnici del Comune di Palermo (S.U.E.P. e Servizio Condono e Abusivismo) relativa ad una comunicazione e/o richiesta autorizzativa/concessiva, istanza di condono edilizio e/o rilascio di concessione in sanatoria relativa ad opere effettuate successivamente alla realizzazione del progetto approvato.

Rispondenza dell'u.i. alle previsioni del provvedimento autorizzativo. (*v All.6: Tavola Grafica*). Rispetto al progetto I.A.C.P. acquisito dall'Esperta relativo alla *costruzione dei 32 alloggi e di sistemazione a verde in contrada Petruzzi*, lo stato di fatto rilevato alla data del 29/10/2021 risulta difforme per le opere di seguito descritte.

a) Ampliamento del vano cucina su balcone esposto su retro-prospetto, mediante demolizione del tompagno e chiusura del balcone rientrato

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



- esposto su retro-prospetto con struttura non precaria;
- b) Difformità di prospetto consistente nella chiusura di una finestra esposta sul balcone di retro-prospetto e apertura di una piccola finestra sul retro-prospetto;
- c) Opere interne consistenti nell'accorpamento del vano lavanderia e del vano ingresso alla cucina e nella parziale apertura del tramezzo posto fra l'ingresso ed il soggiorno con dismissione del vano porta.

Regolarizzazione Urbanistica/Edilizia: procedure e costi.

Alla luce della normativa vigente in materia urbanistica edilizia, in applicazione di quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana e successive modifiche ed integrazioni, dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. del Comune di Palermo, la scrivente Esperta riporta di seguito le attività necessarie per la regolarizzazione urbanistica/edilizia del cespite pignorato. Inoltre, come già specificato in risposta al quesito n°3, sono state rilevate delle difformità catastali che verranno anche esse conteggiate specificando che la planimetria catastale risulta conforme al progetto approvato.

ATTIVITA' 1) Ripristino dei luoghi.

L'ampliamento della cucina sul balcone, come descritto alla voce "a", secondo la normativa urbanistica/edilizia vigente non è regolarizzabile e pertanto è necessario prevedere il ripristino dei luoghi secondo progetto approvato, con relativo ripristino anche dei vani porta per l'accesso al balcone.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Costi Stimati A t t i v i t à 1 – Trattandosi di piccole opere edilizie la scrivente ha proceduto ad una stima dei costi a corpo come di seguito si riporta.

Costi di ripristino stimati a corpo € 3000,00

T O T A L E A t t i v i t à 1) €3000,00

ATTIVITA' 2) Denuncia di variazione catastale (DOCFA) e aggiornamento mappale (PREGEO). Per l'aggiornamento della mappa

catastale e per l'acquisizione al N.C.E.U. del Comune di Palermo della nuova planimetria aggiornata riportante lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare, è necessario incaricare un Tecnico abilitato alla professione per la compilazione e l'invio telematico all'Agenzia del Territorio del PREGEO e della denuncia di variazione catastale (DOCFA).

In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento a favore dell'Ag. del Territorio dei tributi speciali catastali come da allegato 1-circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate che sono pari a €65,00 per il Tipo mappale, a €44,00 per l'estratto di mappa digitale e a € 50,00 per la presentazione del Docfa. Si conteggiano, inoltre, le competenze tecniche per l'elaborazione e la presentazione del relativo Pregeo e docfa.

Costi Stimati A t t i v i t à 2:

1. Tributi Catastali Tipo Mappale € 44,00 +
2. Tributi Catastali Estratto di mappa digitale € 65,00 +
3. Tributi catastali Docfa..... € 50,00 +
4. Spese tecniche per competenze professionali €1300,00 =

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



TOTALE COSTI Attività 2) **€1459,00**

ATTIVITA' 3) Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in Sanatoria (SCIA in Sanatoria) ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380/2001, e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.14 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana.

Alla luce della normativa vigente in materia edilizia è possibile regolarizzare tutte le altre difformità rilevate e specificate alla voce "b", in applicazione di quanto previsto dagli artt. 36 e 37 del D.P.R. n°380/2001 nonché dall'art. 14 della Legge Regionale n°16/2016 della Regione Siciliana, presentando al S.U.E. del Comune di Palermo, una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria.**

Costi Stimati A t t i v i t à 3 - Previo ed ivi compreso il parere di sussistenza ai sensi dell'ex art. 21 da presentare al Genio Civile per quelle opere che lo richiedano, il rilascio della **SCIA in Sanatoria** è assoggettato al pagamento dei diritti fissi d'istruttoria che per il Comune di Palermo sono pari ad €100,00, della sanzione amministrativa che parte da un minimo di €516,00 ad un massimo di €5164,00 che nel caso specifico, per la tipologia di abuso, verrà valutata minima, salvo diversa determina da parte del competente Comune in riferimento all'istruttoria della pratica, della sanzione pecuniaria per comunicazione tardiva per la quale ci si riferirà anche alla diversa distribuzione degli spazi interni. Infine, si conteggeranno le spese tecniche, ovvero relative alla parcella del professionista che si occuperà della pratica burocratica. Si riepilogano i Costi Stimati A t t i v i t à 3

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Diritti fissi istruttoria (Comune di Palermo)	€ 100,00 +
Sanzioni amministrative (Costo minimo)	€ 516,00 +
Sanzione pecuniaria (per comunicazione tardiva)	€ 1000,00 +
Spese tecniche (parcella professionista)	€ 1500,00 =
TOTALE Attività 3)	€ 3116,00

ATTIVITA' 4) Segnalazione Certificata Agibilità

Svolte tutte le suindicate attività e ottenute le relative attestazioni, comprese quelle relative agli impianti, occorrerà presentare sempre al SUE del Comune di Palermo entro 15 gg. dalla presentazione della SCIA in sanatoria, la **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** ai sensi dell'art 3 comma 1 del dlgs n°222/2016.

Si riepilogano i Costi Stimati A t t i v i t à 4:

<u>Diritti fissi istruttoria (Comune di Palermo)</u>	<u>€ 52,00 +</u>
<u>Spese tecniche per la presentazione della SCA</u>	<u>€ 1500,00 =</u>
TOTALE Attività 4)	€ 1552,00

RIEPIOLOGO COSTI ATTIVITA':

ATTIVITA' 1: Ripristino dei luoghi	€ 3000,00 +
ATTIVITA' 2: Aggiornamento catastale	€ 1459,00 +
ATTIVITA' 3: Scia in Sanatoria	€ 3116,00 +
ATTIVITA' 4: SCA	€ 1552,00 =
TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€9127,00

QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell'immobile.

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo risulta occupato dagli stessi debitori con il proprio nucleo familiare.



QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Non risultano altri vincoli e/o oneri gravanti sul bene oltre quello relativo alla presente procedura esecutiva (Trascriz. Pignoramento del 23/07/2019 nn. 32920/25201).

Gli **Oneri a carico della procedura** risultano solo quelli relativi alla presente procedura.

Gli **Oneri a carico dell'acquirente** risultano quelli relativi alla Regolarizzazione Urbanistica Edilizia e Catastale dalla scrivente stimati in € 9127,00, che sono stati già detratti dal prezzo base d'asta proposto dall'Esperta.

QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, come risulta dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto in data 20/12/2021.

QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Da indagine urbanistica/edilizia e catastale, la particella 6857 sulla quale insiste di fatto l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato rientra all'interno del vincolo aeroportuale di cui agli artt. 714-715/bis della L. 58/1963, come già precisato in risposta al quesito n°6.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Come dichiarato nel corso del sopralluogo dai debitori (v. Verbale di sopralluogo), non risulta costituito alcun Condominio ma le spese vengono ripartite in parti uguali fra tutte le uu.ii. facenti parte dell'edificio e ammontano a circa €20,00 / €25,00 al mese.

QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via Barisano da Trani n°9, P.3°, int.7.

In risposta al presente quesito, si procederà prima alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare e successivamente al prezzo base d'asta.

Stima VALORE DI MERCATO

CRITERI DI STIMA

Sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito che terrà conto delle caratteristiche intrinseche e dello stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, e altresì del valore unitario di vendita e di locazione desumibili da comparabili ubicati nella stessa area di studio e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare, dai dati ufficiali provenienti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare. La media calcolata fra le due stime fornirà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato e si basa sulla seguente formula:

$V = Sc \times Vmq$, dove:

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

Sc è la superficie commerciale;

Vmq è il valore dell'unità immobiliare specifica al metroquadrato.

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e per esso si applicherà la seguente formula:

$Sc = SL + S1 \cdot x + \dots + Sn \cdot z$, dove:

Sc è la Superficie Commerciale;

SL è la superficie lorda coperta dell'u.i., compresi tramezzi e tompagni, c.d. "*superficie principale*", che farà riferimento ai vani principali e agli accessori diretti;

S1 * x è la superficie delle pertinenze di uso esclusivo, c.d. "*superficie omogeneizzata*", ovvero derivante dal prodotto delle superfici di ornamento (balconi, terrazze, spazi esterni di pertinenza) e delle superfici di servizio (cantine, box, ...) [S1 ... Sn] per dei coefficienti tabellati [x ... z] da attribuire a ciascuno delle superfici individuate.

CALCOLO SL: Superfici principali e accessori diretti:

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



dei vani principali al lordo delle murature interne ed esterne: i muri perimetrali esterni verranno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., ed eventuali muri in comunicazione tra due diverse unità immobiliari si considereranno, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e comunque fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

SUPERFICIE PRINCIPALE:

Superficie abitabile (lorda) mq. 84,00 +

Totale Superficie principale mq 84,00

CALCOLO S1 *x: Superfici pertinenze esclusive “omogeneizzate”:

Per la determinazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo, che nel caso specifico sono costituite dal balcone esposto sulla Via Barisano da Trani e da quello di retro-prospetto (riferendosi al balcone ripristinato secondo progetto), si misurerà fino al loro contorno esterno o, nel caso sia delimitata da proprietà aliene, fino alla mezzeria. I coefficienti si applicheranno nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

SUPERFICIE DI PERTINENZA “omogeneizzata”:

·Superficie di ornamento:

a) Balcone (mq. 4,82 x 0,30) mq. 1,44 +

b) Balcone retro-prospetto (mq. 4,16 x 0,30) mq. 1,21 =

Totale Sup. di Ornamento mq. 2,65

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

mq.(84,00 + 2,65) = mq. 86,65 che in c.t. si approssima a mq. 87,00.



SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 87,00

Per il calcolo del valore dell'u.i. specifica al metroquadrato (Vm_q) si applicherà, a sua volta, la seguente formula:

V_{m_q} = V_m x K, dove

V_m è il valore di vendita al metroquadrato generico,

K è il prodotto di più coefficienti di correzione (K₁xK₂...x K_n).

CALCOLO V_m: Ricerca Valore generico di vendita al mq.

Per le pubblicazioni delle Agenzie di mediazione Immobiliare, sono state acquisite tre proposte di vendita rintracciate dai canali internet relative ad immobili ubicati all'interno della stessa area e aventi le stesse caratteristiche del cespite da stimare, ovvero unità immobiliari facenti parte di edifici a tre/quattro piani fuoriterza senza ascensore e facenti parte dei progetti di Edilizia Economica e Popolare.

Per l'acquisizione di dati ufficiali, ci si è riferiti alle pubblicazioni del valore di vendita unitario dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativi agli ultimi due semestri disponibili ovvero al II semestre 2020 e al I semestre 2021 e altresì alle pubblicazioni del valore di vendita unitario del Borsino Immobiliare, disponibili nel mese di febbraio 2022.

Fonti per individuazione V_m.

AGENZIE DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE.

V.1 "METROCASA IMMOBILIARE" (data pubblicaz.: 04/03/2022):

Unità Immobiliare sita nel Comune di Palermo, Via Gaetano Zumbo, piano 2°, quattro locali, cucina e doppio servizio, due esposizioni, riscaldamento autonomo e impianto allarme, facente parte di una

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



palazzina di tre piani senza ascensore costruita nel 1960, con spese condominiali pari ad €15,00/mese.

Condizioni manutentive: abitabile.

Superficie commerciale: mq. 100,00.

Richiesta di vendita €125000,00 (euro centoventicinquemila/00).

Valore di vendita al metroquadrato €1250,00/mq

V.2 “TECORETE IMMOBILIARE” (data pubblicazione: 04/03/2022):

Unità immobiliare sita nel Comune di Palermo, Via Filippo Liardo, piano 1°, tre locali, cucina e w.c., due esposizioni, senza riscaldamento, facente parte di una palazzina di tre piani senza ascensore costruita negli anni “60, con spese condominiali pari ad €10,00.

Condizioni manutentive: buone/abitabile.

Superficie commerciale: mq. 86,00.

Richiesta di vendita €85000,00 (euro ottantacinque/00).

Valore di vendita al metroquadrato €988,37/mq

V.3 “TECORETE IMMOBILIARE” (data pubblicazione: 02/03/2022):

Unità immobiliare sita nel Comune di Palermo, Via Giuseppe Cammarano, piano 3°, quattro locali, ripostiglio, cucina e w.c., due esposizioni, senza riscaldamento, con cantina mq.12, facente parte di una palazzina di tre piani senza ascensore costruita negli anni “60, con spese condominiali pari ad €20,00.

Condizioni manutentive: stato originario con w.c. ristrutturato.

Superficie commerciale: mq. 94,00.

Richiesta di vendita €68000,00 (euro sessantotto/00).

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Valore di vendita al metroquadrato €723,40/mq

V.4 Pubblicazioni VALORE DI VENDITA (€/MQ) da parte dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Palermo, Fascia Suburbana, Zona Cruillas-Brunelleschi-Cep-Borgo Nuovo, codice di zona E19, microzona catastale 0, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni di tipo economico:

II Semestre 2020*min. 790,00 - mas. €1100,00*

I Semestre 2021 *min. €750,00 - mas. €1050,00*

V.5 Pubblicazioni QUOTAZIONI DI VENDITA da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Palermo, Fascia Suburbana, Zona Cruillas-Brunelleschi-Cep-Borgo Nuovo, destinazione residenziale. Valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni di tipo economico appartenenti alla 2^a fascia acquisiti nel mese di Febbraio 2022:

2^a fascia *min. € 707,00– medio € 831,00 – mass.€ 956,00*

Dai dati ufficiali emerge una evidente discesa dei valori unitari di vendita dal II semestre 2020 ad oggi, con un ristretto margine fra valori minimi e massimi all'interno dei quali si collocano le proposte delle agenzie immobiliari con un'eccezione per il riferimento "V1" derivante dalla presenza di caratteristiche migliorative presenti nell'immobile oggetto di vendita (impianto di allarme e riscaldamento autonomo).

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva per una migliore comprensione delle osservazioni riportate.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Fonti	Data Pubblicazione	Valori Vendita (€/mq)		
AGENZIE	METROCASA, 04/03/2022	1250,00		
MEDIAZIONE	TECNORETE, 04/03/2022	988,37		
IMMOBILIARE.	TECNORETE, 02/03/2022	723,40		
O.M.I.	II SEM 2020	790,00	945,00	1100,00
	I SEM 2021	750,00	900,00	1050,00
BORSINO	Febbraio 2022	707,00	€831,00	956,00

Pertanto, non necessitando di altre ricerche per raffronto di dati, la scrivente fissa il valore di vendita al metroquadrato di riferimento applicando la media dei valori sopra riportati e per i dati OMI al valore medio dell'ultimo semestre pubblicato.

$$V_m = m_q \cdot (1250,00 + 988,37 + 723,40 + 900,00 + 831,00) / 5 = €938,55.$$

V_m = 938,55/mq.

Individuato il valore medio al metroquadrato, esso sarà variato in funzione dei c.d. coefficienti di correzione.

CALCOLO K: Attribuzione dei coefficienti di correzione.

Per il calcolo dei coefficienti di correzione (K), si farà riferimento alla seguente formula:

K = 1+(p/100), dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile e calcolato riferendosi agli standards relativi all'edificio di cui fa parte il cespito pignorato e all'unità immobiliare stessa (standard sociale, dimensione, posizione e qualità

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



del manufatto).

I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle linee guide di Tecnoborsa e sulla scorta delle tabelle pubblicate sul testo degli autori “Carnevali, Curatolo, Palladino” che sintetizzano i valori da attribuire sia all’edificio di cui fa parte l’u.i. sia all’u.i. stessa.

Si riportano di seguito i coefficienti presi in esame e il relativo valore attribuito per ciascuno di essi.

Riferiti all’edificio del quale fa parte il cespite pignorato:

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell’edificio rispetto a quelli medi della zona.* L’edificio di cui fa parte l’appartamento presenta tutte le caratteristiche essenziali dell’edilizia economia popolare: palazzine a quattro elevazioni fuori terra, senza ascensore. Non rilevando aspetti opzionali, si attribuisce un coefficiente unitario. K1= 1,00

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nella palazzina di servizi non ordinari.* Nessun servizio opzionale rilevabile. K2 = 1,00

K3 = Lo standard di manutenzione. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria che si dovranno affrontare.* L’edificio necessita di interventi di manutenzione ordinaria relativamente ai prospetti e verosimilmente alla copertura, visto gli ammaloramenti dell’intradosso del solaio dell’u.i. che, si precisa, si trova all’ultima elevazione dell’edificio. Si applica una percentuale di deprezzamento pari al 5%. K3 = 0,95

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Riferiti all'unità immobiliare specifica:

K4 = Dimensione. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande. L'u.i. appartiene al segmento di "taglio medio/piccolo" (da 60 a 80 mq.) che nel libero mercato comporta per la vendita un apprezzamento fino al 10%, in quanto risultano più appetibili perché flessibili ad uso investimento. Nel caso specifico, l'apprezzamento è valutato in maniera ridotta per l'ubicazione in area periferica. Si attribuisce un apprezzamento pari al 7,5%..... K4 = 1,075*

K5 = Posizione. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista della relativa esposizione. L'u.i. si trova in un edificio senza ascensore al piano terzo e ultimo (0,90), con due esposizioni su strada ampia (1,04). Si attribuisce un coefficiente di deprezzamento pari a 0,93. K5 = 0,93*

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di manutenzione. L'appartamento presenta una buona distribuzione interna (+1%), con netta separazione della zona giorno da quella notte, e sono presenti infissi interni scorrevoli e di buona fattura (+1%). In merito allo stato manutentivo, sono stati rilevati danni agli intradossi dei solai del w.c. e della cucina (-1%). Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al 1% K6 = 0,99*

$K_{tot} = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,075 \times 0,93 \times 0,99 = 0,94.$

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



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

$$Vmq = Vm \times Kn = €938,55 \times 0,94 = € 882,23/mq..$$

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

$$V = Sc \times Vamq = mq \ 87,00 \times €882,23 = €76754,01.$$

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato e si basa sulla seguente formula:

$$V = Rn/i, \text{ dove:}$$

V è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

Rn è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

CALCOLO Rn: Per il calcolo del reddito annuo netto (Rn) si applica la seguente formula: $Rn = Rl - P$ dove

Rl = Reddito annuo lordo;

P = passività calcolate come percentuale di Rl (incidenza annua lavori straordinari, tasse, sfitto, altro).

Per la determinazione del reddito annuo lordo (Rl), occorre conoscere il valore di affitto al metroquadrato di appartamenti ubicati nella stessa area di studio e/o con caratteristiche simili e le fonti saranno di seguito specificate.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Per le pubblicazioni di locazione da parte delle Agenzie di mediazione Immobiliare, non risulta disponibile alcuna proposta e pertanto si riportano esclusivamente le pubblicazioni dell'OMI riferiti agli ultimi due semestri disponibili e quelle provenienti dal Borsino immobiliare acquisiti nel mese di Febbraio 2022.

Fonti per individuazione del Valore di locazione al mq.

L.1 Pubblicazioni VALORI DI LOCAZIONE (€/MQ) da parte dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Palermo, Fascia Suburbana, Zona Cruillas-Brunelleschi-Cep-Borgo Nuovo, codice di zona E19, microzona catastale 0, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni di tipo economico:

II Semestre 2020 min. 3,20 - mas. €4,20

I Semestre 2021 min. €3,50 - mas. €4,20

L.2 Pubblicazioni QUOTAZIONI DI LOCAZIONE da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Palermo, Fascia Suburbana, Zona Cruillas-Brunelleschi-Cep-Borgo Nuovo, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori di locazione al metroquadrato acquisiti relativi ad abitazioni di tipo economico appartenenti alla 2^a fascia.

2^a fascia min. € 2,45– medio € 3,14 – mass.€ 3,83

I valori di locazione dal II semestre 2020 al I semestre 2021 mostrano un restringimento del margine fra valori minimi e massimi e ulteriore diminuzione dei valori minimi e massimi nelle più recenti pubblicazioni acquisite dal Borsino Immobiliare.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Fonti	Data Pubblicaz.	Valori Locazioni (€/mq)		
O.M.I.	II SEM 2020	3,20	3,70	4,20
	I SEM 2021	3,50	3,85	4,20
BORSINO	Febbraio 2022	2,45	3,14	3,83

Trattandosi di dati che rientrano in uno stretto intervallo di valori, la scrivente fissa quale dato di riferimento la media fra la pubblicazione più recente dell'OMI e quello del Borsino Immobiliare.

Vm di locazione = $\text{€}(3,85 + 3,14) / 2 = \text{€}3,49$.

$Vm = \text{€}3,49/mq$.

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

$Rm = \text{€}3,49 \times mq\ 87,00 = \text{€}303,63$, in c.t. si approssima ad $\text{€}305,00$.

Reddito mensile lordo: €305,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$Rl = \text{€}305,00 \times 12 = \text{€}3660,00$.

P Per la determinazione delle *passività*, si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfitto, ...). Si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 10%.

Ottenuto il valore del Rl e individuato il valore delle passività, si procede



al calcolo del Reddito Netto (Rn):

$$Rn = \text{€}3660,00 - 10\% = \text{€}3294,00.$$

i Per la determinazione del tasso reale di capitalizzazione, esso oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando lo stato manutentivo dell'u.i. ma altresì il contesto nel quale si trova l'unità immobiliare, si attribuisce il seguente indice: ***i*=5,0%**.

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

$$V = Rn/i = \text{€}3294,00 / 5\% = \text{€}65880,00.$$

Si riportano di seguito i valori di stima ottenuti dall'applicazione dei suindicati metodi: la media dei valori fornirà il "più probabile valore di mercato" dell'unità immobiliare.

Metodo di stima sintetico comparativo	€76754,01
Metodo di stima analitico	€65880,00
STIMA VALORE DI MERCATO: (76754,01+ 65880,00)/2 =	€71317,00.
Superficie commerciale	mq. 87,00
Valore unitario	€ 819,73

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via Barisano da Trani n°9, piano terzo int. 7, identificata al N.C.E.U. nel Foglio 38, part. 2492, sub. 23 avente superficie commerciale mq. 87,00 è pari ad €71317,00 (euro settantunmilatrecentodiciassette/00).

Stima PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta verrà valutato dapprima detraendo dal più



probabile valore di mercato stimato, le spese conteggiate in risposta al quesito n°6 per la regolarizzazione urbanistica edilizia del cespite pignorato e, infine, a norma dell'art. 568 c.p.c., trattandosi di una vendita forzata, applicando una riduzione nella misura del 5%.

Calcolo del Prezzo Base d'asta del cespite pignorato:	
Valore di mercato	€71317,00 –
A dedurre costi regolarizzaz. Urb./Edilizia	<u>€ 9127,00 =</u>
Valore finale	€ 62190,00 -
Ribasso del 5%	€ 59080,50
Che in c.t. si approssima ad €59080,00	
Prezzo Base d'asta	€59080,00

(EURO cinquantanovemilaottanta/00).

QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il cespite pignorato costituisce un unico lotto ed è relativo all'intera quota che alla data di trascrizione del pignoramento appartiene ai soli debitori quale quota indivisa.

Tanto dovuto per il proprio incarico.

Palermo, 14 marzo 2022.

Esperto Stimatore

(arch. Giulia Ajello)

