

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione IV Civile - Sezione Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE

Procedura esecutiva n° R. Es. IMM. N.° 468/2022

Promossa da:

PRISMA SRL

CONTRO CIG. [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA



Palermo li, 18/10/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Alessandra Alagna

Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo

Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011

RELAZIONE GENERALE

La sottoscritta architetto Alessandra Alagna, ha ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott.ssa Valentina Imperiale, giusto Decreto di Nomina del 27/03/2023 e Verbale di Accettazione incarico del 28/03/2023 per redigere consulenza tecnico - estimativa sull'immobile sito in Palermo (PA) in Via Ustica, 7, piano 4° sottoposto a esecuzione immobiliare con atto di pignoramento, nel procedimento R.G. Es. Imm. n° 468/2022 promosso da PRISMA SPV S.R.L. contro Sig. 


premesse

- che in data 28/03/2023 ha prestato giuramento telematico nel fascicolo che si trova presso la cancelleria del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo;
- che ha subito elaborato copia della produzione agli atti del procedimento;
- che in data 11/05/2023 tramite agenzia ha estratto visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale dell'immobile pignorato, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo;
- che ha verificato la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri) nonché dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. e che ha redatto l'Allegato 2, controfirmato dal Custode Giudiziario, e lo ha depositato nel Fascicolo Telematico della procedura;
- che in data 6 Giugno ha provato a effettuare il sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario senza riuscirci per assenza e irreperibilità dei proprietari;
- che in data 5 Luglio 2023 alla presenza del Custode Giudiziario e del fabbro ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato. In tale occasione la sottoscritta ha effettuato il rilievo metrico e fotografico;
- che in sede di sopralluogo ha constatato che l'immobile è disabitato da anni ma in sufficiente stato di conservazione;
- che in data 4/07/2023 presso l'Archivio Notarile di Palermo, ha acquisito copia dell'Atto di Compravendita del 13/09/2006 e ha constatato la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- che il 31/07/2023 ha effettuato la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Palermo per prendere visione ed estrarre copia della Domanda di Sanatoria e pagamento oblazioni del 7/07/1987 n. prot. 5084.
- che in data 11/09/2023 presso lo Sportello del Comune di Palermo – Edilizia privata, ha estratto copia fotografica della Richiesta di Concessione Edilizia sopra citata per l'immobile oggetto del presente procedimento;

dichiara

che in ordine ai quesiti formulati dal Giudice Esecutivo, alla data odierna:

- ha verificato lo stato e la consistenza dell'immobile pignorato, nonché le caratteristiche del contesto urbano e territoriale e ha redatto la seguente perizia al fine di determinarne il più probabile valore venale e i costi di legittimazione.

QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che dalla verifica del fascicolo di cui al procedimento R.G. Es. Imm. 468/2022 e dalla documentazione acquisita risulta che:

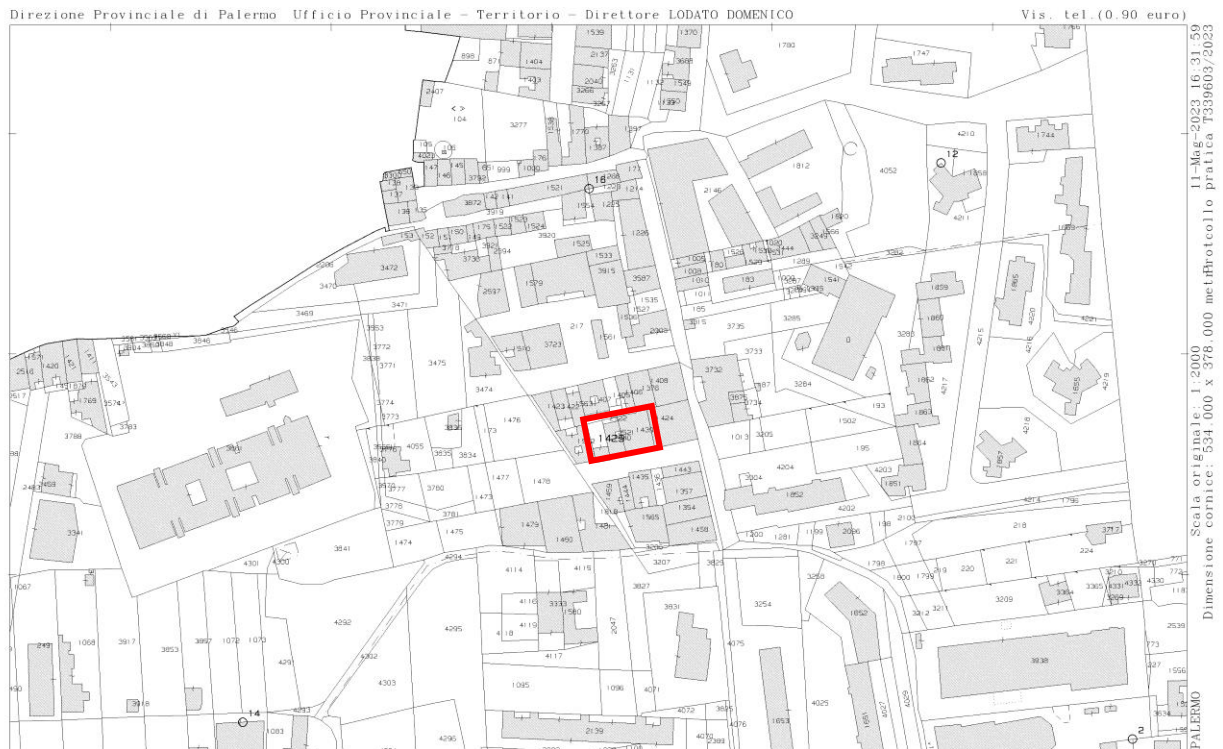
Diritti reali pignorati:

1) Appartamento di tipo economico in Palermo, Via Ustica, 7, piano 4° identificato al NCEU di Palermo al Foglio 53, particella 1429, sub. 5, categoria A/4, consistenza 5 vani, totale superficie mq 96, totale escluse aree scoperte mq 94 è di proprietà di 1/2 in capo al debitore **[REDACTED]**, e proprietà di 1/2 in capo alla **[REDACTED]**. Tale immobile è per intero l'oggetto del pignoramento. Quindi il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore. Gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Confronto tra foto satellitare di Google Earth/Maps ©2022 ed estratto di mappa catastale:



Foto satellitare di Google maps del 9/09/2023. L'immobile ad oggi pignorato è identificato nel riquadro in rosso.



Estratto di mappa catastale Foglio 53 con la localizzazione dell'immobile in Via Ustica, 7 nel riquadro.

Dal confronto tra ortofoto satellitare e mappa catastale possiamo affermare che l'immobile oggetto del pignoramento risulta identificato e vi è corrispondenza tra i due.

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA:

LOTTO 1: il lotto per la vendita è costituito da un appartamento al quarto piano di Via Ustica, 7 a Palermo confinante a Sud-Est con la suddetta via, a Sud Ovest con la chiostrina interna, vano scala e altro edificio, a Nord-Est con la proprietà Lo Verde, a Nord-Ovest la proprietà [REDACTED] senza ascensore (vedi Atto di Compravendita del 13/09/2006). Dati di identificazione catastale: appartamento in catasto al NCEU del Comune di Palermo, Foglio 53, particella 1429, sub. 5, categoria A/4, consistenza 5 vani, rendita Euro 173,01, totale superficie mq 96,00, totale escluse aree scoperte mq 94,00.

QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato si trova nella zona suburbana del Comune di Palermo, nella zona residenziale a carattere popolare che si trova oltre la Via Regione Siciliana tra la Via Perpignano e la Via Pitrè al di sotto dell'aeroporto di Boccadifalco. La zona ha carattere residenziale con edifici a schiera o in linea di fascia media o popolare. Sono presenti negozi di varia natura e alcuni servizi fondamentali, la zona è ben collegata con il centro città sia per i servizi pubblici che stradali.

L'immobile oggetto del pignoramento si trova al quarto piano di una palazzina a schiera che dall'atto di compravendita risulta ultimata prima del 1967. All'appartamento si accede con le scale in quanto l'immobile è sprovvisto di ascensore. Lo stato di conservazione sia esterno che interno è discreto, non vi sono lesioni né profonde né superficiali e l'appartamento è stato recentemente ristrutturato. Solo il prospetto a piano terra andrebbe reintonacato a causa della risalita capillare dell'umidità che ha provocato lesioni e distacchi di parti dell'intonaco, inoltre si consiglia di effettuare la manutenzione dei lastrici solari e di gronde e pluviali per il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

L'appartamento oggetto del pignoramento, a cui si accede dal pianerottolo al quarto piano, è raggiungibile solo con le scale e si compone di: ingresso, cucina soggiorno, ripostiglio, WC doccia, lavanderia, due camere e un balcone. Superficie lorda mq. 94,00, superficie commerciale 95,67 mq. L'altezza interna utile dei vani è di 2,90 mt. La cucina e il soggiorno sono orientati verso Sud, la camere verso Nord. L'appartamento è stato ristrutturato in seguito alla compravendita del 2006, gli impianti sono recenti ma da verificare se sono a norma, non è presente nell'Atto di Compravendita il Certificato APE .

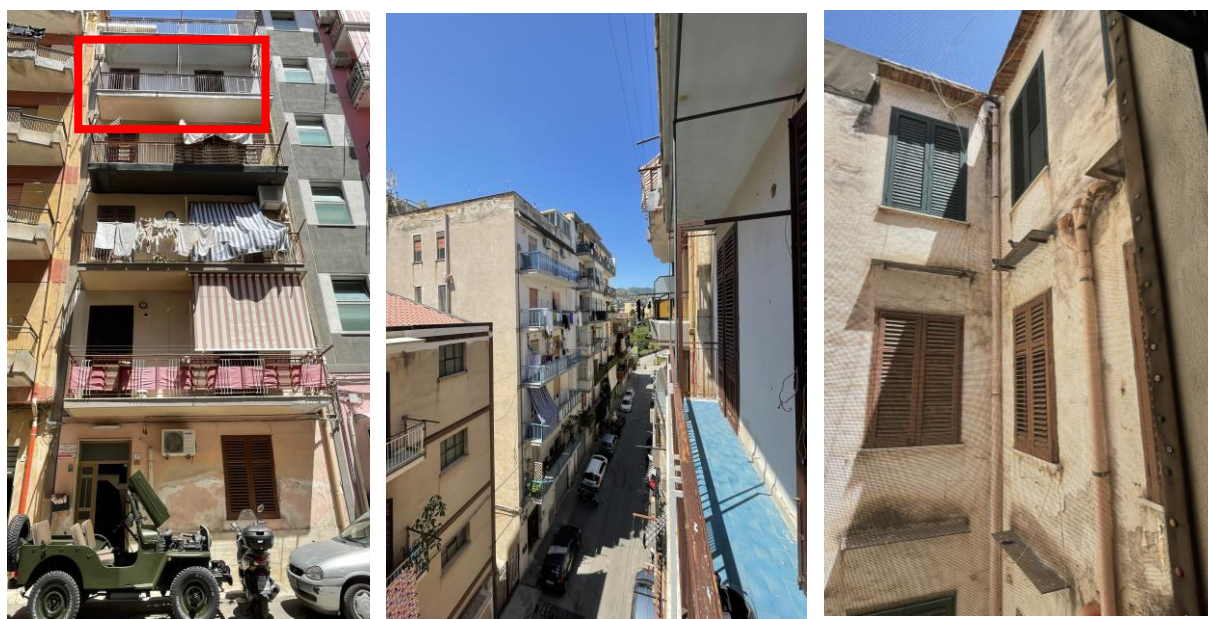


Foto 1, 2, 3 – IL prospetto su strada e il prospetto sulla chiostrina interna. Nel riquadro, il prospetto dell'appartamento

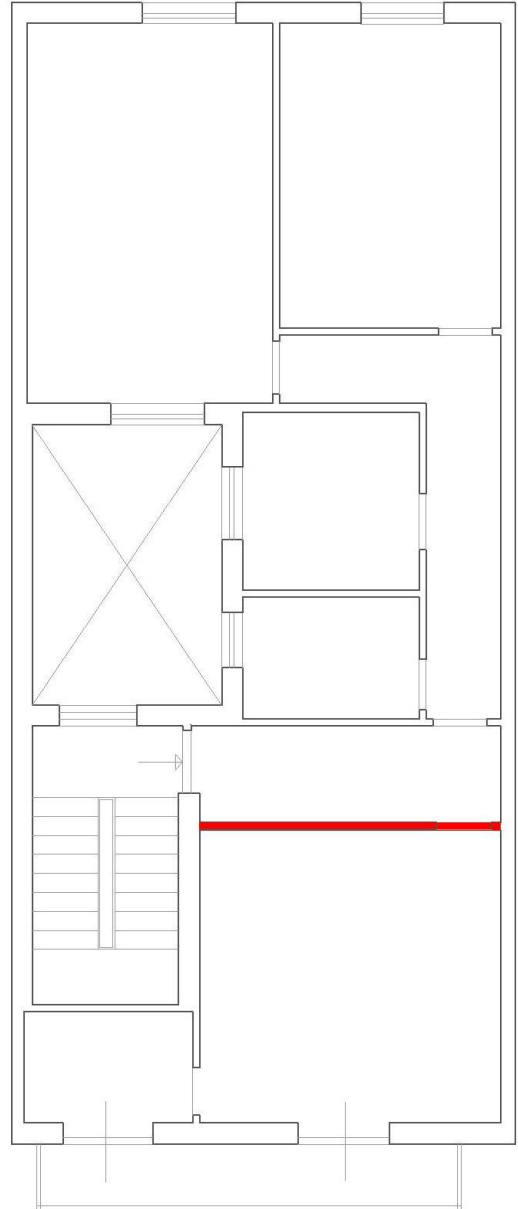
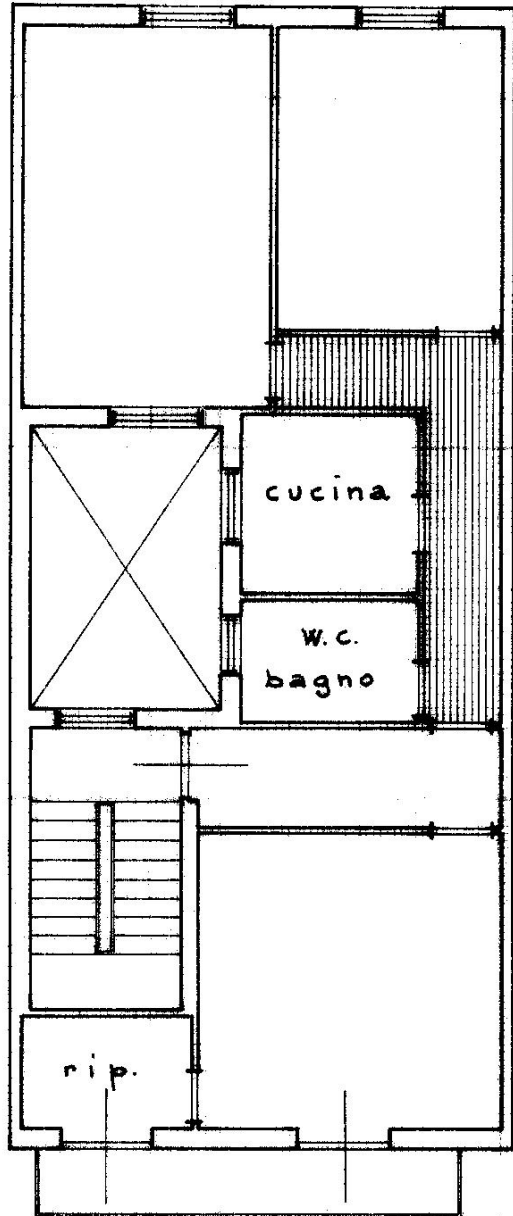
PLANIMETRIA CATASTALE del 31/12/1975

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE

proprietà

~~XXXXXXXXXX~~

Demolizioni



V i a U s t i c a

CONFRONTO TRA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 2010 E STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE. (in rosso le demolizioni) Si attesta la conformità dello stato attuale dell'immobile rispetto alla planimetria catastale risalente al 1975, a meno di un tramezzo che è stato parzialmente eliminato e della diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti.

REPERTORIO FOTOGRAFICO



Foto 1, 2 - Prospetto dell'edificio con l'ingresso in Via Ustica n. 7. L'appartamento si trova al 4° piano



Foto 3 – Il vano scala senza ascensore



Foto 4 – L'ingresso all'appartamento con porta blindata



Foto 5 – Ingresso con la cucina-soggiorno



Foto 6 – La cucina soggiorno con la porta finestra da cui si accede al balcone sulla via Ustica



Foto 7 – Il ripostiglio a cui si accede dalla cucina



Foto 8 – Veduta dell'ingresso dalla cucina



Foto 9 – La lavanderia

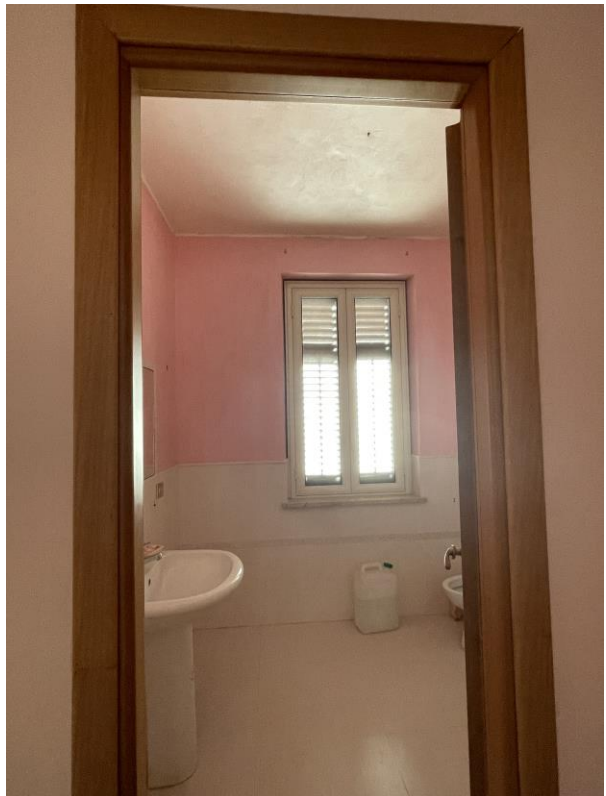


Foto 10 – Il WC doccia



Foto 11 – La cabina doccia con idromassaggio

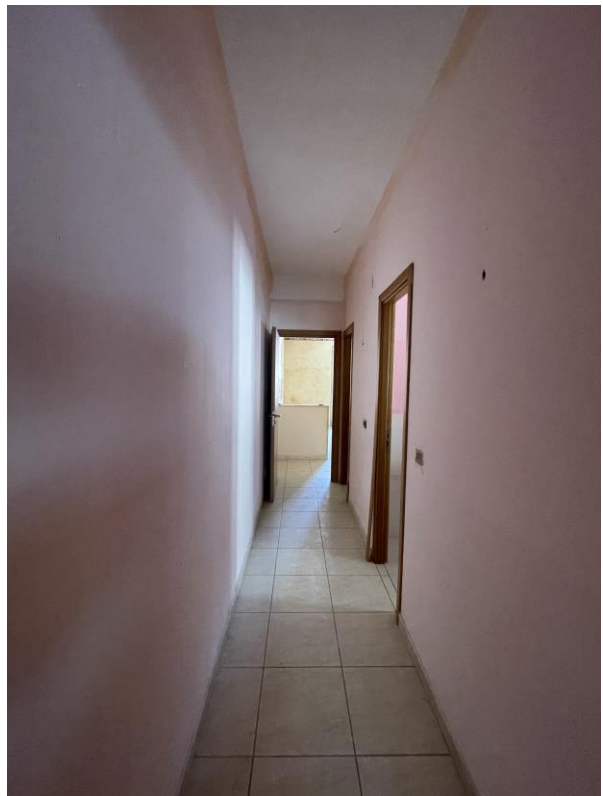


Foto 12 – Il corridoio di disimpegno alle camere



Foto 13 e 14 – Camera da letto singola



Foto 15 – La camera da letto matrimoniale con pompa di calore



Foto 16 – La camera da letto matrimoniale



Foto 17 – Veduta su strada dal balcone su via Ustica



Foto 18 – Veduta della chiostroina interna





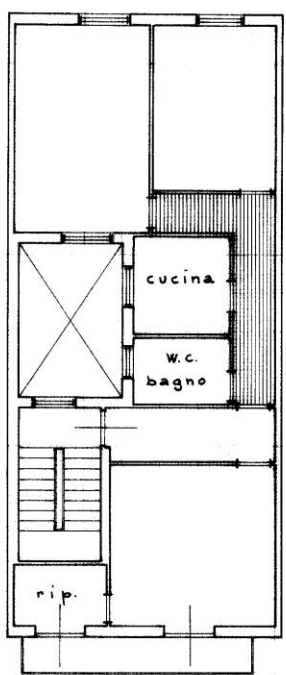


Foto 19 – La porta blindata di ingresso



Foto 20 - Particolare della camera da letto. Si nota un distacco dell'intonaco in prossimità dell'interruttore

QUESITO N. 3 - STORIA CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Data presentazione: 31/12/1975 - Data: 11/05/2023 - n. T343384 - Richiedente: DLSSVT48A15G273E

<p>MODULARIO F. - Cat. S. T. - 313</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</p> <p>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</p> <p><small>(D. DECRETI - LEGGE 15 APRILE 1938, N. 633)</small></p> <p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via Ustica - civ. 7 Ditta Zagarrì Vincenza merit. Vernagallo nata in Casteltermini (AG) il 28-6-1922 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO</p>	<p>Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p> <p>Lire 15</p>
<p>proprietà [redacted]</p>		
  <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">proprietà [redacted]</p> <p style="text-align: center;">piano 4° h.m. 2,90</p> <p style="text-align: center;">Via Ustica</p> <p style="text-align: right;">ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:100</p>		
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>		
<p>DATA 31 DIC. 1975</p> <p>PROT. N° 10350</p>	<p>0919038</p> 	<p>Compilata dal GEOMETRA <small>(Titolario, iscritto e registrato nel territorio)</small> SERGIO PIETRO SANTI Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Palermo</p> <p>DATA _____ Firma: <i>Sergio Pietro Santi</i></p>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/05/2023 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 53 - Particella 1429 - Subalterno 5 >
 VIA USTICA n. 7 Piano 4

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/12/1975 - Data: 11/05/2023 - n. T343384 - Richiedente: DLSSVT48A15G273E
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 1 - Il pignoramento in oggetto riguarda un appartamento di tipo economico in Palermo, Via Ustica, 7 piano 4°, identificato al NCEU di Palermo al Foglio 53, particella 1429, sub. 5, categoria A/4, consistenza 5 vani, rendita Euro 173,01, totale superficie mq. 96,00, totale escluse aree scoperte mq. 94,00, di proprietà di 1/2 ciascuno in capo ai debitori,

coniugati tra di loro (Vedi allegati). Si fa presente che i debitori hanno acquistato il bene per la quota di ½ ciascuno in data 13/09/2006 e che gli stessi hanno contratto matrimonio a Palermo successivamente in data 4/09/2008. Quindi al momento dell'acquisto erano celibe/nubile.

Si attesta l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Dalla Visura storica (vedi allegati) risulta che gli identificativi catastali non sono mai cambiati nel tempo. L'acatastamento o planimetria di primo impianto risale al 31/12/1975 e da allora non sono state fatte variazioni. Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Palermo, Foglio 53, Particella 1429.

Per quanto da me riscontrato in sede di sopralluogo posso attestare la conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi attuale. Vi sono solo alcune minime variazioni interne (rimozione parziale di un tramezzo, diverso uso di alcuni vani) per cui è sufficiente una CILA tardiva e aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA.

Storia degli intestati dell'immobile:

Zagari Vincenza, nata a [redacted] (CA) il 20/01/1922, proprietaria dall'impianto al 20/01/1982 antecedente l'impianto meccanografico. Diritto di Proprietà per 1000/1000 1. Successivamente e fino al 19/01/2005, diritto di usufrutto per 1/1 mentre il diritto di: Nuda proprietà per 1/1 viene ceduto a [redacted]. Alla morte della signora [redacted] avviene il ricongiungimento della proprietà e il sig. [redacted] dal 19/01/2005 al 19/01/2005 detiene il Diritto di proprietà per 1/1 (deriva dall'atto di Rettifica di Intestazione all'attualità del 19/01/2005 - Riun.Usufr. morte di Zagari Vincenza n. 7004.3/2005 - Pratica n. PA0083633 in atti dal 25/03/2005).

Con Atto del 13/09/2006 presso Pubblico ufficiale Alessi Mario con sede a Palermo Repertorio n. 55493 i signori [redacted] diventano proprietari ognuno per ½ dell'immobile.

Opere Difformi – Non presenti. Per le minime variazioni interne si potrà presentare una CILA tardiva e un aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA. Sarà necessario anche procurarsi l'Attestato di Prestazione Energetica.

Oneri di natura condominiale: non presente.

QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Per quanto riguarda le variazioni interne potrebbero essere sanate con una CILA tardiva che ammonta a circa Euro 1.000,00 inoltre risulta necessario un aggiornamento DOCFA come definito dalla Legge 311/2004 art. 1 c. 336-340 e dalla Circolare 1/2006 dell'Agenzia del Territorio. Costo presuntivo DOCFA Euro 800,00 + IVA compreso di diritti di segreteria. Sommano costi di regolarizzazione variazioni interne: € 1.000,00 + € 800,00 = € 1.800,00. Inoltre si ipotizza per il Certificato APE un costo di Euro 200,00.

Totale costi presuntivi di regolarizzazione: € 2.000,00.

QUESITO N. 4

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 1: piena e intera proprietà di un appartamento al piano quarto di Via Ustica, 7 – 90100 Palermo confinante a Sud-Est con la suddetta via, a Sud Ovest con la chiostrina interna, vano scala e altro edificio, a Nord-Est con la proprietà Lo Verde, a Nord-Ovest con la

proprietà Calcaterra, senza ascensore (vedi Atto di Compravendita del 13/09/2006). Dati di identificazione catastale: appartamento in catasto al NCEU del Comune di Palermo, Foglio 53, particella 1429, sub. 5, categoria A/4, consistenza 5 vani, rendita Euro 173,01, totale superficie mq 95,67, totale escluse aree scoperte mq 94,00. L'immobile si compone di ingresso, soggiorno - cucina abitabile, un WC doccia, una lavanderia, un ripostiglio, due camere da letto, di cui una matrimoniale e disimpegno. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. L'immobile è stato realizzato ante 1967, ma presso il Comune di Palermo è stata presentata Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria il 7/07/1987, n. prot. 5084. In sede di sopralluogo non sono stati riscontrati abusi per cui si attesta la conformità dello stato dei luoghi a meno di minime variazioni interne che potrebbero essere sanate con una CILA tardiva e aggiornamento DOCFA.

PREZZO BASE D'ASTA: € 92.900,00

QUESITO N. 5 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Da tutta la storia catastale riportata al Quesito 3 l'identificazione catastale del bene oggetto del presente pignoramento non ha subito alcuna variazione. Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà. L'identificazione è altresì confermata dall'estratto di foglio di mappa catastale.

Passaggi di proprietà: i debitori [redacted] con atto di compravendita del 13/09/2006 acquistano da [redacted] pippo che riceve il bene oggetto di pignoramento con atto di donazione della nuda proprietà del 20/01/1982 da [redacted] e ricongiungimento di usufrutto il 19/01/2005. La trascrizione è del 13/04/2005, in cui si rettifica la donazione accettata per errore materiale nell'atto di donazione.

QUESITO N. 6

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

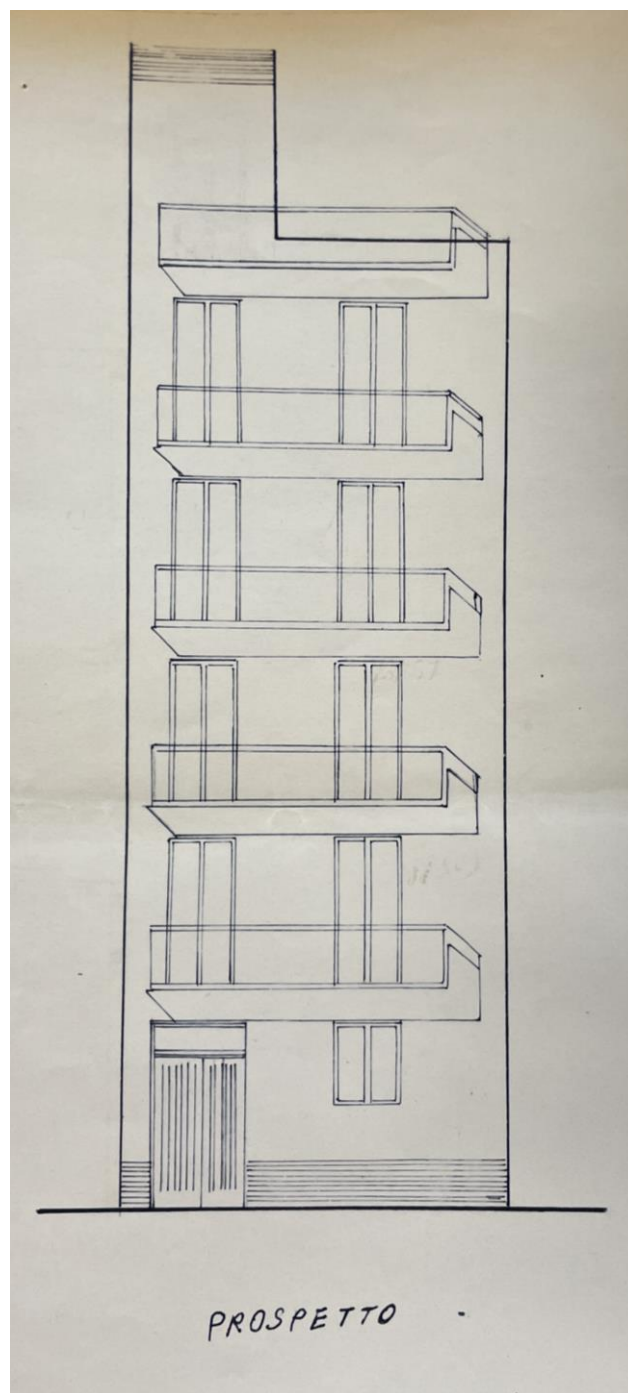
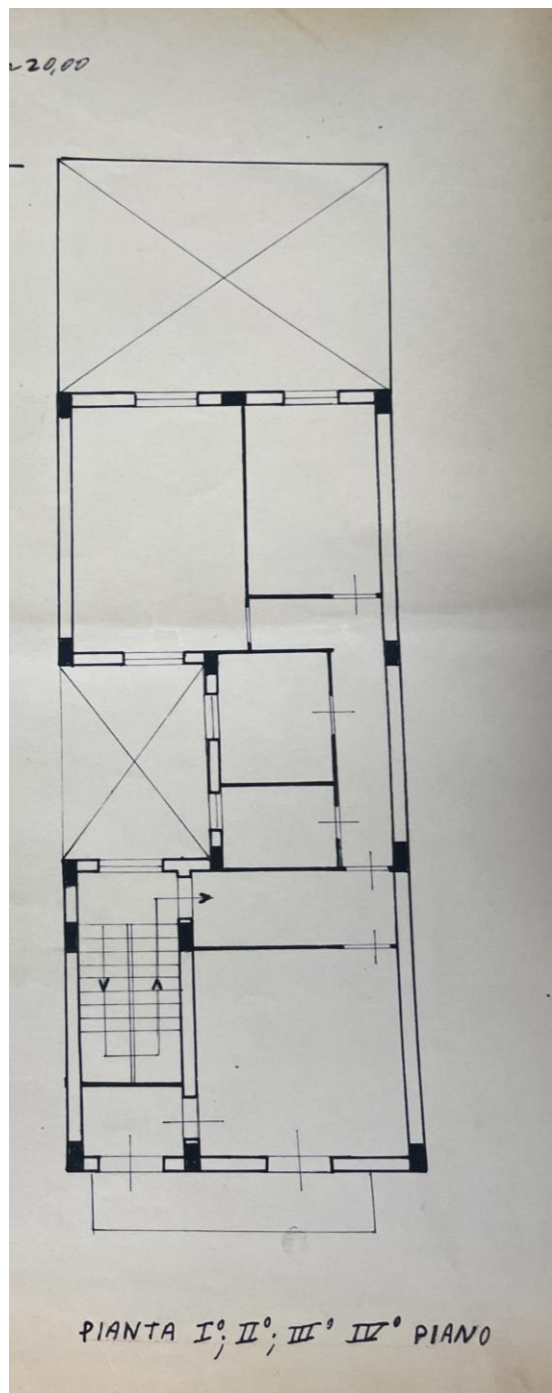
Dall'atto di compravendita del 13/09/2006 ricaviamo che la costruzione dell'immobile è stata iniziata prima del 1 settembre 1967 e che per sanare l'abuso edilizio (in seguito anche alla condanna con sentenza n. 967/78 a carico della sig. [redacted] che aveva sopraelevato l'edificio a schiera di ben tre elevazioni ovvero terzo, quarto, e quinto piano), è stata presentata richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria Modello 47/85-A in data 7/04/1987 prot. n. 5084 e pagate le relative oblazioni per un totale di Lire 1.394.000 nel 1986. La costruzione, per quanto da me verificato in base alla documentazione catastale, alla documentazione presso il Comune di Palermo e in sede di sopralluogo risponde alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Ma ad oggi tale pratica, come risulta dalla documentazione conservata presso il Comune di Palermo, "non ha ancora ottenuto definizione". Quindi sarebbe necessario fare richiesta al Comune per vedere se, adeguandola anche ai successivi condoni, è ancora possibile completare l'iter della sanatoria e se la cifra versata copre la sanzione prevista per l'abuso commesso e in caso provvedere al pagamento di ulteriori oneri. Per ottenere la Concessione il Comune potrebbe chiedere di produrre ulteriore documentazione aggiornata. Inoltre bisogna considerare la parcella del professionista che seguirà la pratica che varia tra i 1.000,00-1.500,00 Euro.

Si fa presente che nella documentazione presentata è presente anche il Certificato di Collaudo Statico del 5/05/1985 per la struttura in cemento armato. Che i grafici di progetto presentati sono conformi alla planimetria catastale del 1975. (vedi Allegati).

- Per quanto riguarda le variazioni interne vanno sanate con una CILA tardiva che ammonta a circa Euro 1.000,00 inoltre risulta necessario un aggiornamento DOCFA come definito dalla Legge 311/2004 art. 1 c. 336-340 e dalla Circolare 1/2006 dell'Agenzia del Territorio. Costo

presuntivo DOCFA Euro 800,00+IVA compreso di diritti di segreteria. Serve inoltre l'aggiornamento del Certificato APE con un costo di Euro 200,00.

Ricapitolando i costi presuntivi per rendere conforme l'immobile, aggiornare la planimetria catastale e dotarlo dell'Attestato di Prestazione Energetica ammontano a Euro 2.000,00. Ovviamente si tratta di un calcolo presuntivo che sono la ditta incaricata e i costi al momento effettivo della loro realizzazione potranno definire con certezza.



Planimetria e prospetto presentati al Comune di Palermo nell'ambito della Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria del 7/04/1987, n. prot. 5084 e n. prot. 12907 del 1986

QUESITO N. 7 - INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile è disabitato.

QUESITO N. 8 - SPECIFICARE I VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Alla data odierna non risultano esserci sull'immobile oggetto della procedura altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili.

Si dà atto che l'immobile è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta il 15.09.2006 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (successivamente UNICREDIT S.P.A.) per Euro 390.000,00 presso l'Ufficio del Territorio di Palermo (reg. gen. n. 57211 – reg. part. n. 18357), a garanzia del credito poi ceduto a PRISMA SPV s.r.l., contro [redacted] [redacted] in qualità di Terzo datore. Debitori non datori di ipoteca: [redacted] [redacted]

I costi per l'eliminazione delle difformità, per il completamento della pratica di Sanatoria sono stati detratti nella determinazione del valore di stima, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione dell'immobile pignorato graverà sull'acquirente.

QUESITO N. 9 - VERIFICARE SE L'IMMOBILE RICADE SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su area demaniale.

QUESITO N. 10 - PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile pignorato non è gravato da censo o oneri di altro tipo.

QUESITO N. 11 - FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO. *Oneri di natura condominiale: non presenti.*

QUESITO N. 12 - VALUTAZIONE DEL BENE

La stima del valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO), basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile all'appartamento. Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali (non dai comuni dati di offerta economica degli intermediatori locali) forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare e del Borsino Immobiliare. Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata, mediante l'esperienza del C.T.U. in campo estimativo, con i dati forniti dalle offerte immobiliari di intermediatori locali, al fine di confermare la congruità dei valori unitari al mq. delle quotazioni O.M.I. e su questi sviluppare una valutazione contestualizzata all'immobile in oggetto.

Dalle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per l'Anno 2022 - Semestre 2 Provincia di Palermo, Comune di Palermo è risultato che nella Periferica/DELIMITAZIONE:DI BLASI- R. SICILIANA-PITRE- AEREOPORTO BOCCADIFALCO, il prezzo medio di vendita (Vm) delle Abitazioni, categoria catastale A/4 – abitazioni di tipo economico, con caratteristiche

tipologiche simili a quelle dell'immobile oggetto del presente procedimento è compreso tra **850,00 €/mq** ed **1.100,00 €/mq** e quindi pari ad **Vm = 975,00 €/mq**. per superficie lorda.

agenzia entrate

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PALERMO
 Comune: PALERMO
 Fascia/zona: Periferica/DELIMITAZIONE:DI BLASI- R. SICILIANA-PITRE- AEREOPORTO BOCCADIFALCO
 Codice di zona: D14
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1400	L	3,3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1100	L	2,6	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1600	L	4,1	5,3	L

Quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per la zona in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento.

Dalla mappa dei prezzi di vendita immobiliari provenienti dalla ricerca di mercato condotta per immobili posizionati nello stesso contesto residenziale dal sito <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sicilia/palermo/altarello-poggio-ridente-baida/> è risultato che nella zona identificata il prezzo medio di vendita (Vm) per abitazioni civili è pari ad Euro **1.057,00 €/mq**.

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui PUBBLICA ANNUNCI Accedi

Inserisci comune o zona CERCA

Italia > Sicilia > Provincia di Palermo > Palermo > Altarello, Poggio Ridente, Boccadifalco, Baida

Quotazioni immobiliari nella zona Altarello, Poggio Ridente, Boccadifalco, Baida a Palermo

La ricerca mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Altarello, Poggio Ridente, Boccadifalco, Baida di Palermo. Il periodo di riferimento è Agosto 2023.

Vendita	Affitto
1.057 €/m²	6,31 €/m²
da € 1.127 €/m ² a € 1.618 €/m ²	da € 2,67 €/m ² a € 4,25 €/m ²

VALUTA LA TUA CASA

Oppure affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare
Cerca Agenzia

Vendita < 1.000 €/m² > 1.900 €/m²

Fonte: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sicilia/palermo/altarello-poggio-ridente-baida/>

Infine dalla ricerca di mercato condotta per immobili simili posizionati nello stesso contesto residenziale a Palermo sul sito web Borsino Immobiliare


https://borsinoimmobiliare.it/palermo/via-ustica--7--90135-palermo-pa--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/6605/25695/ è risultato che nella zona il prezzo medio di vendita (Vm) per abitazioni di qualità nella media della zona è pari a Vm=Euro 839,00 €/mq.

Palermo (PA)

Via Ustica, 7, 90135 Palermo Pa, Italia

ZONA DELIMITAZIONE:DI BLASI R. SICILIANA PITRE AEREOPORTO BOCCADIFALCO








Posizione Zona Semiperiferia Tipologia Prevalente Abitazioni Di Tipo Economico Tutte le Sta



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto...

Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni	
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto		
 ☆☆☆ Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 1.064	Valore medio Euro 1.295	Valore massimo Euro 1.527	Valuta subito questo immobile
 ☆☆ Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 897	Valore medio Euro 1.093	Valore massimo Euro 1.288	Valuta subito questo immobile
 ☆ Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 722	Valore medio Euro 839	Valore massimo Euro 956	Valuta subito questo immobile

Per ragioni di congruità ed equità, appare corretto considerare come prezzo medio di vendita (**Vm**) finale, quello ottenuto dalla media dei tre **Vm prezzi medi** fin qui trovati.

Si avrà: $Vm_{tot} = \frac{(975,00,00 \text{ €/mq} + 1.057,00 \text{ €/mq} + 839,00 \text{ €/mq})}{3} = 957,00 \text{ €/mq}$

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (SC)

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Per l'appartamento la **Superficie Coperta Lorda** (in questo caso pari a mq. 94,00), è la somma della **Superficie coperta netta** (ovvero quella libera da ingombri) più la **Superficie derivante dagli ingombri** delle tramezzature e dei pilastri pari a mq. 36,60, calcolo che tiene conto la superficie derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e metà proiezione delle mura perimetrali confinanti. Nella stima sintetica comparativa si considera sempre la superficie coperta lorda. In genere poi alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici scoperte degli accessori diretti o indiretti in questo caso rappresentati dai balconi.

Superficie commerciale= superficie lorda + accessori diretti e indiretti

Totale superficie coperta lorda appartamento: mq. 94,00

Totale superficie accessori diretti:

- 1 balcone = 5,55 mq

Calcolo accessori diretti:

balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc., va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

Balcone n. 1 = 30% di mq. 5,55 = mq 1,67

Pertanto si avrà sommando:

1 - Superficie coperta lorda (piano 4°): mq. 94,00

2 - Superficie accessori diretti: mq. 1,67

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: mq. 95,67

Coefficienti Correttivi di Merito

Ora individuiamo i coefficienti correttivi ovvero i parametri distintivi attribuibili ad ogni unità immobiliare. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di merito. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato. Tali parametri, nel caso di appartamenti, sono ben noti¹. Per esigenze di sintesi si evidenzieranno soltanto i valori dei parametri relativi al caso in esame.

a) Coefficienti di correzione relativi al contesto:

- distanza dai servizi (scuole, ospedali, trasporti, ecc) K1 = 1,05

- tipologia immobile (palazzina a schiera in contesto popolare) K2 = 0,95

b) Coefficienti di correzione relativi all'immobile:

- Immobile in buono stato di conservazione K3 = 1,05

¹ <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>

- Luminosità/spazi esterni/doppio affaccio esterno K4 = 1,05
- Stato locativo (immobile libero) K5 = 0,95

c) Coefficienti di correzione relativi alle caratteristiche dell'appartamento:

- Appartamento al 4° piano senza ascensore K6 = 0,95
- abitazione provvista di riscaldamento/raffrescamento autonomo K7 = 1,05
- Impianti a norma (mancano le certificazioni) K8 = 1,05

Il prodotto dei coefficienti di merito è pari a Kn 1,09. Il Valore Venale (Vv) dell'appartamento sarà dato dal Vm/mq. x Kn e quindi $Vv = Vm/mq. \times Kn$.

Attribuendo a Vm il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad $Vm_{tot} = 957,00 \text{ €/mq.}$, avremo:

$$Vv/mq. = \text{€} \cdot 957,00/mq \times 1,09 = 1.043,13 \text{ €/mq}$$

$$Vv = \text{€} \cdot 1043,13 \times 95,67_{mq_{sc}} = \text{€} \cdot 99.796,00 \text{ che arrotondiamo a €} \cdot 99.800,00$$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 99.800,00

A cui sottraiamo i costi di eliminazione delle difformità pari a € 2.000,00 ca.

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE (a meno dei costi di regolarizzazione) € 97.800,00

Prezzo suggerito a base d'asta: Valore venale dell'immobile -5%

PREZZO BASE D'ASTA = € 97.800,00 - € 4.890,00 = € 92.910,00 che arrotondiamo a:

PREZZO FINALE A BASE D'ASTA: € 92.900,00.

Ritenendo di avere adempiuto all'incarico conferito, e ringraziando per la fiducia accordata, la scrivente rassegna la presente relazione e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo li 18/10/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
architetto Alessandra Alagna

Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo

Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011