

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°546/2019**

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. Laura Galasso

Creditore intervenuto

Soggetto D

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO Unico

“Piena proprietà dell’appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Porta di Mare n°20, P.T.” Distinta al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 4, particelle 269 e 737 sub. 4.

Titolo dell’elaborato:

**FASCICOLO PERIZIA Pubblicità
SENZA dati sensibili**

Data consegna

21-feb-22

Indice PERIZIA 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 3</i>
QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>Pagina 8</i>
QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 8</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 18</i>

QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 18</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 19</i>
QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 19</i>
QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>Pagina 20</i>
QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.	<i>Pagina 20</i>
QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>Pagina 33</i>

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – Esecuzioni Immobiliari
G.E. dr.ssa Valentina Imperiale
R.G. Esec. n°546/2019
Esperto Stimatore: Perizia 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 26/06/2020 per la procedura n°546/2019 contro “Soggetto A” e “Soggetto B” promossa da “Soggetto C”, è stata incaricata di stimare la *“piena proprietà dell’appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Porta di Mare n°20, P.T.”*.

In data 03/07/2020 risulta intervenuta nella presente procedura “Soggetto D” contro “Soggetto B” e “Soggetto A”.

Come disposto dal S.G. nel decreto di nomina dell’Esperto, la scrivente unitamente al nominato Custode Giudiziario, avv. Laura Galasso, procedeva al controllo della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e in data 19/01/2021 inviava telematicamente il relativo Modulo di verifica con firma congiunta degli stessi Ausiliari del Giudice. In data 28/09/2021 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 pignorato e richiesta tutta la documentazione necessaria alla stima presso l’Agenzia del Territorio, lo S.U.E., la Ripartizione Urbanistica, l’Archivio storico Notarile e la S.A.S., si è proceduto ad elaborare la presente

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

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 dalle seguenti perizie:

- “Perizia integrale lotto unico” in formato .pdf, contenente dati sensibili relativi al debitore e/o a terzi;
- **“Perizia per pubblicità” in formato .pdf**, costituita dalla presente relazione, 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 documento:

- *“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;**
- 2. Documentazione Fotografica;**
- 3. Documentazione Catastale;**
- 4. Titolo di proprietà;**
- 5. Documentazione Urbanistica;**
- 6. Tavola Grafica;**
- 7. Riferimenti per la stima;**

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

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 indicato nell'atto di pignoramento, ovvero "la piena ed esclusiva proprietà (100%) in testa a "Soggetto A" e "Soggetto B", corrisponde a quello in titolarità degli esecutati alla data di trascrizione del pignoramento (27/12/2019) in forza dell'atto di compravendita "Soggetto N" trascritto in loro favore presso la Conservatoria di Palermo in data 24/09/2007 ai nn. 64467/41027.

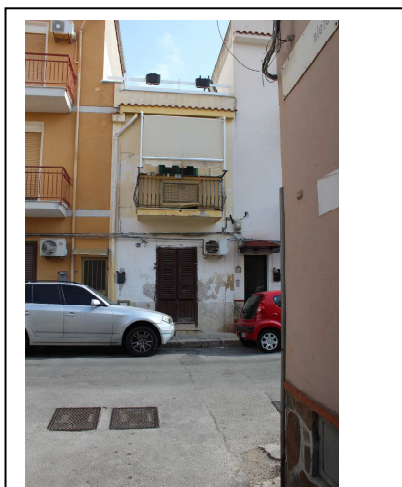
Si precisa, altresì, che il debitore "Soggetto A" risulta deceduto in data 06/05/2020, ovvero successivamente alla data di trascrizione del presente pignoramento.

Oggetto del pignoramento è *la piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo, nel Foglio 4, part. 269 e 737, sub 4.*

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

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via Porta di Mare n°20, piano Terra. L'u.i. confina catastalmente a *nord-ovest* con la particella 471 sulla quale insiste una palazzina, a *nord-est* con la Via Salvatore Fragapane; a *sud-est* con la

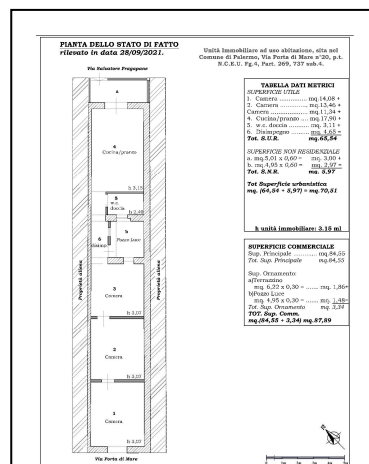
particella 600 e la part. 3632 sulle quali insiste una palazzina ed infine a *sud-ovest* con la Via Porta di Mare.



**Prospetto su
Via Porta di Mare**



**Prospetto su
Via S. Frangapane**



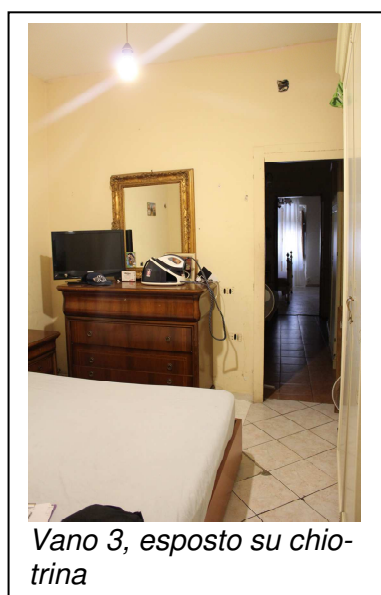
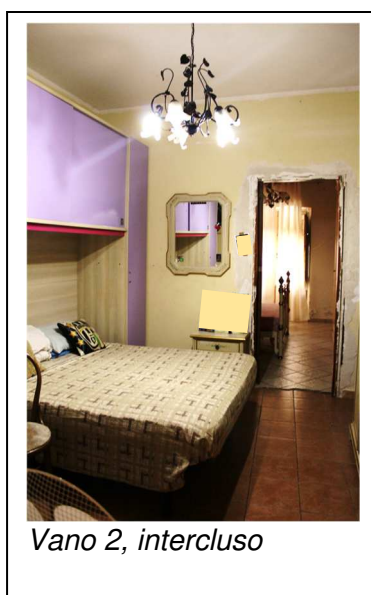
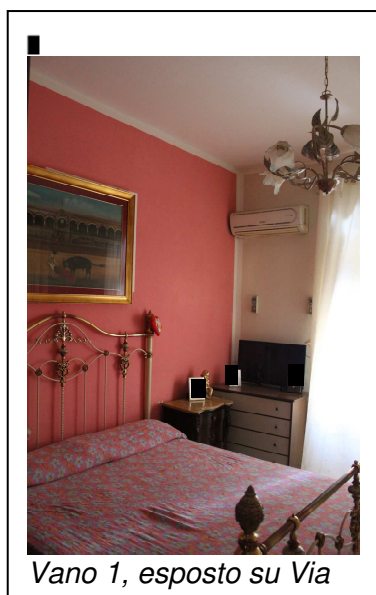
Pianta Stato di fatto

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina che si eleva su due piani fuoriterza, all'interno della borgata "Partanna Mondello", a km. 3 dal golfo di Mondello e km. 3,8 dal collegamento autostradale Pa-Tp. Insiste su un lotto di circa 100 mq. costituito da due sole unità immobiliari: una al piano terra, oggetto di pignoramento, ed una al piano primo. L'unità immobiliare risulta edificata in parte in epoca antecedente il 1939, costruita in muratura portante e presenta due esposizioni con una chiostrina nella parte intermedia. È a pianta rettangolare con i lati corti che prospettano sulle pubbliche vie e prospetti rifiniti con intonaco tipo "Li Vigni".

L'unità immobiliare presenta due accessi: uno dal civico 20 della Via Porta di Mare e l'altro dallo spazio esterno di pertinenza e precisamente dal civ. 59 della Via Salvatore Frangapane. È stata rilevata una superficie commerciale di mq.88,00 ed una superficie utile coperta di mq.

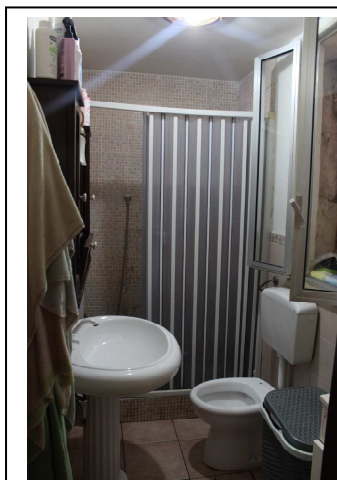
65,54 e risulta costituita da tre vani, disimpegno, cucina / pranzo, vano doccia ed uno spazio esterno di pertinenza esclusiva di mq. 5,01 oltre chiostrina accessibile al piano di mq. 4,95.

L'altezza utile è di ml. 3,07 per tre vani (Vano 1, 2 e 3), ml. 3,15 per il vano cucina / pranzo e infine ml. 2,40 per il vano w.c. e per il disimpegno sui quali insiste un piccolo soppalco non calpestabile.

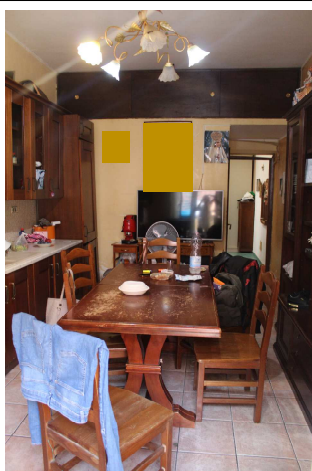


Dalla Via Porta di Mare si accede da una porta finestra ad una camera (Vano 1) di mq. 14,08, dalla quale a sua volta si accede ad una camera interclusa (Vano 2) di mq. 13,46 e a seguire alla terza camera (Vano 3) di mq. 11,34 che presenta una finestra che espone su chiostrina.

A quest'ultima si accede da un disimpegno (Vano 4) di mq. 4,65 che consente altresì l'accesso ad un vano doccia (Vano 5) di mq. 3,11 e alla cucina/pranzo (Vano 6) di mq. 17,90.



w.c. doccia



Cucina/Soggiorno



Terrazzino

Dalla cucina, infine si accede ad un terrazzino di pertinenza che espone sulla via S. Fraganane, perimetrato sui tre lati di confine da un muretto alto circa ml.1,00 con sovrastante ringhiera in ferro a barre verticali e interrotto sul fronte strada da una porticina in ferro per l'accesso alla proprietà.

Gli *infissi* esterni sono in legno con oscuranti a persiana su Via Porta di Mare, in pvc con oscuranti a persiana su Via S. Fraganane e in pvc senza oscuranti su chiostrina.

In merito alle *finiture*, l'appartamento presenta la pavimentazione in piastrelle di ceramica, le pareti delle camere intonacate e pitturate, quelle del w.c. rivestite di piastrelle fino ad un'altezza di ml. 1,20.

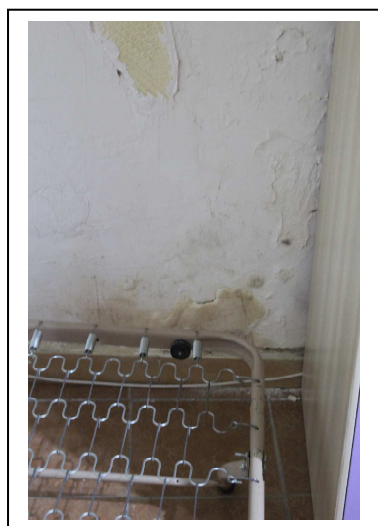
Gli *impianti* sono tutti sottotraccia: quelli idrici e fognari sono regolarmente allacciati alla rete comunale e l'appartamento non risulta dotato di impianto di riscaldamento: è presente una pompa di calore e per la produzione di acqua calda vi è uno scaldabagno elettrico.

Dal punto di vista manutentivo, l'appartamento si presenta in mediocre

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

stato di conservazione, rilevando ammaloramenti nei tratti bassi della muratura, derivanti verosimilmente da umidità da risalita, che interessano la camera interclusa, la chiostrina ed il muretto dello spazio esterno di pertinenza.



In merito **all'Attestazione per la Prestazione Energetica (APE)**, si fa riferimento all'entrata in vigore del decreto-legge 63/2013, recependo la direttiva europea 2010/31/UE, e della Legge 90/2013 per la regolamentazione sulla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ed elencazione di tutti i casi in cui vige l'obbligo di tale attestazione. In Italia, la 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.

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

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 4, particella 269 e 737 sub. 4, con indirizzo Via Porta di Mare n°20 piano T, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 82, escluse aree scoperte mq. 80, rendita €74,37.

NOTE GENERALI: dal sopralluogo effettuato si rileva che l'u.i. sopra precisata risulta insistere sulla sola part. 269 ricadente nel foglio di mappa 4 All. B e non già sulla particella 737 che è rilevabile solo nel foglio di mappa 4 All. C, non coincidente con l'effettiva ubicazione dell'u.i.. Inoltre, la planimetria catastale, che agli atti è quella presentata in data 15/10/1977, non risulta conforme allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svoltosi in data 28/09/2021, per una diversa distribuzione di spazi interni, per mancata rappresentazione di un vano finestra su chiostrina e per una maggiore rappresentazione di superficie della chiostrina.

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

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via Porta di Mare n°20, piano Terra. L'u.i. confina catastalmente a *nord-ovest* con la particella 471 sulla quale insiste una palazzina, a *nord-est* con la Via Salvatore Fragapane; a *sud-est* con la particella 600 e la part. 3632 sulle quali insiste una palazzina, ed infine a *sud-ovest* con la Via Porta di Mare.

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina che si eleva su due piani fuoriterza, all'interno della borgata "Partanna Mondello". Insiste su un lotto di circa 100 mq. costituito da due sole unità immobiliari: una al piano terra, oggetto di pignoramento, ed una al piano primo. L'unità immobiliare è realizzata in muratura portante, parte della quale realizzata in epoca antecedente il 1939 e presenta due esposizioni e altrettanti accessi: una dal civico 20 di Via Porta di Mare e l'altra dallo spazio esterno di pertinenza e precisamente dal civico 59 della Via Salvatore Fragapane. Ha una superficie commerciale di mq.88,00, una superficie utile coperta di mq. 65,54, costituito da tre vani, disimpegno, w.c. doccia e cucina / pranzo ed uno spazio esterno di pertinenza esclusiva di mq. 5,01 oltre una chiostrina accessibile al piano di mq. 4,90. L'altezza utile è di ml. 3,07 e ml. 3,15, con un piccolo soppalco non calpestabile a ml. 2,40 sovrastante il w.c. e parte del disimpegno. Dal punto di vista manutentivo, si presenta in mediocri condizioni di conservazione.

È riportato nel C.F. del Comune di Palermo, nel Foglio 4, part. 269 e 737, sub. 4. La planimetria catastale risulta difforme dallo stato di fatto per una diversa distribuzione degli spazi interni. In merito ai titoli

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

abilitativi, non risulta reperibile alcuna documentazione al S.U.E.P. del Comune di Palermo. Dall'acquisizione della planimetria catastale e dalla presa visione dei voli aerei disponibili alla s.a.s. risulta verosimile la realizzazione di ampliamento senza titolo dell'originaria costruzione. Alla luce della normativa vigente in materia urbanistica edilizia, in applicazione di quanto previsto dal Regolamento Edilizio e 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, è possibile ottenere la regolarizzazione urbanistica/edilizia mediante presentazione all'Agenzia del Territorio dell'aggiornamento della planimetria e dell'estratto di mappa catastali, al S.U.E. del Comune di Palermo di un **Permesso di Costruire** in sanatoria per l'ampliamento "senza titolo" e di una **Segnalazione Certificata di Agibilità**.

Si riporta il prezzo base d'asta dell'appartamento oggetto di stima dal quale sono stati già detratti i costi stimati per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale.

Prezzo Base d'asta **€45704,00**

(EURO quarantacinquemilasettecentoquattro/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 28/12/1999 al 27/12/2019, sono i seguenti:

Dal 28/12/1999 al 04/12/2001 la quota indivisa dell'unità immobiliare risulta di proprietà di "Soggetto E" di "Soggetto F", di "Soggetto G",

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

di “Soggetto H, in virtù di atto di divisione per “Soggetto L” del 10/01/1978, trascritto presso la Conservatoria di Palermo in data 07/02/1978 ai nn. 4758/3872 e nascente dalla successione di “Soggetto I” deceduto in data 10/06/1968.

Dal 04/12/2001 al 30/08/2007 la quota della piena proprietà dell’unità immobiliare risulta di proprietà di “Soggetto H” per donazione da “Soggetto E” in virtù di atto di donazione per “Soggetto M” del 04/12/2001 rep. n°81109, trascritto presso la Conservatoria di Palermo in data 21/12/2001 ai nn. 51565/37585.

Dal 30/08/2007 al 27/12/2019 la quota indivisa dell’unità immobiliare risulta in regime di comunione dei beni di proprietà dei coniugi “Soggetto A” e “Soggetto B” per averlo acquistato da “Soggetto H” con atto dell’atto di compravendita per Notar “Soggetto N” del 30/08/2007 rep. n°85972/8664 trascritto presso la Conservatoria di Palermo in data 24/09/2007 ai nn. 64437/41027.

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

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

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 269) ricade nella tavola 5002 del suindicato PRG e dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla scrivente in data 20/10/2021, risulta che la particella 269

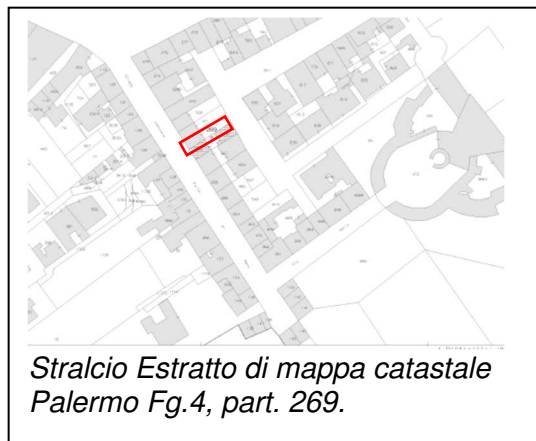
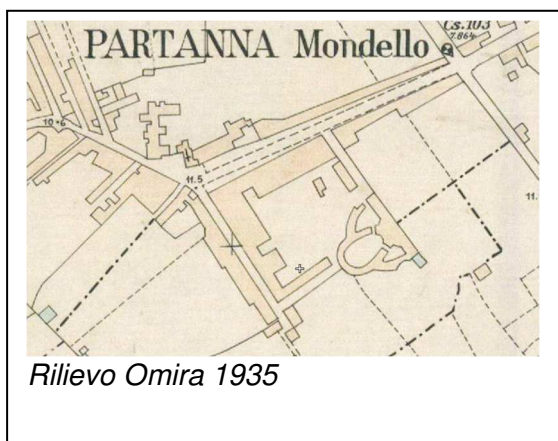
del foglio di mappa 4 All. B ricade in **Zona Territoriale Omogenea A2**, sulla quale insiste un manufatto classificato “**netto storico**” ovvero *manufatto già edificati al 1939*”. La particella 269, inoltre, rientra nelle aree caratterizzate dalla presenza di Qanat e all’interno del Vincolo paesaggistico ai sensi della D.L. 42/04 art. 136. Per gli immobili ricadenti all’interno della ZTO A2, classificati “netto storico”, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell’elaborato “P3b Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione”. Gli interventi di ristrutturazione sono ammessi ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale dell’edificio e con le limitazioni di cui sopra.

Dal punto di vista edilizio, per l’unità immobiliare insistente sull’attuale particella urbana 269, al Comune di Palermo, presso l’area Tecnica del Settore Edilizia Privata, fino alla data del 20/09/2021 non risulta reperibile alcun Fascicolo Edilizio o comunicazione di opere interne ex art.9 o ex art. 20.

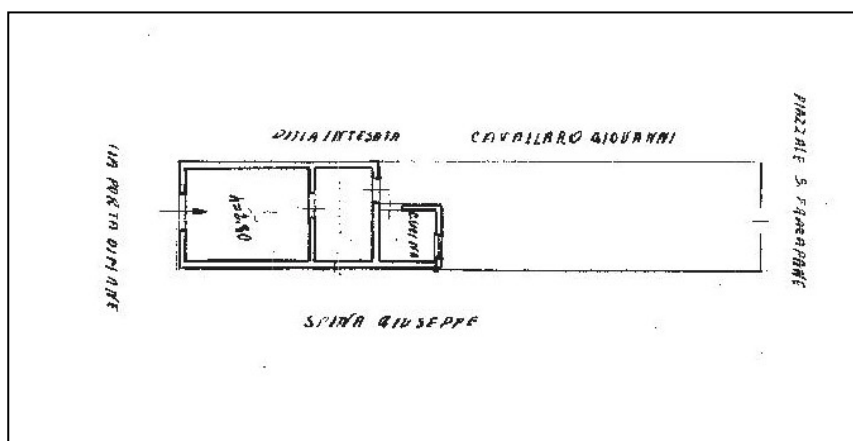
REGOLARITA’ URBANISTICA/EDILIZIA. Non essendo a disposizione della scrivente alcun titolo abilitativo relativo all’edificazione dell’immobile di Via Porta di Mare n°20, si è proceduto acquisendo presso l’Agenzia del Territorio la planimetria catastale d’impianto (mod. 55) e prendendo visione sia dello stralcio del rilievo omira (anno 1935) sia dei voli aerei disponibili presso la s.a.s. (anno 1955-1968-1974-1977-

1987) per la zona nella quale si trova l'u.i.. Da essi è emerso quanto segue:

- Dal rilievo omira l'intero isolato risulta già edificato, come si evince dallo stralcio di seguito riportato al quale si affianca lo stralcio di mappa catastale per una migliore comprensione.



- Alla data del 13/11/1939 risulta presentata all'Ufficio Catasto competente dell'epoca, la prima planimetria dell'unità immobiliare che riporta il lotto d'interesse edificato per metà, sul fronte della Via Porta di Mare, e uno spazio libero di pertinenza esclusiva sul fronte della Via Salvatore Fragapane.

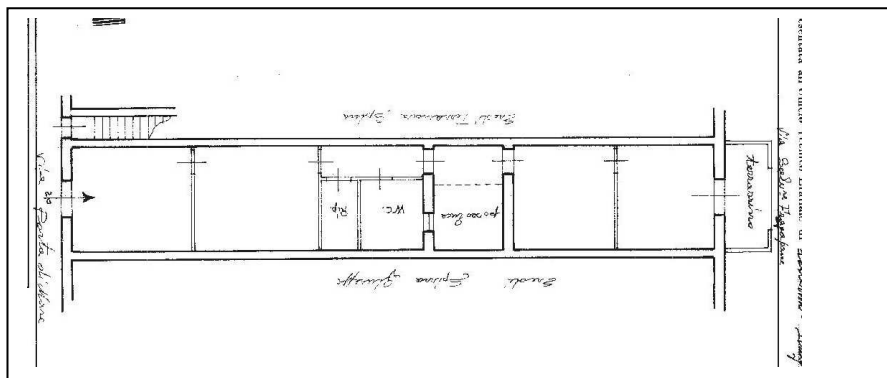


- Dai voli aerei disponibili alla S.A.S. si rileva, infine, che *nell'anno*

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

1955 la particella 269 risulta interamente perimetrata: visibilmente rilevabile la chiostrina e una copertura a falda sulla parte di edificio esposto sulla Via Porta di Mare; mentre nella porzione del lotto d'interesse posta sul fronte esposto sulla Via S. Fragapane, è rilevabile un'area scura che non consente di individuare la costruzione ma



ipotizzare, forse, la presenza di una possibile copertura piana. Dall'anno 1968 all'anno 1977 sull'intera particella si rileva una copertura piana con chiostrina, assimilabile al perimetro della planimetria catastale oggi in atti che, si ricorda, risulta presentata in data 15/10/1977.

- Al 1987 la chiostrina risulta verosimilmente delle stesse dimensioni di quella rilevata alla data del sopralluogo.

Da questi dati, dovendo valutare la regolarità edilizia del cespite pignorato, si potrebbe ricostruire l'epoca di realizzazione presumendo "verosimilmente" che l'unità immobiliare lungo la Via Porta di Mare risulta in parte già edificata in epoca antecedente l'anno 1939 e che tra il 1939 ed il 1955 sulla restante area libera, "verosimilmente", si realizza un ampliamento verso la Via S. Fragapane, rilevando dal volo aereo visionato una copertura a falda sulla più antica costruzione e,

“verosimilmente”, una copertura piana sulla restante area libera, con una piccola chiostrina che divide a metà le due porzioni di edificio. Inoltre, tra il 1955 ed il 1977 la copertura a falda viene sostituita con una copertura piana ed infine, tra il 1977 ed il 1987 la chiostrina mostra verosimilmente le stesse dimensioni di quella rilevata dalla scrivente.

Regolarizzazione Urbanistica: *procedure e costi.*

Alla luce della normativa vigente in materia urbanistica edilizia, in applicazione di quanto previsto dal Regolamento Edilizio e 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, si riportano di seguito in dettaglio le attività e i costi necessari che la scrivente Esperta ha valutato per la regolarizzazione catastale e urbanistica/edilizia riferita all’ampliamento senza titolo abilitativo rilevata nell’u.i. oggetto di stima, salvo eventuale documentazione edilizia/urbanistica futura proveniente da enti pubblici e/o privati, fino a data odierna risultante indisponibile.

ATTIVITA’ 1) Denuncia di variazione catastale (DOCFA) e aggiornamento mappale (PREGEO). Per l’acquisizione al N.C.E.U. del Comune di Palermo della nuova planimetria aggiornata, riportante lo stato dei luoghi dell’unità immobiliare e per l’aggiornamento della mappa catastale, 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 € 50,00 per la presentazione del Docfa, a €65,00 per il Tipo mappale e €44,00 per l'estratto di mappa digitale. Si conteggiano, inoltre, le competenze tecniche per l'elaborazione e la presentazione del relativo docfa.

Costi Stimati A t t i v i t à 1:

1. Tributi catastali Docfa.....	€ 50,00 +
2. Tributi Catastali Tipo Mappale	€ 44,00 +
3. Tributi Catastali Estratto di mappa digitale	€ 65,00 +
4. Spese tecniche per competenze professionali	€ 1300,00 =
<u>T O T A L E C O S T I A t t i v i t à 1)</u>	<u>€1459,00</u>

ATTIVITA' 2) Permesso di Costruire in Sanatoria (PdCS) 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, l'irregolarità riscontrata è relativa all'ampliamento senza titolo che si realizza nella parte che prospetta sulla via S. Fracapane. Per esso è possibile regolarizzare attraverso la presentazione da parte di un Tecnico abilitato alla professione, all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo del c.d. *PdC in Sanatoria*. Nella fattispecie, visto la tipologia delle opere difformi e visto il vincolo Paesaggistico nel quale rientra la particella sulla quale insiste l'unità immobiliare, è necessario procedere, altresì, alla richiesta al Genio Civile del "Parere di Sussistenza" (ai sensi dell'ex art. 21 L.64/1974) e alla richiesta alla competente Soprintendenza di "autorizzazione

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

Paesaggistica” (ai sensi dell’art.146 del Codice dei BB. CC. E del Paesaggio), atti propedeutici e presupposti al rilascio del PdCS da parte del Comune di Palermo.

Costi Stimati **A t t i v i t à 2** – Il rilascio del *Parere di Sussistenza*, dell’*Autorizzazione Paesaggistica* e del *PdC in Sanatoria* sono ciascuno assoggettati al pagamento dei diritti fissi e nel caso della Soprintendenza il costo è determinato dallo stesso ente e pertanto non quantificabile in questa sede; inoltre il PdC in Sanatoria prevede, altresì, una sanzione amministrativa che parte da un minimo di €516,00 ad un massimo di €5164,00 e che nel caso specifico verrà valutata massima, salvo diversa determina da parte del competente Comune in riferimento all’istruttoria della pratica. Infine, si conteggeranno le spese relative alle competenze dei professionisti incaricati dell’elaborazione della documentazione richiesta e della presentazione della pratica.

Si riepilogano i Costi Stimati **A t t i v i t à 2**;

Diritti fissi e marche da bollo per Parere di Sussistenza €	83,00 +
Diritti fissi per PdC in Sanatoria (SUE Palermo)	€ 500,00 +
Sanzioni amministrative (Costo massimo)	€ 5164,00 +
Spese Competenze Professionali	€ 5000,00 =
TOTALE COSTI A t t i v i t à 2)	€ 10747,00

ATTIVITA' 3) 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, la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell’art 3 comma 1 del dlgs n°222/2016.

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

Costi Stimati A t t i v i t à 3 - Il rilascio della SCA è assoggettato al pagamento dei diritti fissi.

Si riepilogano i Costi Stimati A t t i v i t à 3:

Diritti fissi per SCA (Comune di Palermo)	€ 52,00 +
Spese Competenze professionali	€2500,00 =
TOTALE COSTI A t t i v i t à 3)	€ 2552,00

Riepilogo costi regolarizzaz. urbanistica/edilizia:

Attività 1 (Aggiornamento Catastale)	€ 1459,00 +
Attività 2 (PdC in Sanatoria)	€ 10747,00 +
Attività 3 (SCA)	€ 2552,00 =
TOT. COSTI REG. URBANISTICA/EDILIZIA:	€14758,00

I costi per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale del cespite pignorato sono stati stimati in €14758,00 (EURO quattordicimilasettecentocinquantotto/00).

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

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo risulta occupato dalla stessa debitrice con il proprio nucleo familiare.

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

A) **Dall'ispezione ipotecaria** riferita al cespite pignorato e acquisita dal certificato notarile prodotto dal Creditore precedente, “*fino alla data del 27/12/2019*”, ad eccezione delle formalità riferite alla presente procedura, risulta “**Iscrizione ipotecaria** accesa presso la Conservatoria di Palermo il 01/02/82010 ai nn.6132/1048 derivante da Ipoteca Legale del 23/12/2009 per €42235,74 a garanzia

di un debito di €21117,87 contro “Soggetto A” a favore del “Soggetto O”.

B) Dalla documentazione urbanistica-edilizia acquisita dalla scrivente e dalla stessa Relazione Notarile prodotta dal creditore precedente, infine, non risultano atti impositivi di servitù ma la palazzina di cui fa parte il cespite pignorato insiste su una particella che rientra all'interno del Vincolo Paesaggistico ai sensi del Dl 42/04 – art. 136.

Da quanto sopra riportato, si precisa quanto segue:

Gli **Oneri a carico della procedura** risultano tutti quelli riportati nel punto A).

Gli **Oneri a carico dell'acquirente** risultano quelli relativi alla Regolarizzazione Urbanistica Edilizia e Catastale dalla scrivente stimati in € 14758,00, 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.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto Stimatore in data 25/01/2022, la particella 269 ricadente sul foglio di mappa 4 del Comune di Palermo sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, non risulta ricadere su suolo demaniale.

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

Da indagine urbanistica/edilizia e catastale, non risultano

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

sull'immobile pignorato pesi di altro tipo oltre a quelli già specificati in risposta al quesito n°8.

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

La palazzina di cui fa parte il cespite pignorato è costituito da due sole unità immobiliari e, come dichiarato dalla debitrice nel corso del sopralluogo dell'Esperto Stimatore, per l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato non è costituito alcun Condominio e non vi sono spese comuni di gestione riferite alle due uu.ii. facenti parte dell'edificio.

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 Porta di Mare n°20, P.T..

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) ed infine dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare e altresì si valuteranno La media calcolata fra le due stime fornirà il più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare.

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:

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 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:

Tot. Superficie abitabile (lorda) mq. 84,55

CALCOLO S1 *x: Superfici pertinenze esclusive "omogeneizzate":

Per la determinazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo, che nel caso specifico sono costituite dal terrazzino prospiciente la Via S. Fragapane e dalla chiostrina, 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) Terrazzino su Via S. Fragapane:

(mq. 6,22 x 0,30) mq. 1,86 +

b) Chiostrina

(mq. 4,95 x 0,30) mq. 1,48 =

Sup. di Ornamento mq. 3,34

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

$mq.(84,55 + 3,34) = mq. 87,89$ in c.t. si approssima a mq. 88,00

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 88,00

Per il calcolo del valore dell'u.i. specifica al metroquadrato (Vmq)

si applicherà, a sua volta, la seguente formula:

$Vmq = Vm \times K$, dove

Vm è il valore di vendita al metroquadrato generico,

K è il prodotto di più coefficienti di correzione ($K1 \times K2 \dots \times Kn$).

CALCOLO Vm: Ricerca Valore generico di vendita al mq.

Per le pubblicazioni di vendita delle Agenzie di mediazione Immobiliare, sono state acquisite tre proposte di vendita rintracciate dai canali internet relative ad immobili aventi le stesse caratteristiche del cespite da stimare, ovvero unità immobiliari facenti parte di palazzine di tipo economico, senza ascensore e ubicate all'interno della "Borgata Partanna-Mondello".

Per le pubblicazioni del valore di vendita unitario dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono stati acquisiti i dati relativi agli ultimi due semestri disponibili ovvero relativi al II semestre 2020 e al I semestre 2021.

Per le pubblicazioni del valore di vendita unitario del Borsino Immobiliare, infine, sono stati acquisiti i dati nel mese di febbraio 2022.

Fonti per individuazione Vm.

V.1 "IMMOBILIARE New Look House" (data pubblicaz.: 30/09/2021):

Unità Immobiliare sita nel Comune di Palermo, Cortile Giannola, piano 1°, tre locali e servizi con balcone, senza riscaldamento, facente parte di una palazzina di tre elevazioni f.t. senza

ascensore, con ripartite spese condominiali pari ad €12,00.

Condizioni manutentive: da ristrutturare.

Superficie commerciale: mq. 75,00.

Richiesta di vendita €49000,00 (euro quarantanovemila/00).

Valore di vendita al metroquadrato €653,33/mq

V.2 “IMMOBILIARE Frimm” (data pubblicazione: 16/12/2021):

Unità immobiliare sita nel Comune di Palermo, Via Icaro, piano terra, tre locali e servizi con chiostrina di mq. 10, senza riscaldamento, facente parte di una palazzina di tre elevazioni f.t., senza spese condominiali. Epoca di costruzione: 1940.

Condizioni manutentive: da ristrutturare.

Superficie commerciale: mq. 65,00.

Richiesta di vendita €60000,00 (euro sessantamila/00).

Valore di vendita al metroquadrato €923,07/mq

V.3 “IMMOBILIARE Frimm” (data pubblicazione: 16/12/2021):

Unità immobiliare sita nel Comune di Palermo, Via Castore, piano terra, quattro locali e servizi con due terrazzini di mq. 12 e mq.10, senza riscaldamento, facente parte di una palazzina di tre elevazioni f.t., senza spese condominiali. Epoca di costruzione: 1940.

Condizioni manutentive: buone.

Superficie commerciale: mq.34,00,

Richiesta di vendita €65000,00 (euro sessantacinquemila/00).

Valore di vendita al metroquadrato €1015,62/mq

V.4 Pubblicazioni VALORE DI VENDITA (€/MQ) da parte dell'AGENZIA

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Palermo, Fascia Suburbana, Zona Partanna/Mondello – Tommaso Natale, codice di zona E4, microzona catastale 19, 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 2020min. 730,00 - mas. €1050,00

I Semestre 2021 min. €700,00 - mas. €1000,00

V.5 Pubblicazioni QUOTAZIONI DI VENDITA da parte del BORSINO

IMMOBILIARE, relativi al Comune di Palermo, Fascia Suburbana, Zona Partanna/Mondello – Tommaso Natale, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni di tipo economico appartenenti alla 2^ fascia. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti nel mese di Febbraio 2022.

2^ fascia min. € 687,00– medio € 808,00 – mass.€ 929,00

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei dati sopra esposti.

Fonti	Data Pubblicazione	Valori Vendita (€/mq)		
AGENZIE MEDIAZIONE IMMOBILIARE.	<i>NEW LOOK HOUSE,</i> <i>30/09/2021</i>	€653,33		
	<i>FRIMM</i> <i>16/12/2021</i>	€923,07		
	<i>FRIMM</i> <i>16/12/2021</i>	€1015,62		
O.M.I.	II SEM 2020	730,00	890,00	1050,00
	I SEM 2021	700,00	850,00	1000,00
BORSINO	Febbraio 2022	687,00	€808,00	929,00

Dai valori sopra riportati si riscontra una divergenza di offerta da parte delle Agenzie di mediazione immobiliare ma riconducibili, a parere della scrivente, soprattutto al piano dell'u.i. che, facendo parte di palazzine senza ascensore, accrescono il loro valore di vendita se ubicate al piano terra. Invece si evidenzia l'omogeneità dei dati pubblicati dall'OMI e dal borsino, che presentano una lieve diminuzione dei prezzi unitari nell'arco dell'ultimo anno.

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.

$$€(653,33 + 923,07 + 1015,62 + 850,00 + 808,00) / 5 = €850,00.$$

V_m = 850,00/mq.

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

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

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 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 cespito 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 di borgata: palazzine a due/tre 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 nel complesso residenziale 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*

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo - e-mail: g.ajello@archiworld.it
P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

affrontare. L'edificio necessita di interventi di manutenzione ordinaria relativamente ai prospetti su strada e su chiostrina. Si applica una percentuale di deprezzamento pari al 5%. K3 = 0,95

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. Allo stato di fatto l'u.i. ha una superficie utile abitabile di circa mq. 65,00 e una superficie commerciale di circa mq. 88,00 ovvero appartiene al segmento di "taglio medio/piccolo"; nel libero mercato una minore superficie degli immobili 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 valorizzato soprattutto dalla vicinanza alla località balneare di Mondello. Si conferma pertanto un apprezzamento pari al 10%. K4 = 1,10*

K5 = Posizione. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. si trova al piano terra (1,00), con due esposizioni su strada non panoramica (1,00), una su chiostrina (-0,85). Si attribuisce un coefficiente di deprezzamento pari a 0,85. K5 = 0,85*

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 distribuzione delle camere senza soluzione di continuità, riscontrando una camera interclusa e senza luce diretta e con una dimensione della pianta tale da non consentire possibili diverse distribuzioni degli ambienti*

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

interni (-1%). In merito allo stato manutentivo, sono stati rilevati danni alle murature per umidità da risalita in più camere (-3%). Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al 4%..... K6 = 0,96

$$K_{tot} = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,10 \times 0,85 \times 0,96 = 0,85.$$

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

$$V_{mq} = V_m \times K_n = €850,00 \times 0,85 = €/mq 722,50.$$

$$V = S_c \times V_{mq} = mq 88,00 \times €722,50 = €63580,00.$$

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

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

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

R_n è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

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

R_l = Reddito annuo lordo;

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

Per la determinazione del reddito annuo lordo (R_l), 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.

Per le pubblicazioni di locazione delle Agenzie di mediazione Immobiliare, non risulta disponibile alcuna proposta da parte di agenzie di mediazione immobiliare. 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 Partanna/Mondello – Tommaso Natale, codice di zona E4, microzona catastale 19, 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. 2,50 - mas. €3,70

I Semestre 2021 min. €2,50 - mas. €3,70

L.2 Pubblicazioni QUOTAZIONI DI LOCAZIONE da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Palermo, Fascia Suburbana, Zona Partanna/Mondello – Tommaso Natale, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni di tipo economico appartenenti alla 2^a fascia.

2^a fascia min. € 2,00– medio € 2,52 – mass.€ 3,04

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei dati acquisiti per un raffronto immediato.

Fonti	Data Pubblicaz.	Valori Locazioni (€/mq)		
O.M.I.	II SEM 2020	2,50	3,10	3,70
	I SEM 2021	2,50	3,10	3,70
BORSINO	Febbraio 2022	2,00	2,52	3,04

Dai dati sopra riportati, si evince che i valori di locazione dal II semestre 2020 al I semestre 2021 non hanno subito alcuna variazione, ma una diminuzione si rileva dai dati più recenti del Borsino Immobiliare. Trattandosi di dati che rientrano in una ristretta “forbice” di valori, la scrivente fissa quale valore di riferimento la media fra il dato minimo (Pubbl. Borsino) e quello massimo (Pubbl. OMI) rilevabile dalle pubblicazioni ufficiali acquisite e pertanto procede come segue.

$$€(2,00 + 3,70) / 2 = €2,85$$

Vm = €2,85/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:

$$Rm = €2,85 \times mq \ 88,00 = €250,80, \text{ in c.t. si approssima ad } €250,00.$$

Reddito mensile lordo: €250,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$$RI = €250,00 \times 12 = €3000,00.$$

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 sfritto, ...). Si attribuisce alle

passività (P) un'incidenza del 10%.

Ottenuto il valore del RI e individuato il valore delle passività, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn):

$$\mathbf{Rn = €3000,00 - 10\% = €2700,00.}$$

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=4,0%**.

$$\mathbf{V = Rn/i = €2700,00 / 4\% = €67500,00.}$$

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

Metodo di stima sintetico comparativo €63580,00.

Metodo di stima analitico €67500,00

STIMA VALORE DI MERCATO:

$$€(63580,00 + 67500,00)/2 = €65540,00.$$

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via Porta di Mare n°20, P.T., identificata al N.C.E.U. nel Foglio 4, part. 269, 737, sub.4 avente superficie commerciale mq. 88,00 è pari ad €65540,00 (euro sessantacinquemilacinquecentoquaranta/00).

Stima PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta verrà valutato detraendo dal valore di mercato stimato, le spese conteggiate in risposta al quesito n°6 per la

regolarizzazione urbanistica edilizia del cespite pignorato e, a norma dell'art. 568 c.p.c. e come disposto dal S.G. nel Decreto di nomina della scrivente Esperta Stimatrice, trattandosi di una vendita forzata, si applicherà una riduzione nella misura del 10%.

Calcolo del **Prezzo Base d'asta del cespite pignorato:**

Valore di mercato	€ 65540,00 -
A dedurre costi regolarizzaz. Urb./Edilizia	<u>€ 14758,00 =</u>
Valore finale	€ 50782,00
Ribasso del 10%	€ 45703,80
Che in c.t. si approssima ad €45704,00	

Prezzo Base d'asta €45704,00

(EURO quarantacinquemilasettecentoquattro/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, 25 febbraio 2022.

Esperto Stimatore

(arch. Giulia Ajello)