

Arch. Lucia Accardi

cell. 328 3628538 mail: luciaaccardi@aruba.it PEC: luciaaccardi@arubapec.it

PERIZIA

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale di Palermo

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 337/2021 R.G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO: MARZIA RIZZO

ESPERTO STIMATORE: ARCH. LUCIA ACCARDI

Creditore: *****

Debitori: *** e *******

INDICE

1. INTRODUZIONE	pag. 3
2. PREMESSA	pag. 3
3. MANDATO DI CONSULENZA.....	pag. 4
4. OPERAZIONI DI CONSULENZA ...:	pag. 5
5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	pag. 6
6. CONCLUSIONE.....	pag. 50

Allegati

Allegato 1 - Elaborati grafici, verbale di sopralluogo, bilanci ed estratto conto Condominio.

Allegato 2 - Rilievo fotografico e immagini reperite sul web.

Allegato 3 - Dati OMI e annunci di altri immobili simili proposti in vendita nella medesima zona.

Allegato 4 - Visura e planimetria catastale, altri documenti.

1. INTRODUZIONE

La presente relazione è redatta dalla sottoscritta, arch. Lucia Accardi, nata a Palermo il 3 luglio 1976, cod. fiscale CCRLCU76L43G273K, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Palermo al n. 5958, nella qualità di esperto stimatore, nominato dal Tribunale di Palermo, a seguito dell'atto di pignoramento in riferimento al quale è creditore procedente, la società ***** , con sede a ***** in via ***** n. *, rappresentata e difesa dall'avvocato ***** (*****), in danno a ***** (*****), deceduta e oggi in persona del curatore dell'eredità giacente avv. Marco di Vita, e ***** (*****), relativo all'immobile sito a Palermo in Passaggio Vincenzo Petrigli n. 20, ubicato al piano sesto, censito al NCEU del Comune di Palermo al Foglio 38, particella 3502, sub 28, cat. A/2, cl.6, vani 7, r.c. € 451,90 di proprietà dei sopradetti debitori in ragione di ½ ciascuno indiviso.

2. PREMESSA

La superiore procedura esecutiva pende innanzi al Tribunale di Palermo al numero di Ruolo Generale 337/2021.

Come risulta dai documenti in atti, in Notaio dott. Leonardo Cabibbo di Palermo, fu stipulato un atto di mutuo fondiario in data 16.07.2006 (Repertorio n. 65760) tra le parti sopra citate.

Stante l'inadempimento della parte debitrice, intendendo procedere al recupero del credito vantato, il creditore ha chiesto al Tribunale di Palermo di sottoporre a pignoramento l'immobile sopra detto in ragione della quota intera 1/1 di proprietà dei debitori sopra detti.

Il pignoramento risulta trascritto in data 10 settembre 2021 ai nn. 41741/32489.

L'Ill.mo Giudice della Sesta Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale di Palermo, dott.ssa Maria Cristina La Barbera, ha conferito alla scrivente, architetto Lucia Accardi, l'incarico di esperto stimatore, e all'avvocato Marzia Rizzo l'incarico di custode giudiziario dell'immobile pignorato, onerando l'esperto di depositare la presente perizia unitamente agli allegati per via telematica e di trasmettere copia del file denominato "Perizia" al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno), specificando che nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esegutata non costituita, l'esperto dovrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione.

3. MANDATO DI CONSULENZA

Con decreto del 30.12.2022, il Giudice ha dato incarico alla scrivente di verificare preliminarmente, in collaborazione con il custode giudiziario, la completezza della documentazione in atti depositata dalla parte creditrice e di rispondere successivamente ai quesiti di seguito elencati:

1. identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
2. elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ogni lotto;
3. procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;
4. procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
5. procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
6. verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

7. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
8. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
9. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
10. verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
11. fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
12. procedere alla valutazione dei beni;
13. procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

4. OPERAZIONI DI CONSULENZA

Compilazione dell'Allegato 2.

La compilazione dell'Allegato 2, come da disposizioni di cui al decreto di nomina, avente ad oggetto la verifica della completezza dei documenti in atti depositati dal creditore procedente, è stata eseguita dalla scrivente congiuntamente al custode giudiziario ed è risultata completa.

Sopralluogo.

In data 24 novembre 2023 alle ore 10.00 la scrivente ha eseguito un sopralluogo presso il fabbricato sito a Palermo, in Passaggio Vincenzo Petrigni n. 20, ove si trova l'immobile oggetto unico del pignoramento.

Erano altresì presenti il signor ***** e il custode giudiziario, l'avvocato Marzia Rizzo.

In tale occasione sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici (con l'ausilio di misuratore elettronico Leica DISTO TM, modello D2, e con rotella metrica) e sono state prese annotazioni e informazioni utili all'espletamento del mandato ricevuto. Il signor ***** ha dichiarato di voler ricevere la perizia all'indirizzo di posta elettronica *****@*****.it (si veda verbale).

L'immobile è stato trovato in normali condizioni di manutenzione.

Ricerche presso pubblici uffici.

L'attività svolta è stata inoltre comprensiva di acquisizione di documenti catastali, della presentazione di istanza per l'accesso agli atti relativi all'immobile pignorato, finalizzata alla verifica della sussistenza o meno dei titoli edilizi e ad accertare la regolarità urbanistica dello stesso, presso il Polo Tecnico dell'Edilizia Privata di Palermo con sede in via Ausonia n.69.

I documenti sopra citati e/o le copie acquisite si allegano alla presente perizia.

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In merito ai diritti reali pignorati, si fa presente che i debitori esecutati, sono titolari della proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento in ragione della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

In merito ai beni pignorati, come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare, il creditore procedente dichiara di sottoporre ad esecuzione immobiliare forzata contro i predetti debitori il bene immobile suddetto.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato ove si trova ubicato l'immobile oggetto della presente procedura è stato eseguito il raffronto tra le foto satellitari reperite sul web e la mappa catastale, e la loro successiva sovrapposizione che si riporta di seguito.

Il confronto tra la mappa catastale e l'immagine satellitare mostra che la particella 3502 risultante dal Catasto coincide con l'area di sedime del fabbricato.



Immagine satellitare da Google Maps

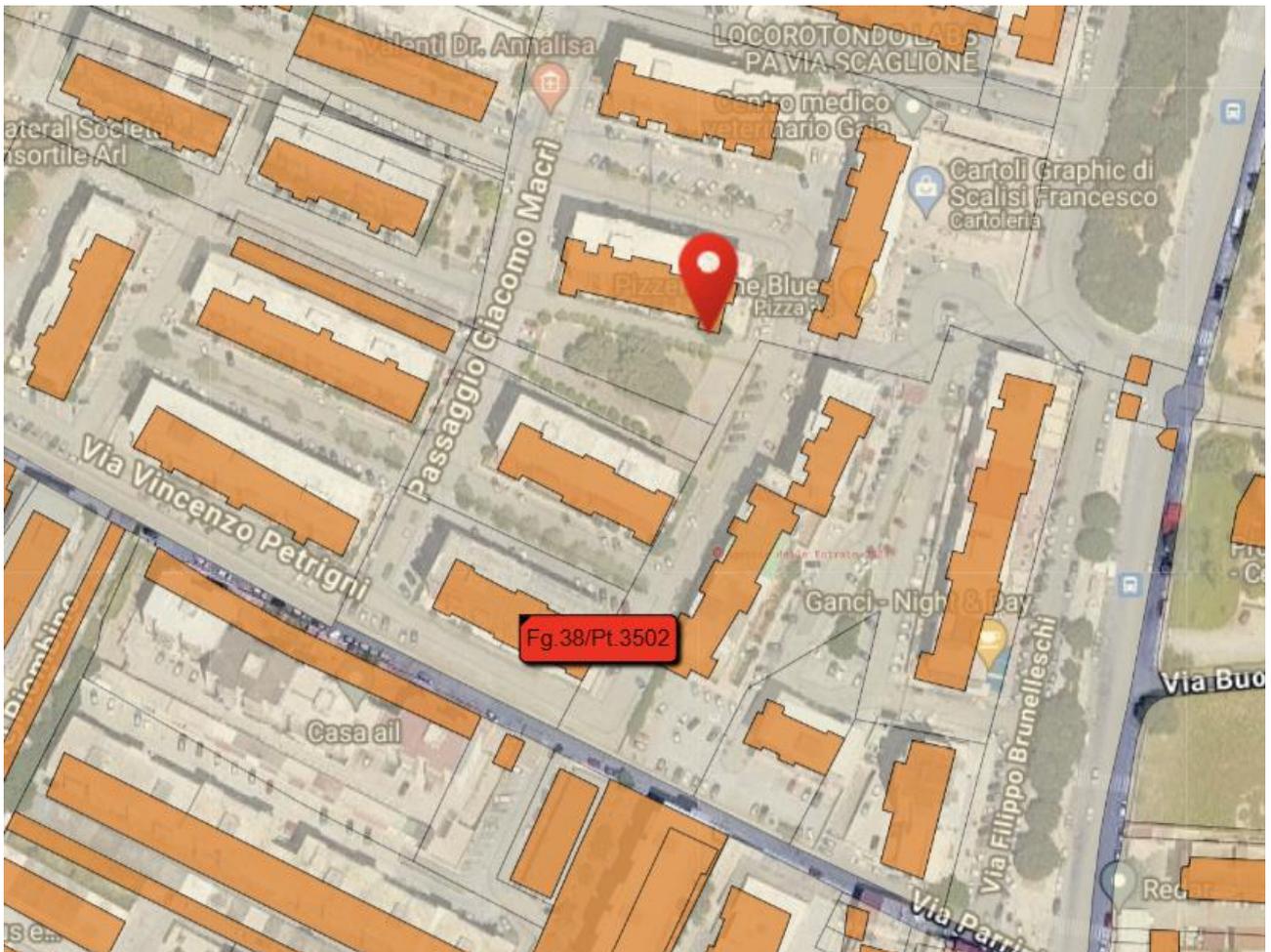


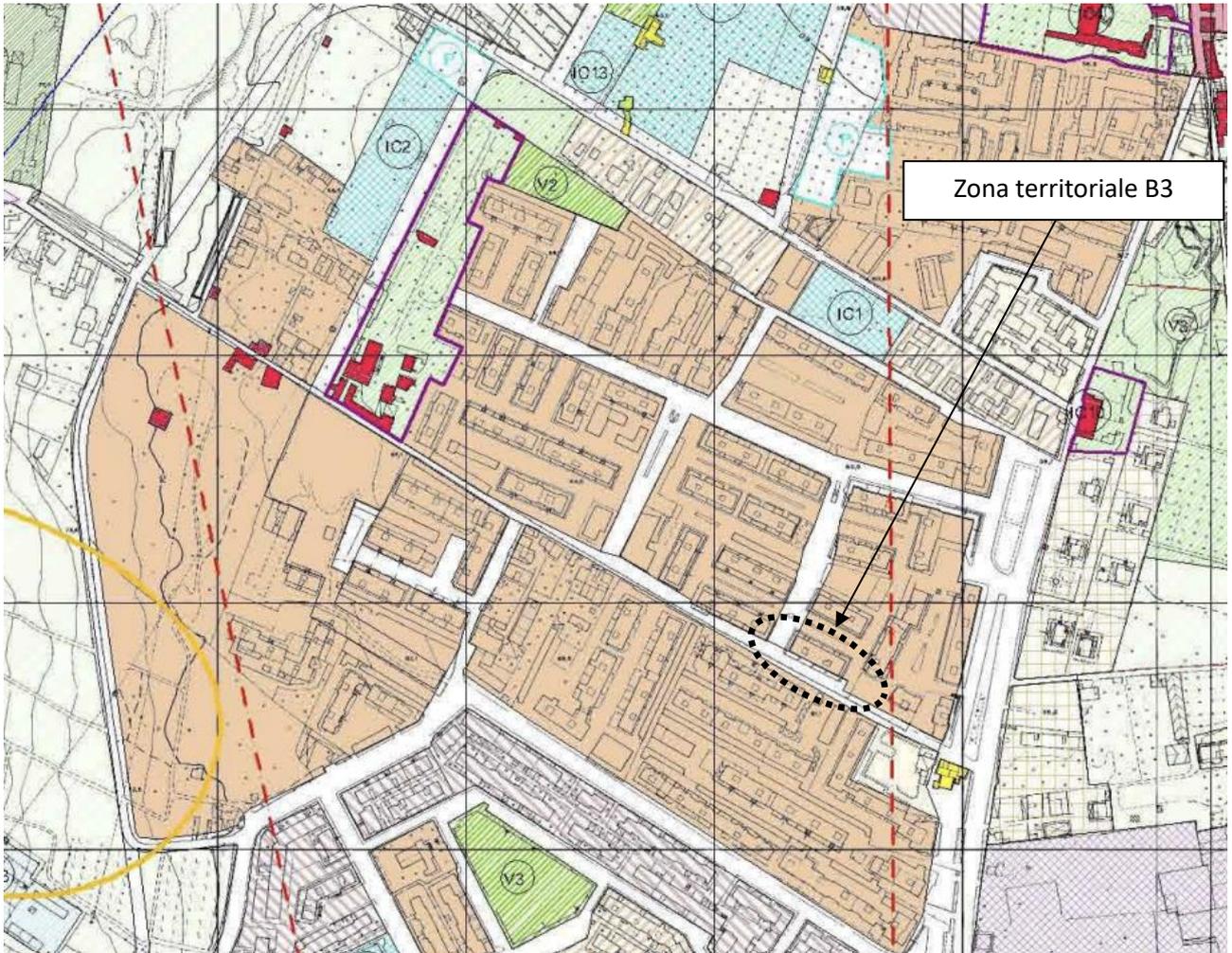
Immagine reperita su Formaps - Sovrapposizione dell'immagine satellitare alla mappa

L'immobile non è distante dall'asse viario di via Filippo Brunelleschi, una traversa di viale Michelangelo, che collega questa zona urbana al Viale della Regione Siciliana.



Immagine da Google Maps

Di seguito si riporta lo stralcio della Variante Generale al P.R.G. relativa all'area urbana di interesse, in base alla quale l'immobile risulta facente parte della zona territoriale B3: *"Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq"* (si veda tavola 5007 del PRG).



Stralcio del PRG - Tavola 5007 – Passaggio Vincenzo Petrigni, civico 20

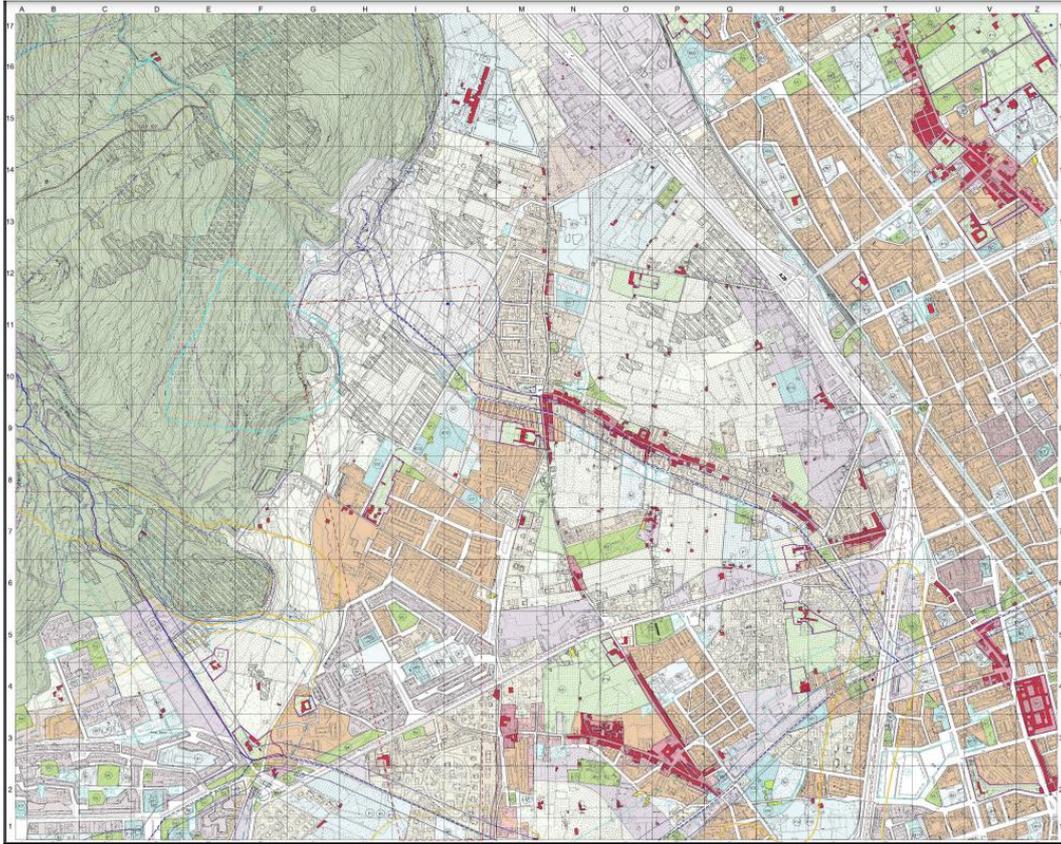


Tavola 5007- PRG

CITTA' DI PALERMO

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana

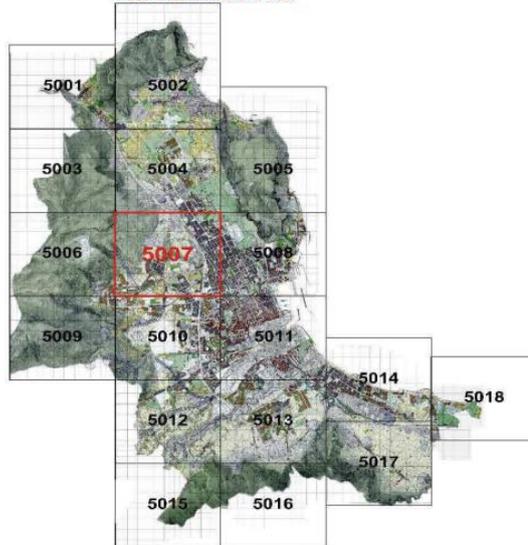
Tav. P2a - 5007

Zonizzazione e vincoli sul territorio

Adeguata al D. Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione

Palermo - Luglio 2003

Preso D'atto Delibera 7 / 2004



Progettazione: Ufficio del Piano - Delibera di G.M. 423 del 15/03/1994 e successive integrazioni
Assessore all'Urbanistica - Avv.to Mario MILONE

Il Dirigente del Servizio II Formazione strumenti urbanistici - Arch. Vincenzo POLIZZI

Il Capo Settore Urbanistica - Arch. Federico LAZZARO

LEGENDA

ZONIZZAZIONE

Zone "A"



A1 Manufatti storici e relative pertinenze a fondi di rilevante pregio storico ed ambientale.



A2 Tessuti urbani storici

Zone "B"



B0a Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo



B0b Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate



B1 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia a casa unifamiliare



B2 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4m²/m².



B3 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4m²/m².



B4a Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate fino agli anni 50.



B4b Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50.



B5 Parti di territorio agricolo che hanno subito massiccia edificazione -

Zone "C"



Ca Aree di nuova edificazione



Cb Aree di nuova edificazione che discendono dal declassamento delle B1

REGIME VINCOLISTICO

<p>Riserva naturale orientata</p> <p>Zona A - Riserva</p> <p>Zona B - Preriserva</p> <p>Zona B1 - Preriserva</p>		<p>Arece archeologiche ed immobili di interesse storico - monumentale, vincolati ai sensi dell'ex Legge n. 1089/39</p> <p>Arece di interesse archeologico, ex Legge n.1089/39, integrato con nota Soprintendenza BB CC AA n. 1732 del 06/4/02</p> <p>Regie Trazzere di cui alla nota dell'Ufficio Speciale per le Trazzere prot. n. 1473 del 26/0</p> <p>Siti di importanza Comunitaria di cui alla nota dell'Assessorato Territorio Ambiente n. 75 del 16/05/82</p> <p>Siti Fossiliferi e di interesse speleologico e/o paleontologico (L.R. n. 77/88) di cui alla nota della Soprintendenza BB CC AA n. 4346 del 22/05/02</p>	
<p>Vincoli di tutela e salvaguardia e fasce di rispetto</p> <p>Arece boscate naturali (studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR.nn.16/96 -13/99-06/01 e D.P.28/06/00;)</p> <p>Arece boscate artificiali (studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR.nn. 16/96 -13/99-06/01 e D.P.28/06/00;)</p> <p>Fascia di rispetto delle arece boscate naturali (Studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR nn. 16/96 - 13/99 - 06/01 e D.P. 28/06/00)</p> <p>Fascia di rispetto delle arece boscate artificiali (studio agricolo forestale adeguato alle L.:RR. nn. 16/96 - 13/99 - 06/01 e D.P. 28/06/00)</p> <p>Vincolo idrogeologico R.D.L.n.3267 del 30/12/23</p> <p>Vincolo di inedificabilità nella fascia del 150m dalla battigia L.R.n. 15/91 art.2 comma 3</p> <p>Vincolo paesaggistico - Decreto Legge n° 490/89 art. 145 - ex legge 431/35</p> <p>Vincolo paesaggistico - D.L. 490/89, art. 139 - ex legge 1497/39</p> <p>Fascia di rispetto dal depuratore - L.R. 27 del 15/05/86 art 46</p> <p>Fascia di rispetto cimiteriale - L. 863 del 17/10/57 art 1</p> <p>Vincolo aeroportuale (legge n.58 del 04/02/83 art 714 e 715 bis)</p> <p>Demanio universale di Monte Pellegrino Usi Civici (nota RAL n.1856 del 2/09/86)</p>		<p>Fascia di rispetto della ferrovia - D.P. n. 753 del 11/07/80</p> <p>Fascia di rispetto dalle sedi stradali - secondo il nuovo codice della strada</p> <p>Perimetro cave attive di coltrazione e fascia di rispetto</p>	

Al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato del cespite pignorato, si ritiene opportuno individuare n. 1 lotto. Il lotto di cui nella presente perizia è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo come sopra.

In merito ai confini, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento confina a nord-est e a sud-ovest con altro immobile, a sud-est e a nord-ovest con spazi condominiali.

Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ogni lotto.

Oggetto della procedura esecutiva è l'unità immobiliare di cui sopra, che costituisce un lotto unico. La sopradetta unità immobiliare, a destinazione abitativa, si trova al sesto piano di uno stabile facente parte di un complesso condominiale dotato di spazi comuni e aree destinate al parcheggio delle autovetture.

La superficie commerciale dell'immobile di seguito descritto è stata calcolata sommando la *superficie coperta lorda* (intesa come superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e la superficie *scoperta* (intesa come superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento quali terrazze, balconi, patii, giardini e/o di servizio quali cantine, posti auto coperti/ scoperti, box, etc.), arrotondata al metro quadro, con riferimento al D.P.R. 138/1998 e al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In particolare l'immobile in questione è ubicato al piano sesto con accesso dal civico 20 di Passaggio Vincenzo Petrigli a Palermo e ha destinazione abitativa. L'unità immobiliare è caratterizzata da un ingresso che si apre su un ambiente soggiorno, da cui si accede ad una cucina abitabile e ad un disimpegno sul quale si aprono una cameretta, un ripostiglio, una camera matrimoniale con bagno cieco, un bagno con finestra; l'immobile è dotato di balconi con accesso dal soggiorno e dalla cucina rispettivamente. La superficie commerciale risulta complessivamente pari a mq 132.

In base alle informazioni assunte in sede di sopralluogo si è appreso che l'immobile **non** è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) in corso di validità, per la redazione del quale si stima una spesa

approssimativa di euro 150,00 oltre oneri di legge; risulta inoltre assente la certificazione e/o dichiarazione di rispondenza degli impianti relativa alla loro realizzazione secondo la regola dell'arte.

Stato conservativo dell'immobile.

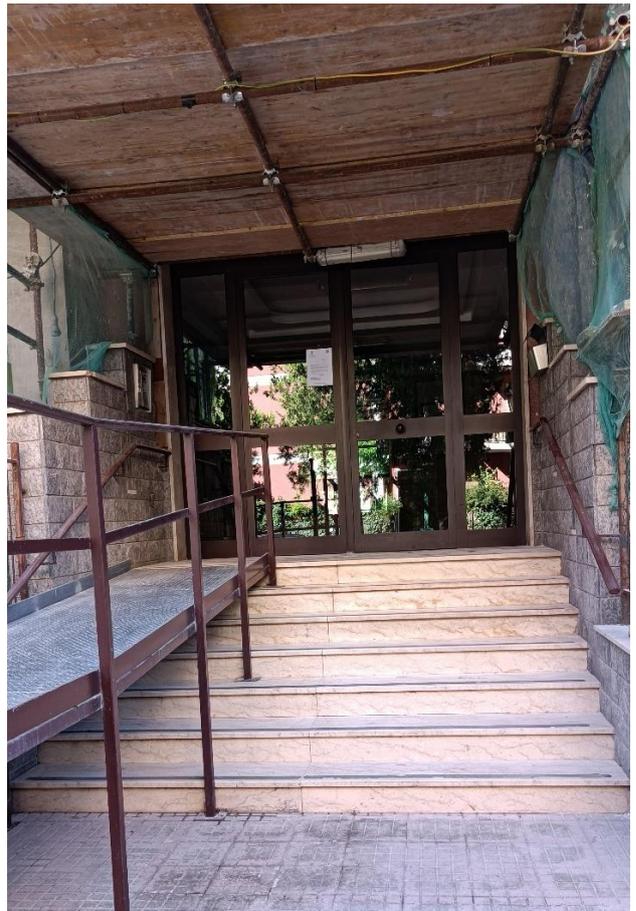
La condizione in cui versa l'unità immobiliare appare normale e il fabbricato di cui fa parte l'immobile appare nel complesso in uno stato manutentivo ordinario.



Passaggio Vincenzo Petrigli civ. 20



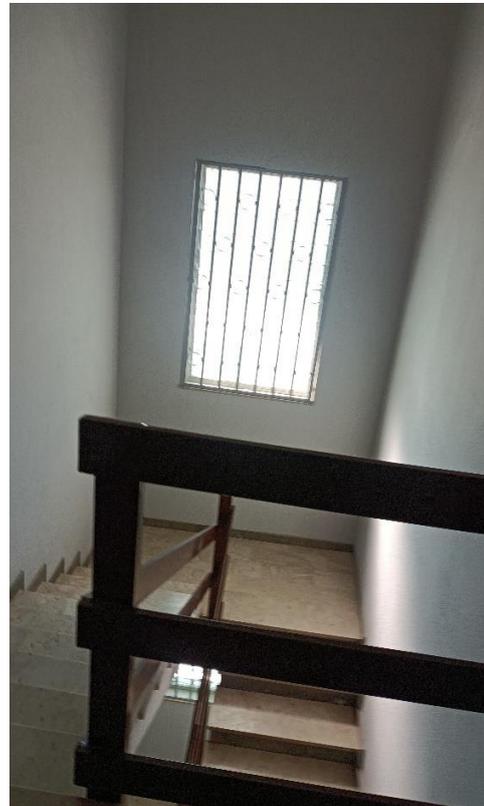
Posto auto scoperto



Portone d'ingresso



Androne



vano scala



Ingresso – soggiorno



Cucina
18



Cameretta



Bagno



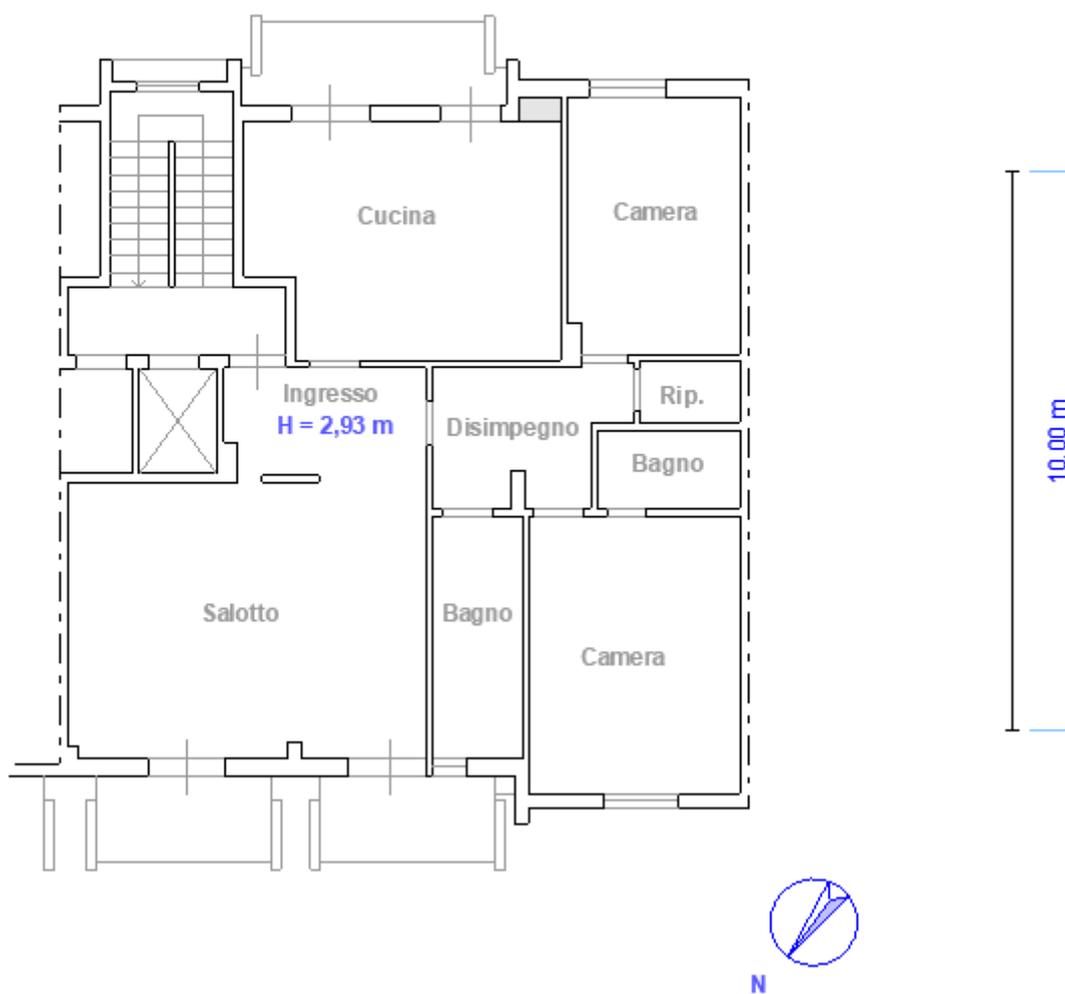
Camera matrimoniale



Bagno cieco

Immobile sito a Palermo in Passaggio Vincenzo Petrigni civ. 20

Planimetria



Rilievo del 24 novembre 2023

Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

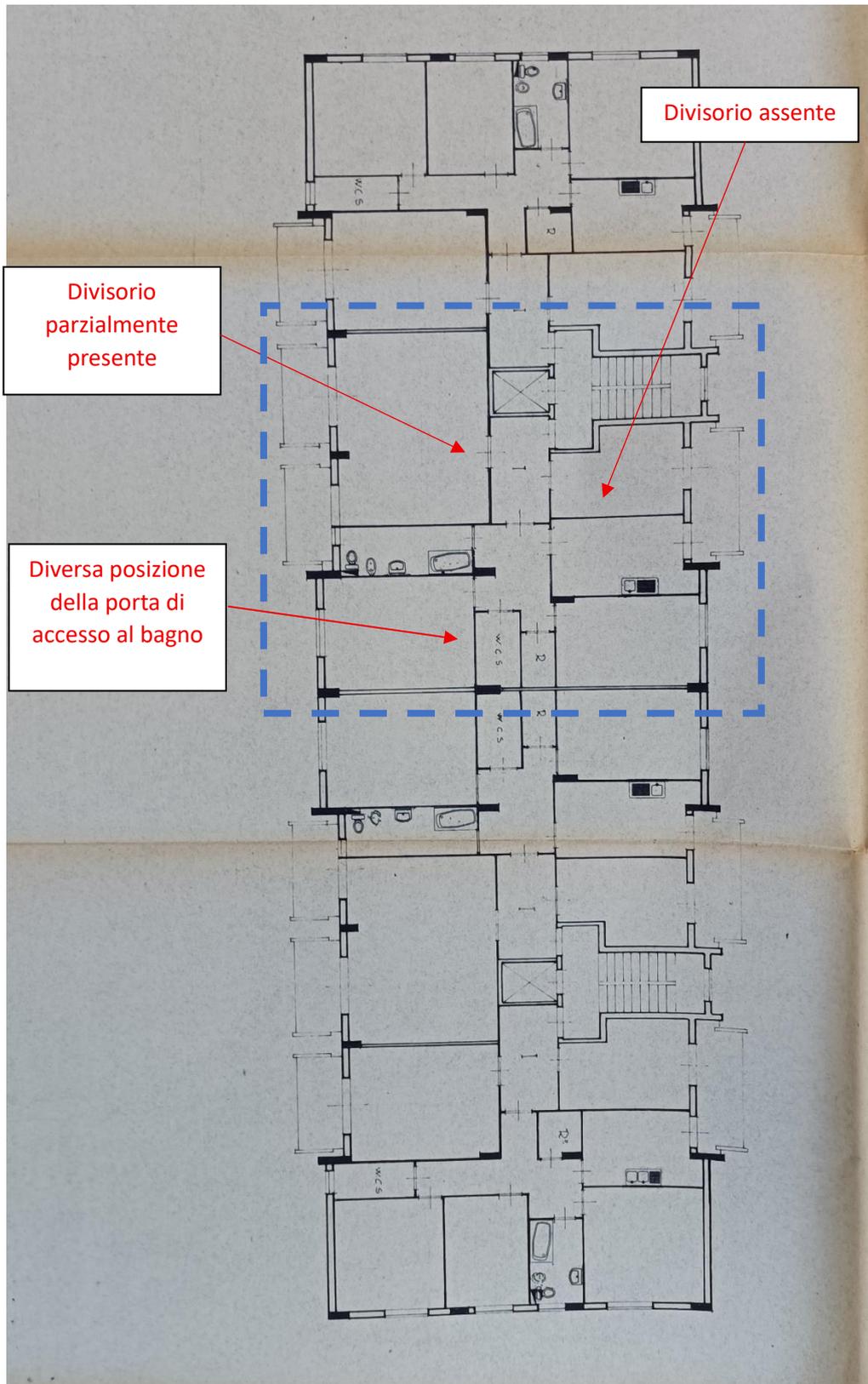
L'immobile oggetto del pignoramento è così identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

abitazione, cat. A2, sito a Palermo in Passaggio Petrigni civ. 20 al piano sesto, distinto al foglio 38, particella 3502, sub 28, vani 7.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale rivela parziali difformità, come evidenziato nella planimetria catastale di seguito riportata.

Parziali difformità rivela altresì il confronto tra lo stato dei luoghi e i disegni allegati al titolo originario.

Per la regolarizzazione della suddetta difformità, salvo diversa indicazione degli uffici tecnici competenti, si prevede la predisposizione di una pratica CILA tardiva, per la quale si stima una spesa complessiva di € 2.410,00 (di cui € 1.000,00 di sanzione, € 150,00 di diritti amministrativi, € 1.260,00, IVA e oneri di legge inclusi, per la parcella del tecnico incaricato di predisporre la pratica), e la correzione di quanto erroneamente rappresentato nella planimetria catastale tramite pratica DocFa, per la quale si prevede una spesa per la parcella del tecnico incaricato di € 634,40, IVA e oneri di legge inclusi, oltre € 50,00 per diritti di istruttoria.



Pianta del piano tipo

MODELLO UNO
R. - Cap. 3. T. - 35



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

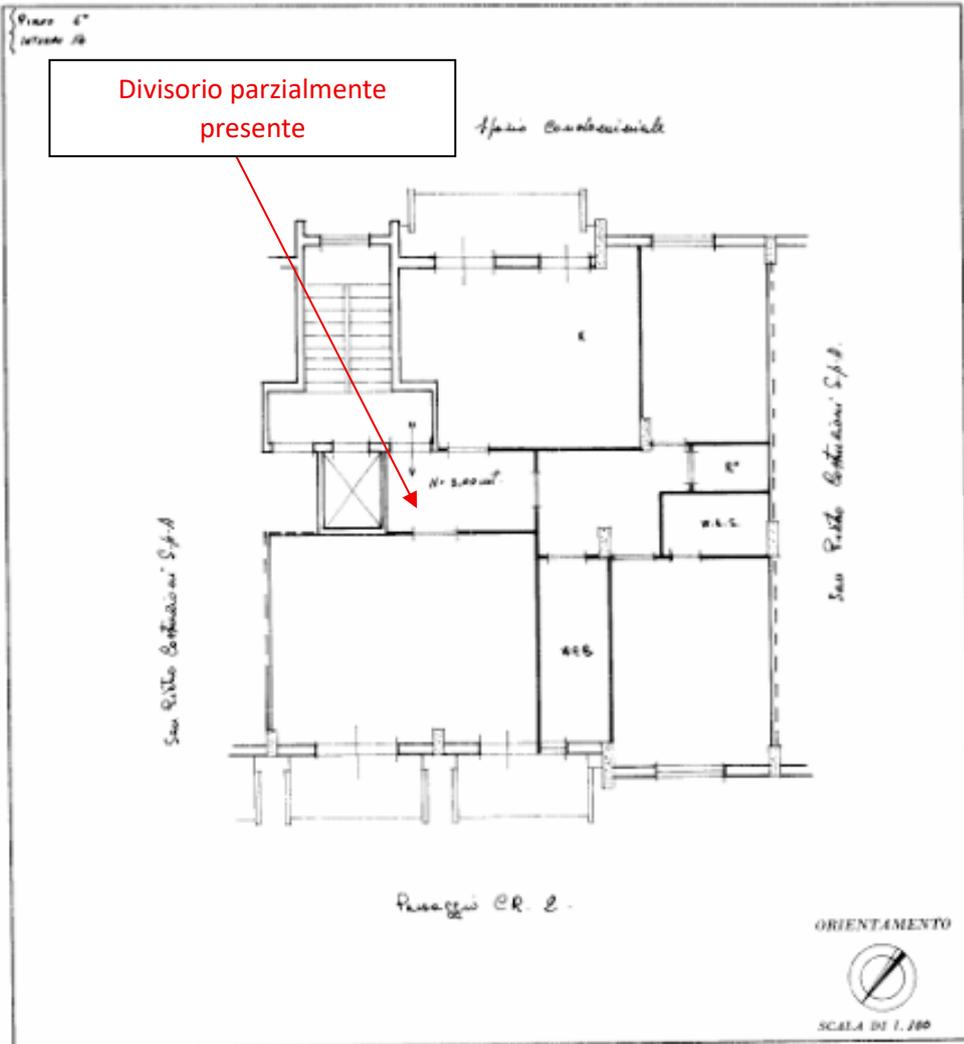
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LE REGOLE SANZIONARIE E PENALI DEL C. 470

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Palermo Via Pasaggio C.R. S. n. 20
Ditta San Pietro Costanzini S.p.A.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

9 30 X 1979

RS

0854412



Completato dal Arch. Giacomo Chiofalo
Inviato all'atto dagli Architetti
della Provincia di Palermo
DATA 5-1-79
Firma: Arch. Giacomo Chiofalo

Ultima planimetria in atti

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo di ciascun lotto.

Il lotto è sinteticamente descritto come di seguito.

Interessante immobile a destinazione abitativa che si trova all'interno di un residence dotato di ampi spazi alberati e servizio di portierato, a breve distanza dalla via Brunelleschi e dal Viale Michelangelo. L'immobile, ubicato al piano sesto, è luminoso e dotato di due camere da letto e doppio wc, cucina abitabile con balcone, soggiorno con balconi ed esposizione su spazi condominiali, ambiente ripostiglio, posto auto scoperto assegnato in spazio condominiale. Superficie commerciale 132 mq. Prezzo base d'asta € 179.631,00.

Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

In base alle informazioni contenute nella certificazione ipocatastale in atti, la parte debitrice ha acquistato l'immobile da potere dei signori *****

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Presso gli uffici del Polo Tecnico - Edilizia Privata la scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti al fine di accertare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Quanto in atti visionato si

riporta in allegato. In particolare si osserva che il fabbricato è stato realizzato in forza di licenza edile n. 922 del 25/10/1973. L'immobile risulta dotato di certificato di agibilità/abitabilità.

In ogni caso, si rappresenta l'opportunità di valutare la sussistenza o meno dell'agibilità sostanziale a seconda dello stato dei luoghi, in quanto l'alienazione del bene dovrà presupporre una prudente informazione sulla rispondenza di fatto dell'immobile alle esigenze del compratore prima dell'acquisto.

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal debitore.

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rinvenuta dalla scrivente non sono emersi vincoli, non risultano altri creditori intervenuti oltre alla creditore precedente. Risultano le seguenti iscrizioni:

- 1) ISCRIZIONE NN. Reg. gen. ***** – Reg. part. ***** del ***** IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del ***** ai rogiti del Notaio ***** rep. n° ***** a favore di ***** (**Creditore precedente**) e contro ***** per un montante ipotecario di € 510.000,00 ed un capitale di € 255.000,00;
- 2) ISCRIZIONE NN. Reg. gen. ***** , Reg. part. ***** del ***** , atto giudiziario, DECRETO INGIUNTIVO del Giudice di Pace di Palermo del ***** , Rep. ***** , del montante complessivo di euro 8.000,00 e capitale 4.570,98 a favore della ***** contro ***** per la quota di ½ dell'immobile sito in Palermo in passaggio Petrigli n. 20, distinto in Catasto al foglio 38, mappale 3502, sub 28;

- 3) ISCRIZIONI NN. Reg. gen. ***** e Reg. part. ***** del *****, DECRETO INGIUNTIVO del Giudice Unico di Palermo del giorno *****, a favore di ***** contro ***** e ***** per un montante ipotecario di € 50.000,00 ed un capitale di € 42.000,33;
- 4) ISCRIZIONE NN. Reg. gen. ***** e Reg. part. ***** del *****, PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore della ***** e contro *****.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non vi sono, per quanto a conoscenza della scrivente, oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Il titolo esecutivo posseduto dal creditore procedente è il **contratto di mutuo fondiario** sopra menzionato.

In merito alla rispondenza dello stato di fatto con i documenti Catastali si rilevano alcune difformità.

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Sulla base della documentazione esaminata e delle informazioni raccolte il bene oggetto del pignoramento non risulta ricadere su suolo demaniale.

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non si rilevano pesi ovvero oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In merito alle informazioni fornite dall'Amministratore pro tempore del Condominio di Passaggio Petrigni civ. 20, si rimanda ai bilanci consuntivi degli anni 2021-2022 e 2022-2023 e all'estratto conto delle quote condominiali il cui totale ammonta ad euro 7.715,56 (si veda allegato).

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La stima dei beni sopra citati è stata eseguita con riferimento al valore venale di tale immobile e ha comportato la ricerca di dati riferiti al suo attuale valore di mercato. In particolare la suddetta ricerca è stata condotta dalla scrivente consultando la Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, con sede a Palermo in via Maggiore Toselli n. 130, essendo disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al primo semestre 2023.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in questione è definito *Stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD)*. Tale metodo consiste nel determinare il valore dell'immobile da stimare moltiplicandone il valore medio per il prodotto di tutte le differenze percentuali che esistono tra le caratteristiche del bene da stimare e il bene medio.

La stima è stata eseguita non in base al criterio del valore di mercato risultante dalla ricerca condotta, del quale si è tuttavia tenuto conto (nell'Allegato 3 si riporta un breve elenco di immobili simili in vendita nella stessa zona),

ma in base a criteri che prendono in considerazione il valore unitario medio dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, corretto per mezzo di coefficienti di apprezzamento o detrazione dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

Tali moltiplicatori, che incidono sulla determinazione del prezzo, sono desunti dagli studi condotti da economisti ed esperti del settore e compendati in apposite tabelle riportate da pubblicazioni concernenti la materia dell'estimo (Cfr., ad esempio, Graziano Castello, *Manuale operativo degli standard di stima immobiliare*, Wolters Kluwer Italia, 2013), verificati anche mediante il confronto con i prezzi di vendita di immobili simili reperti sul mercato. Nella stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD), si ricorre a moltiplicatori determinati per mezzo dei prezzi marginali. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale, valore neutro nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni di prezzo. La determinazione, che per il metodo utilizzato ha una valenza nazionale, avviene attraverso l'individuazione di due beni di prezzo noto, mediante reali contratti di compravendita, appartenenti allo stesso segmento di mercato e aventi le medesime caratteristiche tranne una. Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale. Applicando più volte il procedimento è quindi possibile determinare i prezzi marginali e di conseguenza i moltiplicatori di tutte le caratteristiche

necessarie. Infatti rapportando il prezzo marginale di ogni caratteristica così ottenuto al prezzo medio degli immobili dello stesso segmento di mercato si ottengono i valori dei vari coefficienti che rappresentano, in modo attendibile, il discostamento percentuale del prezzo marginale di ogni caratteristica rispetto al prezzo medio desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta i prezzi minimo e massimo per ciascuna zona omogenea. I prezzi sono rilevati dagli atti di compravendita realmente redatti che si ritengono affidabili in quanto la normativa antiriciclaggio ha indotto acquirenti e venditori ad indicare il prezzo reale della transazione.

Poiché ogni immobile si configura come elemento unico, determinato da proprietà e caratteristiche esclusive difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili, si è ritenuto opportuno utilizzare i coefficienti di differenziazione suddetti al fine di pervenire ad una valutazione del cespite che fosse il più possibile vicina al valore reale dello stesso.

In merito ai dati identificativi dell'immobile, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come sopra, fa parte di un condominio ed è sito a Palermo in Passaggio Petrigni civico 20 al piano sesto.

In merito ai dati relativi al proprietario e alla provenienza dell'immobile, si rimanda a quanto sopra già riportato.

In merito ai sopralluoghi eseguiti, il sopralluogo e l'ispezione dell'immobile è stato condotto sia internamente

sia esternamente ed è stato finalizzato alle seguenti verifiche ed accertamenti:

- modalità di accesso e ubicazione;
- rilevazione della consistenza dell'immobile;
- comparazione tra lo stato di fatto e quello derivante dai dati catastali;
- caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative che determinano variazioni di prezzo di mercato;
- lo stato di manutenzione dell'immobile;
- il rilievo dei parametri per l'individuazione del segmento di mercato;
- l'accertamento di eventuali circostanze che possono indurre variazioni di valore e/o commerciabilità;
- la verifica dello stato conservativo;
- ogni altro elemento per adempiere al mandato ricevuto.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato a Palermo in zona

E19/Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO (Dati OMI - 1°

semestre 2023).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO

Codice di zona: E19

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	980	1350	L	4,1	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1100	L	3,6	5,1	L
Box	NORMALE	850	1250	L	4	5,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L	4,1	5,4	L

In merito alla superficie, la determinazione è avvenuta sia sulla base dei dati metrici desunti dalle planimetrie richieste presso pubblici uffici, la cui corrispondenza o meno con i dati reali, per l'unità immobiliare da stimare, è stata accertata sui luoghi, sia mediante il rilievo eseguito dalla scrivente in occasione del sopralluogo.

Moltiplicando il prezzo medio per la superficie commerciale dell'immobile non si ottiene il valore dell'immobile oggetto di interesse, ma il valore di un immobile medio dello stesso segmento di quello oggetto di stima.

Nel caso in questione il prezzo medio è quello più recente fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, allineato alla data odierna. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dell'unità immobiliare presa in esame.

TABELLA RIEPILOGATIVA							
ABITAZIONE in Passaggio Petrigni civico 20 a Palermo							
Descrizione sintetica	Unità immobiliare ubicata al piano sesto, appartenente ad uno stabile condominiale pluripiano, caratterizzato da unico ambiente, n. 1 bagno con antibagno, ripostiglio. Confina a NE e a SO con altre unità, a SE e NO con spazi comuni. Possesso: proprietà 1/1						
Conformità	Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale e ai disegni allegati al titolo originario (è stato realizzato in forza di licenza edile n. 922 del 25/10/1973) ad accezione di alcune difformità.						
Abitabilità/agibilità	Vi è certificato di abitabilità/agibilità.						
Classe energetica	A.P.E. assente						
Identificativi catastali	C.Fabbr.	FG	P.IIa	Sub	Cat.	Vani	Superficie catastale
	Palermo G273	38	3502	28	A2	7	132 mq
Superficie commerciale	132 mq						
Zona OMI: E19/Suburbana	A2: Valore di mercato abitazioni civili = min. 980 - max 1.350,00 Valore medio tra i massimi indicati = 1.165,00 €/mq						
Destinazione	Residenziale						
Stato di conservazione	Normale						
Prezzo base d'asta	LOTTO UNICO € 179.631,00						

In merito alla scelta del metodo di stima, per la determinazione del più probabile valore venale dell'unità immobiliare oggetto di interesse è stato utilizzato un metodo definito *stima per apprezzamenti e detrazioni* (SAD). Con la stima per apprezzamenti e detrazioni si è voluto vedere, esaminando più caratteristiche, quanto tale immobile si distanzia dal suddetto valore medio. Sono stati analizzati tre aspetti:

1. la zona
2. l'edificio
3. l'unità immobiliare

In particolare il metodo scelto prevede, in primo luogo, l'analisi della **zona omogenea**, che così come definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è *un comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali*, la quale incide sulla formazione del valore immobiliare per fattori generici di appetibilità commerciale, successivamente l'analisi dell'**edificio**, che in questo caso è un condominio (EC) e che costituisce un fattore intermedio tra l'aspetto estrinseco e l'aspetto intrinseco e infine, la rassegna delle caratteristiche dell' **unità immobiliare**.

1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le *caratteristiche posizionali* basate sui concetti di centralità e vicinanza al centro del quartiere ovvero del nucleo urbano.

La zona OMI individuata è la zona E19.

Per determinare in termini pratici il "centro" si è pensato che potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione individuato nella Piazza Benvenuto Cellini, distante circa 1.300 mt dall'unità immobiliare da stimare, raggiungibile a piedi in circa 18 minuti.

Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva la presenza di un elemento storico e/o artistico di pregio vicino all'unità immobiliare in esame corrispondente alla Villa Arena Mortillaro ai "Petrazzi", antica residenza nobiliare, che dista circa 800 mt dall'unità immobiliare oggetto di stima, raggiungibile a piedi in circa 11 minuti.

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona Γ_1 di valore pari a:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare			
Tipo di dato	Dato rilevato		
Centro: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro.	Piazza Benvenuto Cellini a 1.300 mt dall'u. immobiliare	Tra km 1,01 e km 3,00	1,006
Vicinanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l' u.i. a un elemento di pregio individuato.	Villa Arena a circa 800 mt dall'u. immobiliare	Tra m 500 e km 1,00	1,003
Rapporto strumentale Γ_1			1,009

Sono state successivamente considerate le *caratteristiche funzionali* della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria.

Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al comune di Palermo è stata presa in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media della città.

Per misurare le caratteristiche funzionali della zona presa in esame rispetto alla media del Comune, è stata utilizzata una scala dicotomica, basata sulla presenza della caratteristica funzionale presa in esame o sulla sua assenza, quali la presenza/assenza di fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, linee autobus, negozi e supermercati, eccetera. Il valore assegnato al parametro funzionale della zona Γ_2 è:

Scheda zona-funzionale dell'alloggio da stimare				
Tipo di dato		SI	NO	Rapp. strumentale
PRIMARIA	Fognatura	X		1,000
	Adduzione idrica	X		1,000
	Linea elettrica	X		1,000
	Telefono	X		1,000
	Gas	X		1,000
	Tralicci elettrici		X	1,000
	Depuratori		X	1,000
	Centrali di energia		X	1,000
	Cimiteri		X	1,000

SECONDARIA	Scuole	X		1,008
	Giardini	X		1,018
	Linee autobus	X		1,000
	Stazione ferroviaria		X	1,000
	Metropolitana	X		1,013
	Posto di polizia	X		1,009
	Negozi	X		1,015
	Musei		X	1,000
	Uffici pubblici	X		1,014
	Binari ferroviari		X	1,000
	Ospedali		X	1,000
	Carceri		X	1,000
	Aeroporti		X	1,000
	TERZIARIA	Impianti sportivi	X	
Cinema e teatri			X	1,000
Circoli e ritrovi			X	1,000
Discoteche			X	1,000
Stadi			X	1,000
Industrie			X	1,000
Rapporto strumentale Γ_2				1,091

Infine sono stati considerati i parametri *estetico* Γ_3 e *sociale* Γ_4 :

Scheda zona-estetica dell'alloggio da stimare			
Tipo di dato	SI	NO	Rapp. Strumentale
Elemento naturale predominante		X	1,000
Panoramicit� generale		X	1,000
Elemento artificiale predominante		X	1,001
Scorci caratteristici ambientali		X	1,000
Strutture artificiali da attraversare		X	1,000
Parco o verde fruibile nella zona	X		1,012
Totale rapporto strumentale Γ_3			1,013

Si considera il parametro Γ_4 di valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di Palermo, definibile come **coefficiente Γ pari a:**

Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ 1 Posizionale	1,009
Γ 2 Funzionale	1,091
Γ 3 Estetico	1,013
Γ 4 Sociale	1,000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,115

2. L'edificio

In merito all'edificio si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un condominio e che l'edificio rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima. Tuttavia tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle *caratteristiche funzionali* dell'edificio è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali, in ogni stabile, quali ad esempio gli impianti elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento centralizzato o autonomo e a tale parametro Δ_1 è stato assegnato valore:

Scheda edificio-funzionale dell'alloggio da stimare (EC)				
Impianto	Casi Speciali	Presente	Assente	Rapp. Strum.
Elettrico		X		1,000
Citofonico		X		1,000

Idraulico		X		1,000
Gas		X		1,000
Riscaldamento		X		1,002
Condizionamento			X	1,000
Ascensore ogni piano	Edificio > 3 piani	X		1,000
Spazi verdi privati /posto auto scoperto		X		1,003
Totale rapporto strumentale $\Delta 1$				1,005

Riguardo alle *caratteristiche estetiche* che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative alle facciate, decorazioni e ornamenti, composizione architettonica, fama del progettista, nel caso di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro $\Delta 2$ un valore pari a:

Scheda edificio-estetica dell'alloggio da stimare (EC)				
Tipo di dato	Mediocre	Pregevole	Artistico	Rapp. Strum.
Estetica delle facciate		X		1,000
Decorazioni e ornamenti		X		1,000
Estetica del portone edificio		X		1,001
Estetica portoni alloggi		X		1,001
Estetica atrio		X		1,005
Composizione architettonica		X		0,995
Estetica scale edificio		X		1,003
Estetica pianerottoli		X		1,002

Fama del progettista	X			1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 2$				1,006

L'aspetto *sociale* è una caratteristica del vivere comune, dal punto di vista sociale viene considerato stabile con un valore legato alla distensione e sicurezza solo quello dove vi sia effettivamente un'atmosfera globale solidale, serena e dove ogni inquilino possa vivere autonomamente in maniera piena e inviolabile, pur rispettando i diritti degli altri. Dopo avere esaminato le caratteristiche legate a tale aspetto, quali ad esempio la presenza o meno di portiere, la presenza di ingresso costantemente chiuso e/o video-sorvegliato, la presenza/assenza di assemblee condominiali serene, a tale parametro $\Delta 3$ è stato assegnato valore pari a:

Scheda edificio-sociale dell'alloggio da stimare (EC)			
Tipo di dato	Presente	Assente	Rapp. strum.
Portone d'ingresso sempre chiuso	X		1,008
Portiere	X		1,011
Silenzio nelle ore notturne	X		1,000
Recinzione proprietà condominiale	X		1,008
Totale rapporto strumentale $\Delta 3$			1,027

Per quanto riguarda le *caratteristiche di conservazione* al parametro $\Delta 4$ è stato dato valore:

Scheda edificio-conservazione dell'alloggio da stimare (EC)					
Lavori da eseguire	Nulli	Minimi	Parziali	Totali	Rapp. strum.
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					
Tinteggiatura pareti scale	X				1,000
Gradini scale	X				1,000
Atrio d'ingresso	X				1,000
Infissi delle scale	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE					
Tinteggiatura facciate	X				1,000
Conservazione intonaco	X				1,000
Tinteggiatura ringhiere	X				1,000
Stato frontalini	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO					
Stato impermeabilizzazione	X				1,000
Stato pavimentazione	X				1,000
Gronde e pluviali	X				1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 4$					1,000

Il rapporto strumentale Δ trovato è pari a:

Scheda riassuntiva edificio dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapp. strumentale
$\Delta 1$ Funzionale	1,005

Δ2 Estetico	1,006
Δ3 Sociale	1,027
Δ4 Conservativo	1,000
Totale rapporto strumentale Δ	1,038

3. L' unità immobiliare

In merito all'unità immobiliare, tale scala è quella che prende in considerazione direttamente le qualità dell'unità oggetto di valutazione. Sono stati presi in considerazione cinque differenti parametri: funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e conservativo.

LOTTO UNICO

Per quanto concerne gli *aspetti funzionali*, in merito all'**illuminazione** gli ambienti principali sono dotati di superficie finestrata e nel complesso il grado di illuminazione dell'unità immobiliare si considera normale; la **ventilazione**, che si riferisce all'altezza utile dei locali, può essere considerata buona in quanto all'interno dell'unità immobiliare è stata rilevata un'altezza utile non inferiore a 2,70 mt nei vani principali. L'**insolazione** si considera normale. Per quanto riguarda il **valore dimensionale** si tratta di un'abitazione e, in relazione alla destinazione d'uso, l'immobile preso in esame si considera normale. La **distribuzione degli ambienti** è un altro aspetto che incide sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, nel caso specifico dell'immobile oggetto della presente stima si osserva che gli ambienti sono di forma regolare e squadrata e si ritiene che la distribuzione degli ambienti sia sufficiente. In merito alla **qualità dei servizi** nel

caso in esame l'immobile è dotato di doppi servizi e la qualità dei servizi si ritiene ottima. Il valore assegnato al parametro Ω_1 riferito all'aspetto funzionale dell'unità immobiliare e trovato moltiplicando i coefficienti corrispondenti a ciascuno degli aspetti sopra menzionati è:

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare						
Tipo di dato	Dato	Scarso	Media	Buono	Ottimo	RS
Illuminazione	Rai $\geq 1/8$ vani principali		X			1,000
Ventilazione	2,70 < H < 3,50 nei vani principali 2,40 < H < 3,50 nel bagno e nel vano complementare			X		1,010
Dimensione ambienti			X			1,000
Assenza/presenza zone morte					X	1,008
Distribuzione ambienti			X			1,000
Ambienti di deposito	Presente		X			1,000
Insolazione	6 ore < Irradiazione zona giorno < 8 ore (21 marzo, h 12:00)		X			1,000
Qualità servizi	due bagni con 4 sanitari diversi tra loro				X	1,026
Classe energetica	A.P.E. Assente					-
Totale rapporto strumentale Ω_1						1,044

Alle *caratteristiche estetiche* dell'immobile, è stato assegnato un parametro Ω_2 di valore:

Caratteristiche estetiche Ω_2				
Caratteristica	Scarsa	Media	Pregevole	R.S.
Porta d'ingresso		X		1,0000
Porte interne		X		1,0000
Tinte e decori		X		1,0000
Pavimentazione		X		1,0000
Piastrelle bagni		X		1,0000
Rubineria		X		1,0000
Infissi		X		1,0000
Tot. rapp. strumentale Ω_2				1,0000

Per quanto riguarda le *caratteristiche posizionali*, gli aspetti considerati sono il livello di piano, la facilità di accesso, la vicinanza con l'asse viario principale, la vista permanente dall'ambiente principale, ed è stato dato al parametro Ω_3 il valore:

Caratteristiche posizionali Ω_3				
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	Affaccio prevalente	R.S.
Livello di piano	sesto			1,060
Affaccio dall'ambiente principale			spazi verdi condominiali	1,003

Tot. rapp. strumentale Ω_3	1,063
---	--------------

Per quanto riguarda le *caratteristiche dimensionali*, trattandosi di un immobile con una superficie commerciale di 132,00, mq si è considerato un coefficiente Ω_4 di valore:

Scheda alloggio-dimensionale dell'alloggio da stimare Ω_4		
Tipo di dato	Mq	R.S.
Superficie commerciale	mq 132,00	0,995
Tot. rapp. strumentale Ω_4		0,995

Per quanto concerne infine le *caratteristiche di conservazione*, la conservazione di un'unità immobiliare ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere.

Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è apparso normale e si è di assunto Ω_5 di valore unitario.

Scheda riassuntiva alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	RS
Ω_1 Funzionale	1,044
Ω_2 Estetico	1,000
Ω_3 Posizionale	1,063
Ω_4 Dimensionale	0,995

Ω5 Conservativo	1,000
Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω	1,104

Rapporti strumentali lotto unico : $\Gamma = 1,115$; $\Delta = 1,038$; $\Omega = 1,104$

Per determinare il più probabile valore venale dell'immobile, si è prima cercato il valore immobiliare unitario medio, e lo si è ottenuto moltiplicando il valore immobiliare unitario medio dell'OMI allineato per il prodotto dei tre rapporti strumentali precedentemente ottenuti, relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare:

$$V_{imm \text{ u all.}} = 1.165,00 \text{ €/mq} \times (1,115 \times 1,038 \times 1,104) = 1.165,00 \text{ €/mq} \times 1,277 = \mathbf{1.487,70 \text{ €/mq}}$$

Successivamente per determinare il valore venale dell'unità immobiliare oggetto della stima è stato eseguito il prodotto del valore unitario ricavato per la superficie commerciale lorda:

- Lotto unico: $V_{imm \text{ all.}} = 1.487,70 \text{ €/mq} \times 132 \text{ mq} = \text{€ } 196.376,4$
- In merito all'uso del posto auto scoperto in spazio comune, si considera il 20% della superficie generalmente necessaria allo stallo di un'automobile, pari a c. 12,50 mq, e si stima un valore aggiuntivo di € 3.707,60.

Il totale delle spese di cui ai paragrafi precedenti da detrarre al valore dell'immobile è così calcolato:

- spese per istruzione pratica DocFA presso il Catasto € 50,00
- spese per il tecnico incaricato di istruire la pratica DocFA al Catasto

€ 500,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 500,00 + € 20,00 + € 114,40 = € 634,40

- spese di sanzione e istruzione per la pratica CILA tardiva presso l'ufficio comunale

€ 1.000,00 + € 150,00 = € 1.150,00

- spese per il tecnico incaricato di predisporre la pratica CILA tardiva presso l'ufficio comunale

€ 1.000,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 1.000,00 + € 40,00 + € 220,00 = € 1.260,00

- spese per la redazione dell'A.P.E. da parte di un tecnico abilitato

€ 150,00 + c.p. 4% + IVA 22% = € 189,00

-spese condominiali

€ 7.715,56 come da estratto conto allegato

Totale spese:

(€ 50,00 + € 634,40) + (€ 1.150,00 + 1.260,00) + € 189,00 + € 7.715,56 = € 10.998,96

Le spese stimate hanno carattere indicativo e non esaustivo e sono da intendersi fatte salve diverse indicazioni degli uffici tecnici competenti.

Valore finale dell'immobile detratte le spese:

€ 200.084,00 - € 10.998,96 = € **189.085,04**

Tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si propone un prezzo base d'asta decurtato del 5% del valore di mercato dello stesso.

Valore dell'immobile detratto il 5%:

€ 189.085,04 - € 9.454,25 = € 179.630,78 ≈ € 179.631,00

Il prezzo base d'asta proposto per il cespite di cui sopra è di conseguenza pari a € **179.631,00**

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

6. CONCLUSIONE

Dopo avere visitato l'immobile oggetto del pignoramento, sito in Passaggio Petrigli n. 20 a Palermo, al fine di analizzare i luoghi e procedere alla valutazione del valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, la scrivente, eseguite le necessarie indagini sul *trend* di mercato che caratterizza il periodo di interesse e avendo consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ritenendo opportuno applicare anche dei coefficienti di differenziazione, ha potuto elaborare un giudizio di stima del più probabile valore commerciale del cespite sopra detto.

Il prezzo base d'asta proposto, al netto delle spese previste e detratta una quota pari al 5% del più probabile valore venale del bene intero determinato come sopra, è pari a € 179.631,00. Per quanto riguarda la commerciabilità dell'immobile, si osserva che il rogito per il trasferimento di proprietà del bene pignorato deve essere dotato della conformità catastale e della conformità urbanistica. La regolarizzazione delle parziali difformità riscontrate comporterà una variazione presso l'ufficio del Catasto mediante pratica DocFa e l'istruzione di una pratica CILA tardiva. Si ricorda l'obbligo di allegare al rogito, nei casi di compravendita, l'attestato di prestazione energetica, A.P.E., (D.lgs 63/2013) che si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 26/08/1993, n. 412 (con l'esclusione di box, depositi, autorimesse, cantine, altro). La somma dei costi per la redazione delle sopradette pratiche e dell'ammontare di quanto ancora dovuto al Condominio è stata detratta dal valore stimato.

Ritenuto con ciò di avere assolto al mandato conferito, si rassegna la presente relazione unitamente agli allegati.

Palermo, li 18.03.2024

Il Tecnico

Arch. Lucia Accardi



The image shows a circular professional stamp for the architect Lucia Accardi. The stamp contains the text: "Dott. Arch. LUCIA ACCARDI n. 5958". The outer ring of the stamp reads "ORDINE DEGLI ARCHITETTI PRAEGGIISTI PIANIFICATORI CONSULENTI PALERMO". Below the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Lucia Accardi".

