

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 332/2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Alessandra Gambino

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 332/2022

XXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIO CALAMIA

PERIZIA PER PUBBLICITA'

LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Pallavicino n.71, piano 1

dati catastali: NCEU fg. 19, p.lla 467 sub 5



Esperto stimatore: Arch. Alessandra Gambino

Arch. Alessandra Gambino

90145 Palermo – Via Camillo Camilliani n. 39 - Mobile: (+39) 3206906418 - arch.gambino@hotmail.it – arch.gambino@pec.it



INDICE

PREMESSA.....	3
QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	4
QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE.....	7
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	19
QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	21
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	23
QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	29
QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	30
QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	31
QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	31
QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	31
QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	32
QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	40



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 10/01/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.sa Cristina La Barbera (sostituita dal Giudice Dott. Gianfranco Pignataro), nominava la sottoscritta Arch. Alessandra Gambino iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3538 quale esperto stimatore per l'esecuzione n. RGE 322/2022.

In data 12/01/2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Mario Calamia, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 12/02/2024 con esito DOCUMENTAZIONE COMPLETA.

In data 13/02/2024 si effettuava il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

NOTE INERENTI AGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare metricamente la sola consistenza fisica dell'immobile oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss. codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.



QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un solo immobile per la quota di 1/2.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Quota di 1/2 dell'immobile sito in Palermo, Via Pallavicino n. 71, piano 1, interno sx, individuato al NCEU del comune di Palermo al fg. 19, p.la 467, sub 5, cat. A3, classe 8, vani 4, sup. catastale mq 70

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato, XXXXXXXXXX, nato a nato in [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del 03/05/2007 in notaio Sergio Masi Rep. 24574/3165 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 04/05/2007 ai nn. 33459/21656 da potere di [REDACTED], a favore di XXXXXXXXXX per la quota di 1/2 e YYYYYYYYYY, (CF [REDACTED]), nata a [REDACTED] (PA) il [REDACTED] per la quota di 1/2 (**All.05**).

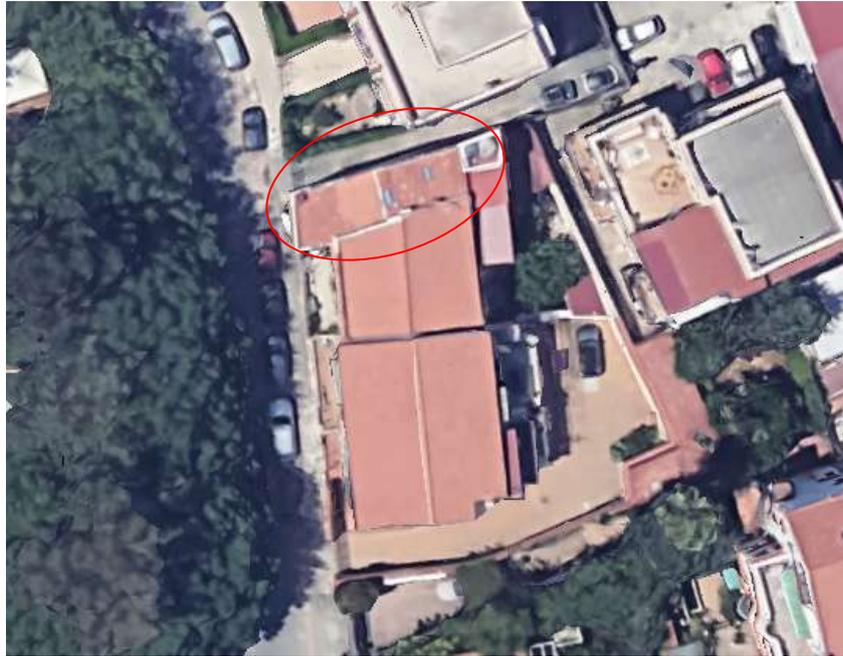
Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 03**).

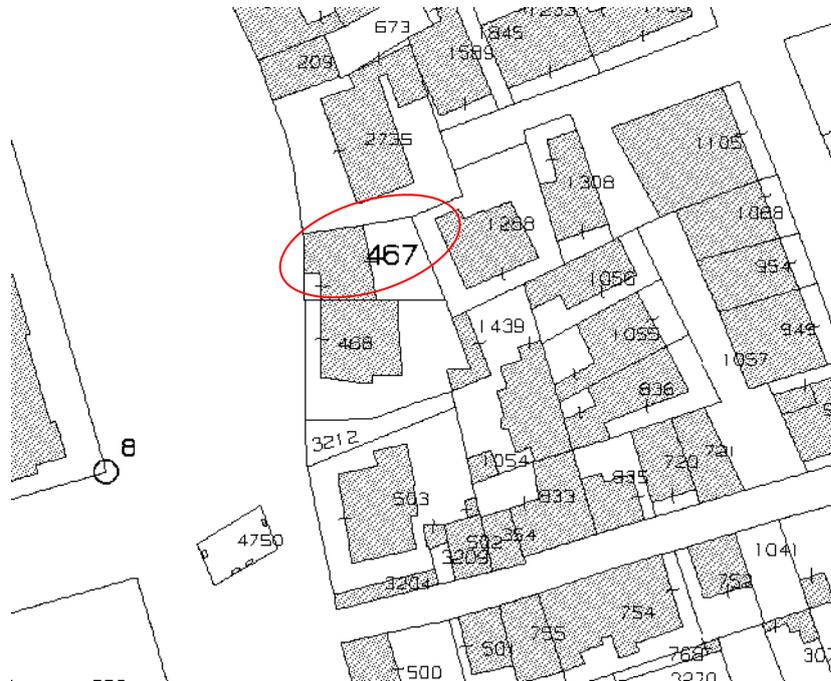
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps , riscontrando parzialmente la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi (nell'estratto di mappa manca rappresentata una porzione del fabbricato).



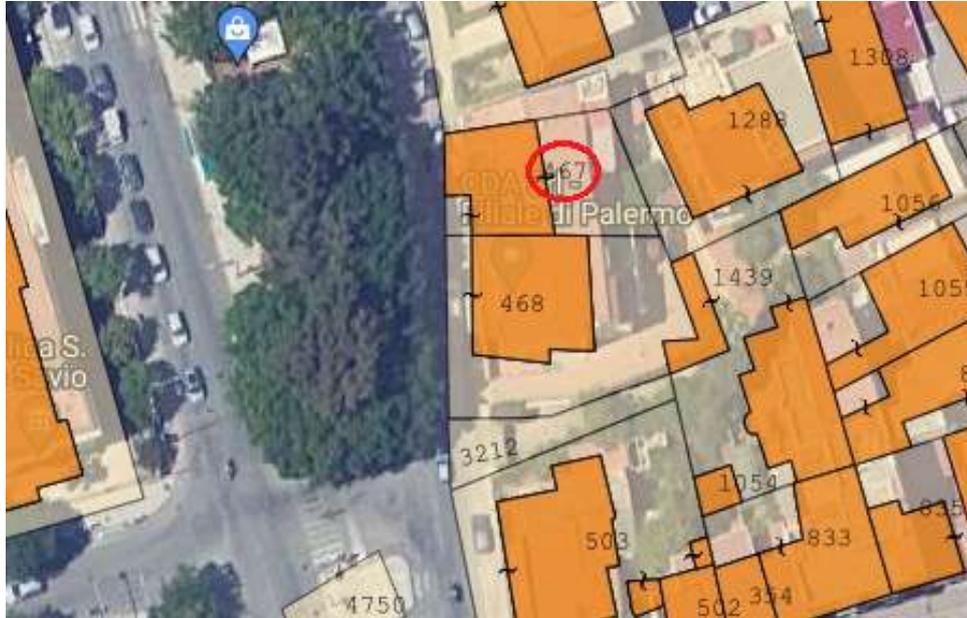


Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale





**Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps**



QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

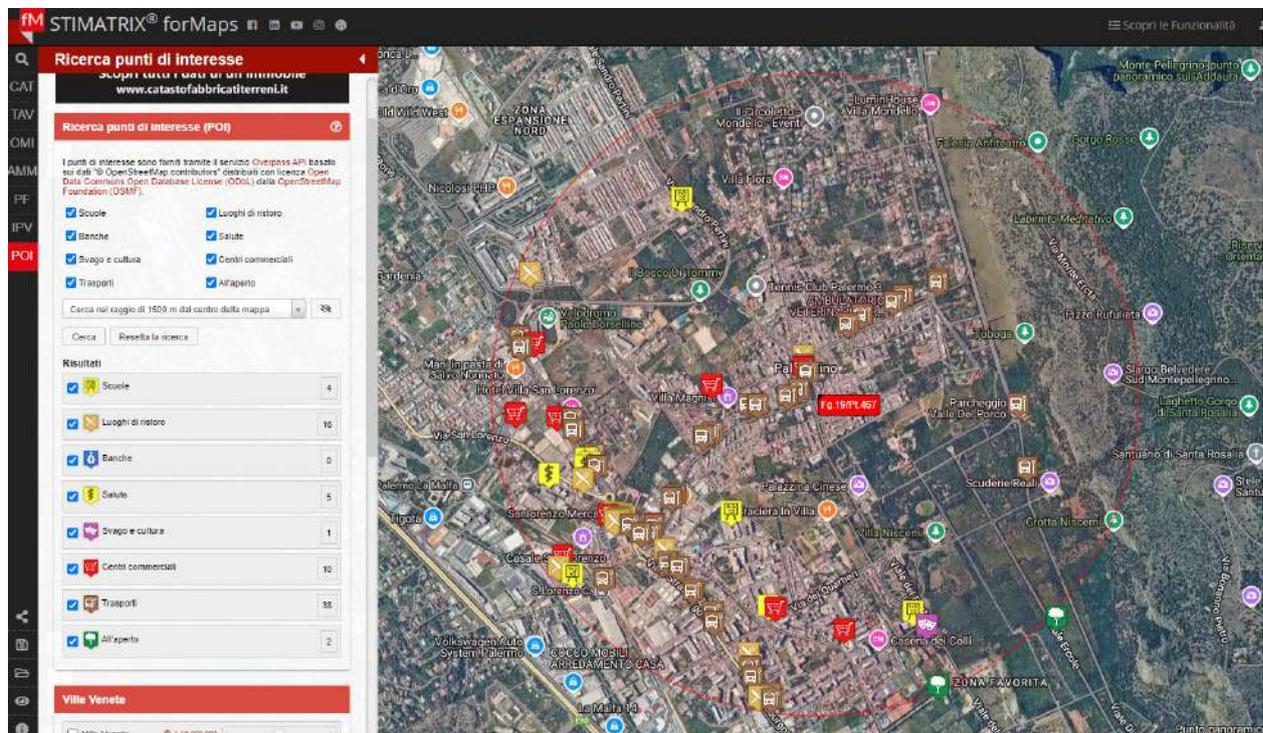
Il lotto unico è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 19, p.lla 467, sub. 5, cat. A3, classe 8, vani 4, sup. catastale mq 70.

L'edificio su cui insiste l'immobile pignorato presenta 2 elevazioni fuori terra (un piano), dove si trovano un appartamento al piano terra e due al primo piano.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Via Pallavicino n. 71, Piano primo

Caratteristiche e destinazione della zona: l'immobile è situato in una zona periferica e di borgata di Palermo, nella zona di Pallavicino. Nonostante l'ubicazione periferica, la zona è ben dotata dei servizi primari e ben collegata; nel quartiere sono presenti differenti scuole pubbliche, supermercati, bar e punti gastronomici che consentono gli abitanti di muoversi a piedi con facilità. Le fermate dell'autobus in loco collegano la zona con la città.



Caratteristiche strutturali l'edificio è con struttura portante in muratura con cordoli perimetrali in cemento armato, solai latero cementizi e scala di collegamento ai piani in cemento armato.

La copertura dell'edificio è con tetto a falde con travi e arcarecci in legno, con rivestimento in tegole, tranne la copertura in corrispondenza del vano cucina, che è piana.

Accessi: dal civico 71 di Via Pallavicino, tramite cancelletto si accede ad uno spazio esterno comune che precede il portone in legno che immette in un piccolo androne condominiale. La palazzina è priva di ascensore. Il collegamento verticale avviene da corpo scala condominiale. L'immobile pignorato si trova al primo piano a sinistra salendo le scale.

Confini: a nord strada di accesso alla p.lla 2735, a est p.lla 1288, a sud appartamento complanare sub 4, a ovest via Pallavicino

Pertinenze: non vi sono pertinenze

Dotazioni condominiali: Non vi è condominio costituito. Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile. Non vi è ascensore né portiere.

Composizione interna l'appartamento ha finiture non di pregio; è costituito da 4 vani catastali è situato al primo piano a sinistra salendo la scala.

L'immobile ha una pianta regolare di forma pressoché rettangolare e si sviluppa in senso longitudinale. Le aperture di finestre e balconi sono rivolte verso est e ovest.

Dalla porta di ingresso, posta quasi in posizione centrale, a destra si accede ad un ambiente unico costituito da pranzo-soggiorno, su cui affacciano il vano cucina ed una terrazza coperta con struttura precaria. Quasi di fronte l'ingresso troviamo il bagno con doccia. A sinistra un ambiente soggiorno con caminetto. All'interno dell'immobile è stato ricavato un soppalco, raggiungibile con una scala interna; tutta la struttura del soppalco è stata realizzata con travi in ferro e solaio in legno.

Nel soppalco si trovano due piccole camere da letto illuminate da due finestre tipo velux a soffitto.

La pavimentazione dell'appartamento è in gres con piastrelle di grande formato di colore beige con venatura più scure. Il bagno con doccia, completo di tutti i pezzi sanitari ha un rivestimento in piastrelline in gres con sfumature dell'azzurro, fino ad un'altezza di c.ca 1,20 m, tranne nella doccia dove arriva a c.ca 2,00 m.

L'alzata della cucina presenta un rivestimento con piastrelle 10x10 cm.



Gli infissi esterni sono in legno, con persiane esterne. Le porte interne sono in tamburato di tipo economico. I soffitti e le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiati.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile è in discrete condizioni di manutenzione. Tuttavia la cucina presenta nell'angolo esposto a sud-est ed in prossimità del solaio di copertura un'evidente infiltrazione umida con abbondante muffa che, come si è potuto riscontrare nel corso di diversi sopralluoghi si accentua e manifesta in occasione di piogge abbondanti.

NOTA: Si rappresenta che in data 28/08/2024 il sig. Giudice ha dato mandato alla sottoscritta di eseguire i lavori urgenti, già autorizzati con provvedimento del 03/07/2024.

In data 06/09/2024 congiuntamente con la Ditta ██████████, designata all'esecuzione dei lavori, la sottoscritta si è recata presso l'immobile per concordare l'inizio dei lavori, che stante le condizioni meteo avverse, verranno presumibilmente avviati in data 16/09/2024.

Non vi è impianto di riscaldamento ma pompe di calore in alcuni ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico posto all'interno della cucina. Per cucinare viene utilizzata la bombola GPL. Vi è presenza di citofono funzionante.

Non avendo potuto avere un riscontro diretto con la proprietà, dall'indagine sulla conformità edilizia dell'immobile, è emerso che lo stesso è stato oggetto di lavori di manutenzione ex art. 9 della L.R. 37/85 nel settembre del 2002 ed ex art. 6 della L.R. 37/85 a giugno del 2009 **(Al.10)**, per cui si legge nella relazione tecnica che i lavori comprendevano anche il rifacimento dell'impianto elettrico ai sensi della 46/90. Non avendo certificazione a disposizione di suppone di dovere riscontrare la conformità dell'impianto per cui occorre una DI.Ri (dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/85) per cui si stima un costo pari a c.ca € 800,00 che verrà detratto dal costo di stima.

L'impianto idrico è sottotraccia e l'impianto di scarico confluisce nella rete condominiale.

L'approvvigionamento idrico avviene con acqua dell'acquedotto comunale diretta, distribuita tramite due cisterne poste sul tetto della cucina da c.ca 500L ciascuna.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile risulta presente nel catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia, ma non vi sono dati disponibili **(Al. 08)**.



Fotografie dei luoghi



Vista del prospetto principale su Via Pallavicino, e del portoncino di accesso alla palazzina



Androne comune e vista della scala di collegamento, con la freccia è indicato l'ingresso all'immobile





Vista dall'ingresso verso la sala da pranzo entrando a destra, e verso il soggiorno, a sinistra



Vista della zona pranzo. L'altezza utile è pari a c.ca 2,20m per via del sovrastante soppalco dove si trovano le camere da letto





Cucina e terrazza coperta



Ambiente soggiorno con camino e soppalco verso le camere da letto





Scala verso il soppalco. Salendo a destra la prima camera da letto



Cameretta

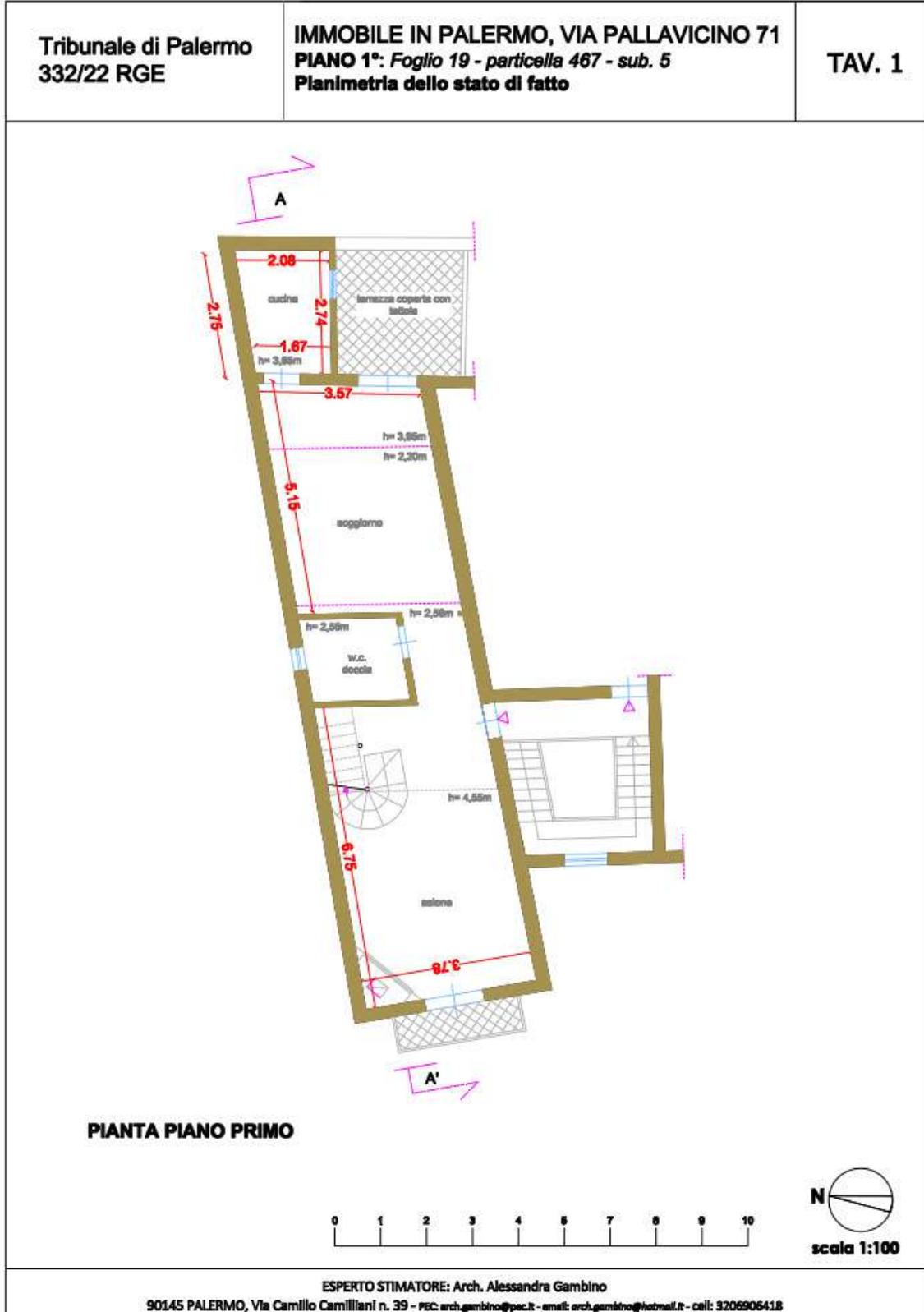


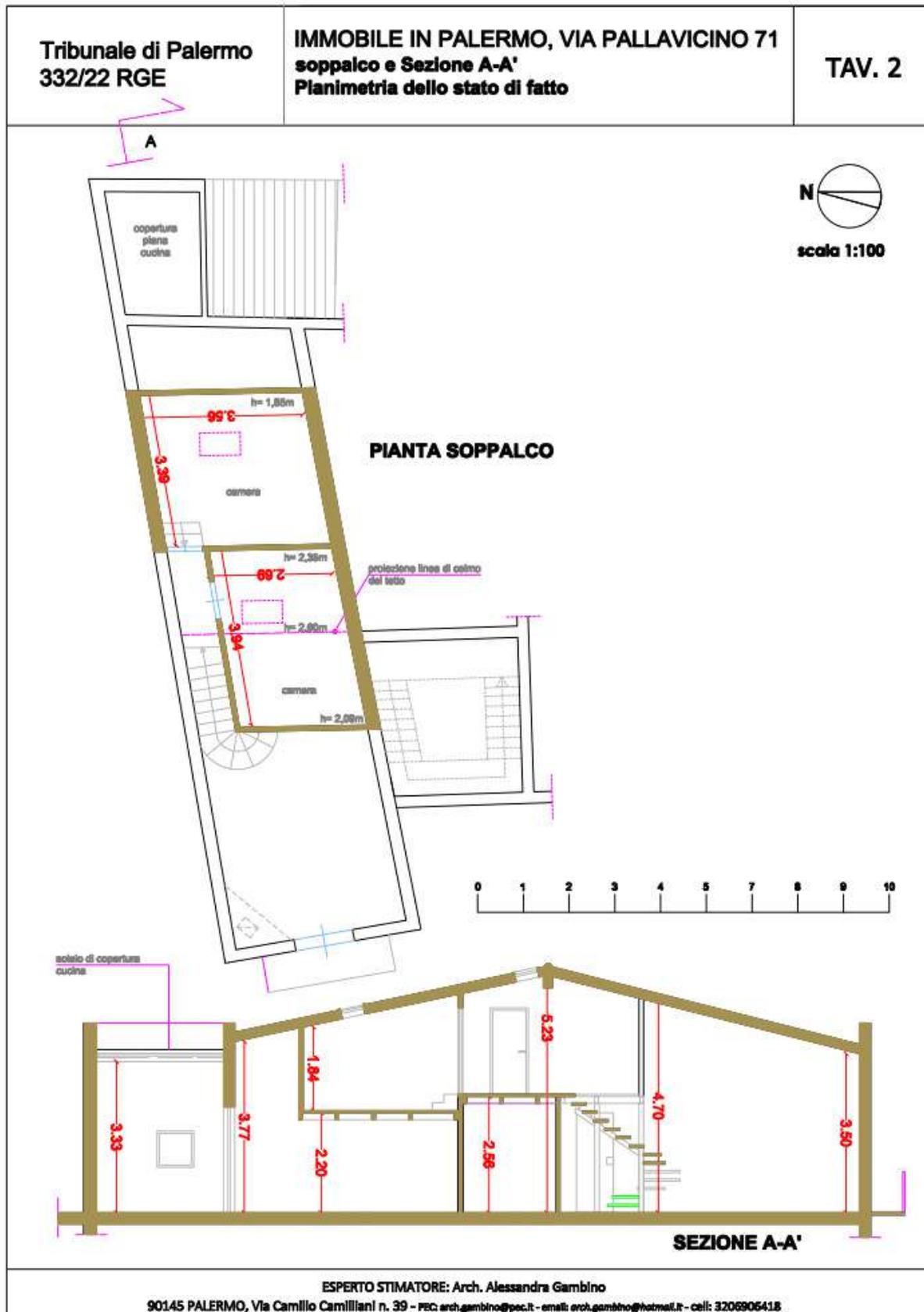


Porta di accesso al bagno, dal corridoio-disimpegno



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi





Superficie utile interna dello stato di fatto dei luoghi: 78,82 mq

Piano primo		
SUPERFICIE UTILE STATO DI FATTO*		
soggiorno	23,87	mq
pranzo	17,95	mq
cucina	5,10	mq
w.c.	6,70	mq
corridoio	2,70	mq
camera 1	10,60	mq
camera 2	12,00	mq
TOT. SU. COPERTA	78,92	mq
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE		
terrazza	8,60	mq
balcone	2,24	mq
TOT. Snr. SCOPERTA	10,84	mq

articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per **superficie utile** abitabile si intende la **superficie** di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)

Superficie commerciale La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondarie. Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL) (come da definizione del “Codice delle valutazioni Immobiliari”, edito da Tecnoborsa) le superfici accessorie sono valutate secondo il DPR 138/98 che definisce l’incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione). La superficie complessiva è data dalla somma della superficie esterna lorda – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100%, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri e le colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.), e della superficie scoperta e del corpo accessorio computata in percentuale secondo la tipologia: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, vani accessori non comunicanti o comunicanti, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{coperta lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots + K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$ = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte



S₁ S₂ .. = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale dell'immobile del 1° piano int. sx è pari a complessivi mq 69,92, calcolata al lordo dei muri perimetrali inclusa l'incidenza della superficie scoperte ed accessorie (aree scoperte di pertinenza).

Si rappresenta che nel calcolo della superficie commerciale NON si è tenuto conto delle camere presenti nel soppalco, così come verrà specificato nel paragrafo sulla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, in risposta al quesito 6, ma soltanto della superficie legittimata.

SUPERFICIE PRINCIPALE	consistenza	indice	commerciale
PIANO primo	64,63	1,00	64,63 mq
balcone	2,24	0,30	0,67 mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
terrazza coperta	8,60	0,30	2,58 mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			69,92 mq

Altezza utile interna: l'altezza utile interna è variabile. Al piano terra abbiamo un'altezza pari a m. 3,30 in cucina, m 2,20 nella zona pranzo, m 2,56 in corridoio e bagno, e un'altezza media di m 4,10 nel soggiorno, per quanto riguarda il piano soppalcato l'altezza media delle camere è pari a c.ca m 2,35.

Si rappresenta che l'altezza utile prevista dal progetto è pari a m.3,30.



QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 19, particella 467, sub. 5, via Pallavicino n. 71, piano primo, int. Sx, cat. A/3, vani catastali 4, superficie catastale 70mq, classe 8, rendita catastale € 268,56

Le visure catastali attuale e storica (**All. 3**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari **catastali dell'immobile:**

XXXXXXXXXX (CF ██████████), nato in REGNO UNITO (EE) il ██████████

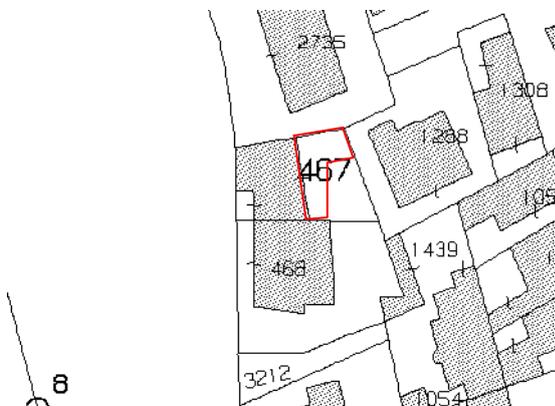
Diritto di: Proprieta' per 1/2

YYYYYYYYY, (CF ██████████), nata a PALERMO (PA) il ██████████

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Planimetria catastale: lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale attuale. Le difformità riscontrate, come verrà relazionato nell'apposito paragrafo in risposta al quesito 6, dovranno essere ripristinate. Pertanto non si ritiene di dovere provvedere alla redazione di una nuova planimetria catastale.

Si rileva in oltre che la particella urbana n. 467 non risulta correttamente inserita in mappa. Occorrerà procedere pertanto ad una rettifica con un atto di aggiornamento catastale per allineare il catasto terreni al catasto urbano, coinvolgendo tutti gli immobili presenti nell'edificio, che attualmente sono 3. Per questa attività, da eseguirsi previo rilievo con apposita strumentazione GPS, si prevede un costo per spese professionali e diritti di istruttoria complessivamente pari ad € 2.000,00, di cui una quota (1/3) verrà detratta dal valore di stima.

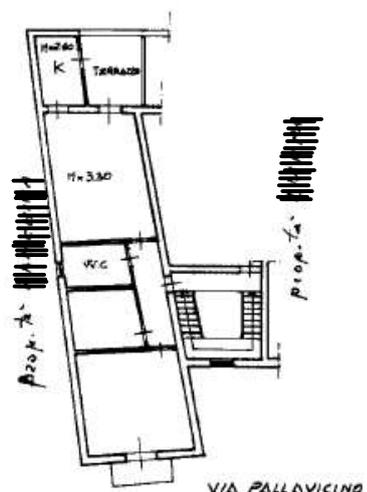


Stralcio di mappa, evidenziata in maniera approssimata la porzione di fabbricato mancante



Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 332/2022
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Arch. Alessandra Gambino

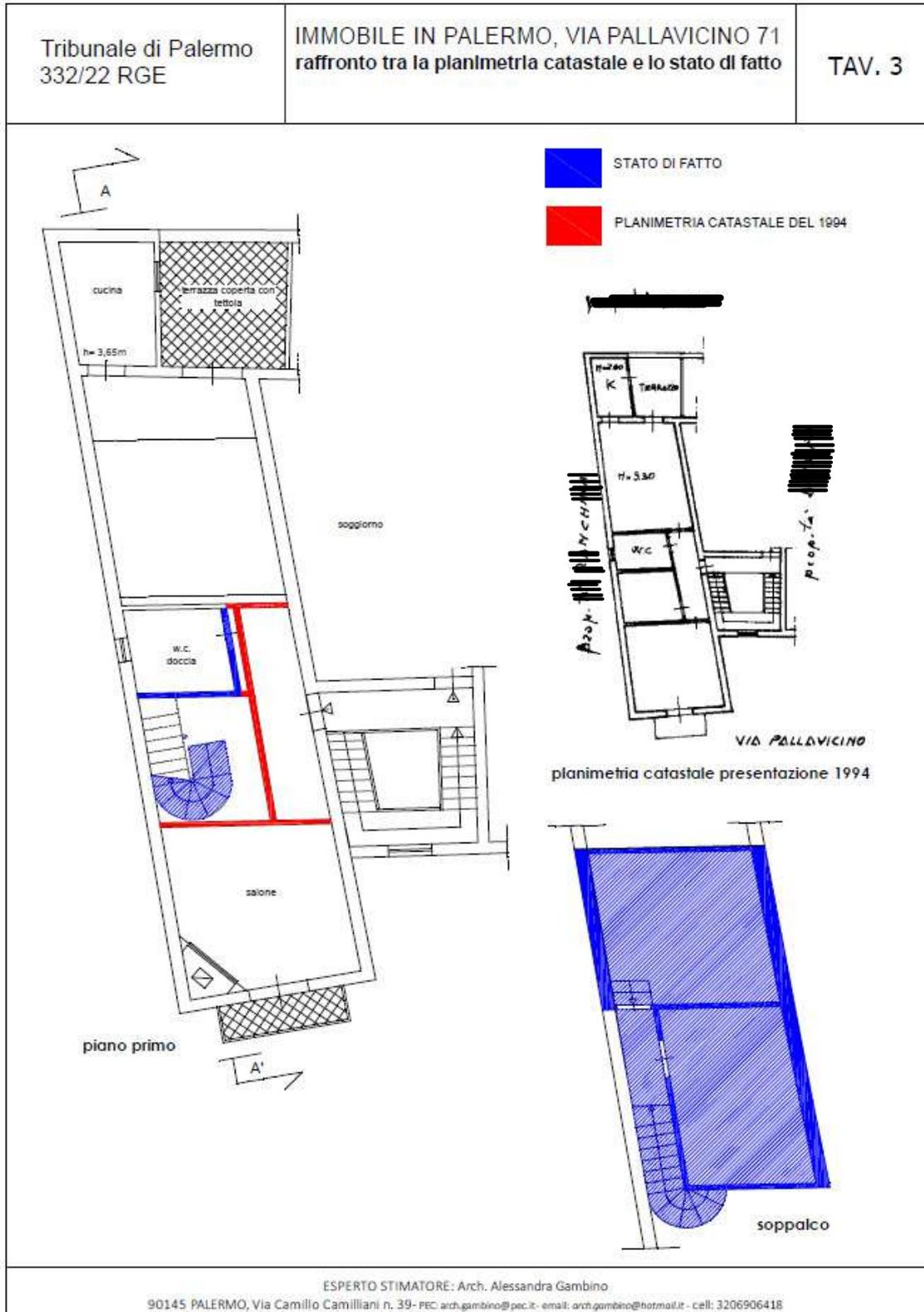
Data presentazione: 13/07/1994 - Data: 03/02/2024 - n. T48437 - Richiedente: GMBLSN72H59G273U

MODULARIO F. rig. rend. 467	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. 89 (CEU) LIRE 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>PALERMO</u> via <u>PALLAVICINO</u> civ. <u>71</u>		
		
PIANO FINO S.X. H. 3.30		
UNITA' DERIVATA 'B' ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/> <small>Identificativo catastale</small> Data presentazione: 13/07/1994 - Data: 03/02/2024 - n. T48437 - Richiedente: GMBLSN72H59G273U Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4/210x297 - Formato finale: A4/210x297	Compilata dal <u>ARCHITETTO</u> <small>(Tetto, cognome e nome)</small> <u>[Redacted]</u> Iscritto all'albo degli <u>ARCHITETTI</u> <u>[Redacted]</u> data: <u>[Redacted]</u> Firma: <u>[Redacted]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO 

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2024 - Comune di PALERMO (G273) - < Foglio 19 - Particella 467 - Subaltemo 5 >
 VIA PALLAVICINO, 71 - Interno S.X. Piano 1

Planimetria catastale in atti, presentazione 1994 (non è stata reperita ulteriore planimetria di impianto)





Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale del 1994 (All. 04)



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile **per civile abitazione** ubicato in Palermo, via Pallavicino n. 71, piano primo interno sx, senza ascensore.

Composto da ingresso su corridoio, zona pranzo e cucinotto e terrazza a destra rispetto l'ingresso, w.c. con doccia, e soggiorno a sinistra. Da una scala interna si accede ad un soppalco dove insistono due camere da letto

Confini: a nord strada di accesso alla p.lla 2735, a est p.lla 1288, a sud appartamento complanare sub 4, a ovest via Pallavicino

Censito al C.F del Comune di Palermo, al foglio 19, particella 467, sub. 5, via Pallavicino n. 71, piano primo, int. Sx, cat. A/3, vani catastali 4, superficie catastale 70mq, classe 8, rendita catastale € 268,56

L'immobile non è dotato di titoli edilizi. Risulta presentata una istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, prot. n. 12653 del 30 dicembre 1994 in Ditta a [REDACTED], non ancora definita.

Si è riscontrato che tutta la zona soppalcata e le variazioni interne sono state realizzate senza alcun titolo edilizio, pertanto, per potere definire l'istanza di condono edilizio, sarà necessario riportare l'immobile alle condizioni rappresentate negli elaborati grafici allegati all'istanza di condono. I costi per il ripristino dei luoghi ammontano a complessivi € 29.700,00, da detrarre dal valore di stima determinato.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/2 è pari a euro 20.835,00 (ventimilaottocentotrentacinque/00)



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

Al debitore esecutato la quota di ½ dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 03/05/2007 rep. 24574/3165 in Notaio Sergio Masi di Palermo, trascritto il 04/05/2007 ai nn. 33459/21565, da potere di [REDACTED], nata a Palermo il [REDACTED], a favore di XXXXXXXXX per la quota di ½ e YYYYYYYYY, (CF [REDACTED]), nata a PALERMO (PA) il [REDACTED] per la quota di ½ **(AII.05)**

A [REDACTED] l'immobile era così pervenuto:

per la quota di ½ per decreto di trasferimento immobili del 09/11/1994, n. rep. 211/88, Tribunale di Palermo, trascritto il 16/11/1994 nn. 41370/30457, da potere di [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED]; **(AII.05.1)**

per la quota di ½ per atto di compravendita del 22/01/2022, n. rep. 16050, in Notaio Masi Sergio di Palermo, trascritto il 31/01/2002 ai nn. 3909/3179, da potere di [REDACTED], nata a Palermo il [REDACTED]

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico e ufficio condono del Comune di Palermo, è emerso quanto segue;

- l'immobile è oggetto di condono edilizio presentato al Comune di Palermo ai sensi della L.47/85 con n. 12653 del 30 dicembre 1994 in Ditta a [REDACTED] **(AII.09)**, dante causa all'odierno debitore esecutato, proprietaria dell'immobile per la quota di ½ per decreto di trasferimento immobili del 09/11/1994, n. rep. 211/88, Tribunale di Palermo, trascritto il 16/11/1994 nn. 41370/30457;
- l'istanza di condono è stata presentata avvalendosi dell'art. 40 della L. 47/85 e ss.mm.ii., -che prevede *nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge-* come emerge anche dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, del 29/12/1994, resa dalla signora [REDACTED] e allegata all'istanza di condono, la quale dichiara di avvalersi *delle disposizioni di cui all'art. 7, comma 2 del DL n. 367 del 04/09/1987.* Dichiaro in oltre che la costruzione è antecedente al 1960.



- L'istanza di condono prot. n. 12653 del 30 dicembre 1994 è stata presentata per n.1 immobile sito in Via Pallavicino n. 71, individuato al catasto fabbricati al fg. 19 p.lla 467 sub 5, per essere stato realizzato in assenza o difformità dalla licenza edilizia o concessione ma conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori (Tipologia 3 dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria)
La misura dell'oblazione in base al periodo per cui è stato commesso l'abuso (prima fascia temporale fino al 1° settembre 1967) è pari a L. 2.000 mq.
- Risultano corrisposte per intero le oblazioni autodeterminate per una superficie così distinta: -
superficie utile abitabile (Su) mq 49,86
superficie non residenziale (Snr) mq $7,18 \cdot 0,6 = 4,31$
Superficie complessiva (Sc) mq 54,46
Calcolo dell'oblazione $L. 2.000 \times \text{mq } 54,46 = L. 108.000$
Somma versata in data 30/12/1994 raddoppiata per sanzione pari a L. 216.000 (di cui all'attestazione di pagamento con bollettino postale sul c/c 255000 del 30/12/1994 n. VCC 0984).
- A seguito di comunicazione n.5053 del 17/09/1997 da parte dell'Ufficio, sono stati integrati da [REDACTED] gli elaborati grafici, la relazione tecnica e la documentazione grafica, con la descrizione dell'opera a firma del Geom. Quagliata Dario iscritto al collegio dei geometri al n.3735, il quale nella tabella dei dati metrici, calcola la superficie utile pari a complessivi mq 63,05 per l'immobile così composto: un w.c., una cucina, una camera, un ripostiglio ed un corridoio.
- Non risultano versate le oblazioni dovute a seguito di verifica della superficie utile da parte del tecnico e così determinate:
 - oblazioni autodeterminate per una superficie complessiva pari a mq 54,46: L. 108.000 corrisposte in misura doppia per effetto della sanzione pari a L. 216.000;
 - oblazioni dovute per una superficie complessiva pari a mq 63,05: L. 126.100 da corrispondere in maniera doppia per effetto della sanzione pari a L.252.200;
 - differenza da corrispondere L. 36.200 pari ad € 18,70 da detrarre dal valore di stima.

In base al periodo per cui è stato commesso l'abuso (prima fascia temporale fino al 1° settembre 1967) non sono dovuti oneri concessori, poiché per le **opere abusive realizzate prima dell'entrata in vigore della Legge ponte n. 765/1967** non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione né contributo sul costo di costruzione, in quanto allora non previsti e soprattutto non richiesti con la L. 47/85.

Nell'istanza di condono non vi è menzione del soppalco.



Successivamente per l'immobile venivano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- istanza ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 prot. 18357 del 09/09/2002, presentata da [REDACTED], per lavori di manutenzione ordinaria nell'immobile riguardanti:
 - scomposizione del manto di tegole dell'intera copertura (...)
 - realizzazione di impermeabilizzazione e coibentazione dell'intero tetto
 - ricomposizione del manto di copertura con tegole nuove di tipologia uguale a quelle dismesse
 - manutenzione degli infissi interni ed esterni
 - interventi di bonifica su parti di paramento murario afflitto da fenomeni di umidità
 - ripristino degli intonaci
 - rifacimento della cucina e del w.c. compreso gli impianti
 - rifacimento dell'intero impianto elettrico secondo le normative vigenti;

- istanza ai sensi dell'art. 6 della L. 37/85 prot. 487166 del 25/06/2009, presentata da YYYYYYYYY, per lavori di manutenzione ordinaria nell'immobile riguardanti:
 - revisione degli intonaci di prospetto con demolizioni delle parti ammalorate e rifacimento degli stessi (...)
 - rifacimento delle parti ammalorate dei sotto balconi e frontalini
 - pavimentazione dei balconi
 - pavimentazione interna ed esterna
 - rivestimento parietale dei servizi igienici e collocazione pezzi sanitari, impianti tecnologici, idrico elettrico, scarico e condizionamento, tutti sotto traccia secondo le norme di legge vigenti
 - realizzazione di impianto di riscaldamento con tubazione in rame passante sotto traccia e collocazione di termosifoni e caldaia (nella realtà tale impianto non esiste)
 - intonaci interni
 - tinteggiatura e coloritura interna
 - coloritura delle ringhiere dei balconi
 - sostituzione del tavolato ligneo di copertura causa di infiltrazione delle acque meteoriche e ricollocazione con nuove travi
 - rimozione e collocazione di manto di tegole

il tutto come riportato nell'**allegato 10**.



Alla luce di quanto riscontrato si rappresenta quanto segue.

L'istanza di condono di cui al protocollo n. 12653 del 30 dicembre 1994 NON risulta ancora definita, né con il rilascio della concessione in sanatoria, né con perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4/03 e.m.i.

L'istanza NON risulta neppure denegata, né la pratica istruita.

Tuttavia allo stato odierno l'immobile presenta le criticità riscontrate e rappresentate, che lo rendono totalmente difforme dalla planimetria di impianto e dagli elaborati allegati all'istanza del Condono in quanto non vi è alcun titolo abilitativo neanche successivo all'istanza di condono, che autorizzi sia la realizzazione del soppalco, sia la diversa distribuzione interna.

L'art.7 della L.R. 2/22¹ che ha modificato l'art. 28 comma 3 della L.R. 16/16, ha eliminato, allo stato attuale, la possibilità di presentare prima della definizione del condono edilizio, CILA tardiva o SCIA in sanatoria per la definizione di abusi minori commessi in immobili oggetto di condono successivamente alla presentazione dell'istanza, pertanto **per procedere alla definizione dell'istanza di condono ancora in corso occorre ripristinare lo stato dei luoghi secondo la planimetria catastale di impianto e gli elaborati di progetto allegati all'istanza di condono**, ripristinando di fatto tutte le difformità realizzate, a partire dal soppalco e persino le modifiche interne.

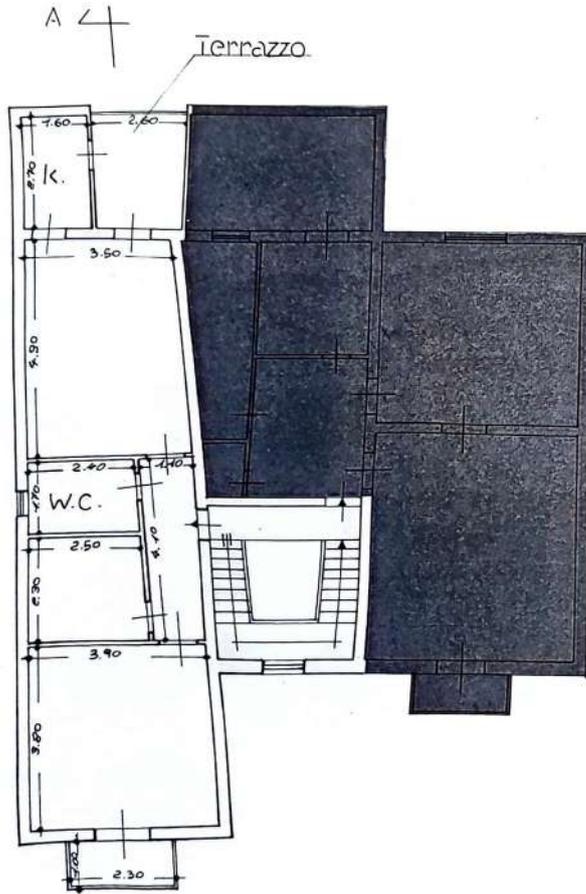
¹ Art. 7 Modifiche all'art. 28 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni

1. Il comma 3 dell'art. 28 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e successive modificazioni, è sostituito dal seguente:

«3. Trascorso il termine di novanta giorni dalla data di deposito della perizia che asseveri la contestuale presenza di tutte le condizioni, i requisiti e i presupposti richiesti dalla legge, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito negato il condono, si applica quanto previsto dall'art. 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. La presente disposizione non si applica agli abusi su immobili vincolati.».



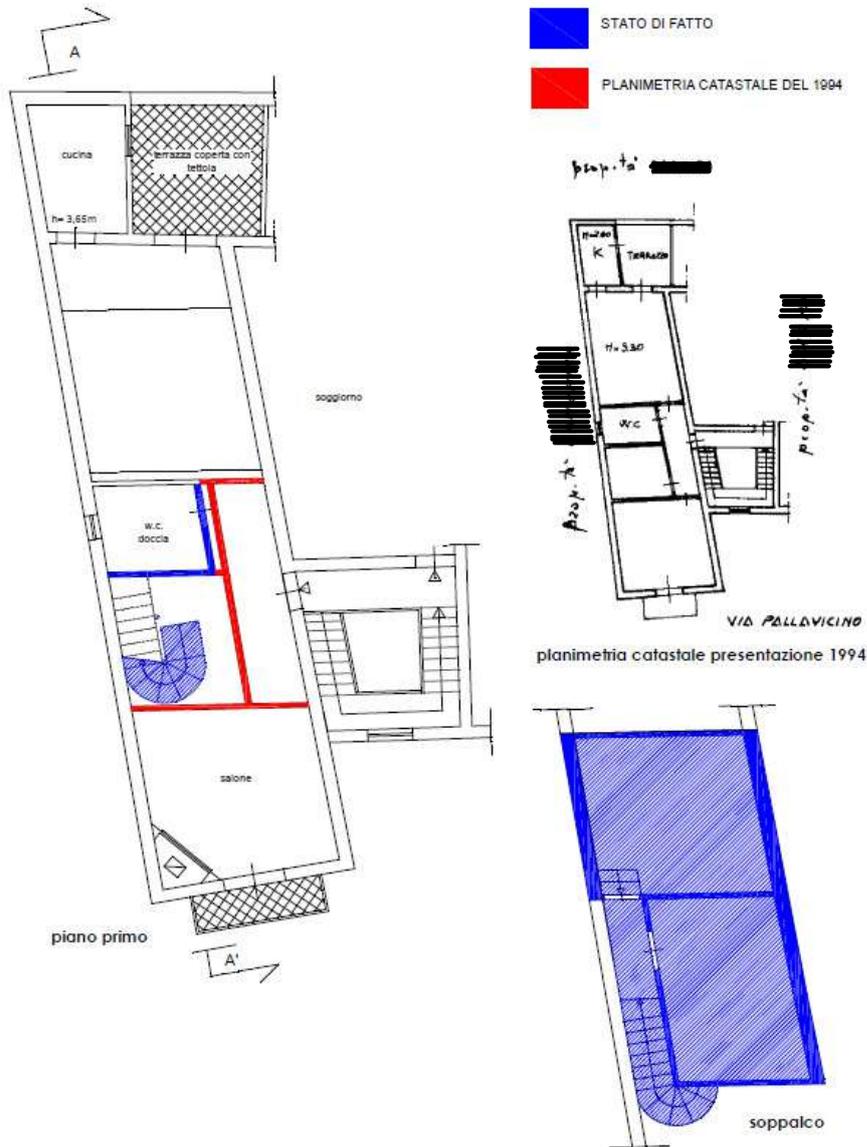
■ Parte dell'edificio non oggetto di condono edilizio Legge n° 47/85



PIANTA PIANO PRIMO
Istanza Prot. llo 12653 del 30/12/1994

Estratto grafico del progetto allegato alla richiesta di condono edilizio





Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto allegato alla richiesta di condono edilizio



Le difformità riscontrate dunque non sono regolarizzabili.

Pertanto, si dovrà procedere alla demolizione delle stesse e al ripristino dello stato dei luoghi, stimando un importo per il ripristino dei luoghi pari a complessivi € 21.700,00 determinati con il computo metrico estimativo redatto sulla scorta del prezzario regionale del 2024, per quanto riguarda la dismissione del soppalco, e c.ca forfettariamente € 8.000,000 per quanto riguarda il ripristino della configurazione interna. **(All.12)**

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

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in ZTO (zona territoriale omogenea) A2 (artt. 5-2-25-23bis-27 delle NTA); il manufatto è classificato come *netto storico* (artt. 20-2-25-23bis-27 delle NTA)

Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Gli interventi ammessi riguardano: il ripristino filologico, la ristrutturazione edilizia semplice, la ristrutturazione con nuovi volumi (a condizione che la densità complessiva dell'unità edilizia trasformata non dovrà superare i 5 mc/mq di cui al D.M.1444/68), la ricostruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria.



Stralcio Prg tav. 5004 (quadranti S-8)



A2 Tessuti urbani storici



QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig. ██████████, nata a Palermo il ██████████ in forza di contratto di locazione stipulato in data 20/12/2014, registrato in data 09/01/2015 n. 189, con un canone di locazione annuale pari ad € 6.600,00 per € 550,00 mensili.

Poiché il contratto di locazione è opponibile alla procedura, si procede a verificare se il canone versato sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di adottare le determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Poiché nei portali immobiliari on line, nella zona non sono stati rinvenuti, immobili di caratteristiche similari posti nel mercato degli affitti, si è tenuto conto dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate relativamente al secondo semestre del 2023, relativamente ai valori al mq.

Canone di locazione di mercato

quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) riferite al 2° semestre 2023 per la zona E14/Suburbana/PALLAVICINO-S.FILIPPO NERI-F.DO PATTI-TRAPANI PESCIA, per le abitazioni di tipo civile, comprese tra un minimo di 3,3 €/mq/mese e un massimo di 4,9 €/mq/mese, si può quantificare il canone di locazione di mercato di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato (medesima categoria catastale, medesima tipologia edilizia, medesime dimensioni, analogo stato di conservazione, medesimo livello di piano), considerato la vetustà dell'immobile e degli impianti nella misura di:

- canone locazione abitazioni di tipo civile: € 4,1/mq/mese x 69,92 mq = € 286,68/mese

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 29.700,00**, oltre conguaglio oblazioni per istanza di condono edilizio per **euro 18,70**, come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 666,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.



Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **09/09/2024 (All. 07)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici

- ISCRIZIONE NN. 33460/8207 del 04/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 03/05/2007 Numero di repertorio 24575/3166 Notaio MASI SERGIO Sede PALERMO A favore di BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA Sede LODI Codice fiscale 00691360150 (Domicilio ipotecario eletto LODI VIA CAVOUR 40/42), contro XXXXXXXXXX Nato il [REDACTED] in GRAN BRETAGNA E IRLANDA DEL NORD Codice fiscale [REDACTED], YYYYYYYYYY Nata il [REDACTED] a PALERMO Codice fiscale [REDACTED]; capitale € 178.000,00 Totale € 356.000,00 Durata 30 anni . Grava su Palermo Foglio 19 Particella 467 Sub. 5
- TRASCRIZIONE NN. 43040/34229 del 08/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/08/2022 Numero di repertorio 893 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PALERMO Sede PALERMO.
A favore di [REDACTED] L. Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
(Richiedente: [REDACTED] VIA [REDACTED], [REDACTED]
contro XXXXXXXXXX Nato il 05/06/1980 in GRAN BRETAGNA E IRLANDA DEL NORD
Codice fiscale [REDACTED], Grava su 1/2 dell'immobile in Palermo Foglio 19 Particella 467 Sub. 5

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su suolo demaniale

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un condominio costituito.



QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*



METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS (International . Valuation Standards)

Il metodo M.C.A. utilizzato:

-consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie oppure tramite confronto supponendo di utilizzare *prezzi offerta* anziché i dati di compravendita;

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;

- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale del bene pignorato, considerata la localizzazione e la tipologia dello stesso, sia la più naturale economicamente e la più ordinaria. Tra l'altro, considerato il taglio dell'immobile, l'ubicazione si ritiene che l'immobile possa essere appetibile per essere utilizzato sia come abitazione permanente o addirittura messo a reddito per affitti brevi.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di vendita o di offerta per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";

con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature



- contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
 - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.)
 - eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
 - balconi, terrazze e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

la **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con "**segmento di mercato**" viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la localizzazione
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con "**rapporto mercantile**" viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:

- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i "prezzi marginali".



Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari dal sito *immobiliare.it*.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene *non* è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per MCA occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo compravendita secondo un *rapporto strumentale di allineamento* che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato.

Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori intorno a 0.9.

Secondo l'indagine condotta presso un campione di agenti immobiliari dal 17 giugno al 17 luglio del 2024, nel II trimestre continuano a prevalere largamente i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni; la quota di operatori che hanno riportato un aumento delle quotazioni rimane minoritaria e in leggero calo.

La domanda di abitazioni si conferma debole: le indicazioni sul numero dei potenziali acquirenti nel trimestre di riferimento sono tornate lievemente a peggiorare rispetto alla precedente indagine. Anche l'offerta resta fiacca: i nuovi incarichi a vendere sono rimasti pressoché invariati rispetto al I trimestre. Per contro, il numero di transazioni è cresciuto rispetto sia al trimestre precedente sia a quello corrispondente del 2023, a fronte di uno sconto medio sui prezzi richiesti dai venditori e di tempi di vendita che rimangono entrambi in prossimità dei livelli minimi dall'inizio della rilevazione.

Il mercato dei canoni di locazione resta vivace: al calo dell'offerta di abitazioni, in parte dovuta alle preferenze dei proprietari per affitti brevi, si affianca una domanda robusta, ascrivibile secondo gli operatori anche alle difficoltà di acquistare immobili per alcune categorie di affittuari, in particolare nelle aree urbane del Nord. Le attese sul mercato nazionale e su quello proprio di riferimento restano negative, ma il pessimismo degli agenti si è attenuato rispetto a un anno prima.

(Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2024)

Secondo il sondaggio della Banca d'Italia, il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari al 9,5%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è pari a 0,903.

Nella stima si terrà conto dell'unico dato certo comune a tutti gli immobili che è dato dalla superficie commerciale, avendo già ricercato immobili di uguale consistenza e dello stato d'uso, verificata dalle immagini e dalle descrizioni pubblicate. Si è ritenuto trascurabile considerare il livello di piano.



Altri fattori considerati riguardano la quantità dei bagni presenti, la presenza di riscaldamento autonomo e il grado di manutenzione dell'immobile.

Nel segmento di mercato sono stati rilevati 3 immobili simili per tipologia e ubicazione e di cui sono noti i prezzi di vendita, desunti dal sito immobiliare.it, dove è possibile rilevare i prezzi di immobili in vendita nelle varie zone e la data di pubblicazione dell'annuncio

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **69,92 mq** così calcolati:

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)			
Palermo, Via Pallavicino 71	piano 1		
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)			
Calcolo della superficie commerciale secondo DPR 138/98			
			
SUPERFICIE PRINCIPALE	consistenza	indice	commerciale
PIANO primo	64,63	1,00	64,63 mq
balcone	2,24	0,30	0,67 mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
terrazza coperta	8,60	0,30	2,58 mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			69,92 mq



Determinazione della scala dei prezzi noti

Ricerca dei comparabili

COMPARABILE 1		
Via Pallavicino 115		
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT		
data: 17/06/2024		
FONTE: Immobiliare.it		
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	120,00 mq	
livello di piano	T	
offerta	€ 65.000,00	
coefficiente allineamento (1)	0,903	
reale	€ 58.695,00	
* le superfici sono state ragguagliate		
COMPARABILE 2		
vicolo Monsignor Daniele Comboni 3		
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT		
data: 28/08/2024		
FONTE: Immobiliare.it		
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	60,00 mq	
livello di piano	T	
offerta	€ 60.000,00	
coefficiente allineamento (1)	0,903	
reale	€ 54.180,00	
* le superfici sono state ragguagliate		
COMPARABILE 3		
Fondo trapani 14		
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT		
data: 22/01/2024		
FONTE: Immobiliare.it		
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	40,00 mq	
livello di piano	4°	
offerta	€ 59.000,00	
coefficiente allineamento (1)	0,903	
reale	€ 53.277,00	
* le superfici sono state ragguagliate		
1) Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore		
Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2024		



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 332/2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Alessandra Gambino

BENE COMPARABILE	COMUNE DI PALERMO		APPARTAMENTO	
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SOGGETTO 1
UBICAZIONE	Via Pallavicino 115	vicolo Monsignor Daniele Comboni 3	Fondo trapani 14	Palermo, Via Pallavicino 71
				piano 2
PREZZO	€ 58.695,00	€ 54.180,00	€ 53.277,00	
superficie commerciale	120,00	60,00	40,00	69,92
stato di manutenzione	1	2	1	2

Data (DAT) : il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali (il saggio annuale è calcolato sulle quotazioni del mercato locale) saggio annuo 3,32% (fonte formaps.it)

C1 (DAT)	€ 58.695,00	X	0,0332 / 12 =	162,39 €/mese
C2 (DAT)	€ 54.180,00	X	0,0332 / 12 =	149,90 €/mese
C3 (DAT)	€ 53.277,00		0,0332 / 12 =	147,40 €/mese

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Superficie principale (S1): il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale:

C1 (S1)	€ 489,13								
						prezzo marginale*	€ 489,13		
C2 (S1)	€ 903,00					*pari al minimo dei prezzi medi			
C3 (S1)	€ 1.331,93								

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI								
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	ASKING PRICE						Appartamento	
	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		SOGGETTO 1	
PREZZO TOTALE	€	58.695,00	€	54.180,00	€	53.277,00		
SUPERFICIE COMMERCIALE	120,00	-€ 24.494,89	60,00	€ 4.852,61	40,00	€ 14.635,11		69,92
BAGNO	1	€ -	1	€ -	1	€ -		1
RISCALDAMENTO	NO	€ -	NO	€ -	NO	€ -		NO
STATO DI MANUTENZIONE	1	€ 48.000,00	2	€ -	1	€ 16.000,00		2
PREZZO CORRETTO	€	82.200,11	€	59.033,53	€	83.912,11		
				VALORE MEDIO con MCA		€		75.048,58

* STATO DI MANUTENZIONE	
1	MEDIOCRE
2	DISCRETO
3	BUONO
4	OTTIMO
IMPORTO LAVORI COSTO INTERVENTO:	
1-PER PASSARE DA UNO STATO DI MANUTENZIONE ALL'ALTRO (media € 400,00/mq))	
2- costo medio di un bagno nuovo € 6.000,00	



Sulla base dei dati reperiti dal sito immobiliare.it ove si sono rinvenuti i *comparabili* con i prezzi di vendita noti, opportunamente ragguagliati **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 75.048,58 per l'intera proprietà.**

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

	A	Valore di Stima	€	75.048,58
A DETRARRE				
		dichiarazione di rispondenza impianto elettrico	€	800,00
		allineamento catasto terreni (pro quota)	€	666,67
		oblazioni residue	€	18,70
		Costi per il ripristino delle difformità riscontrate	€	29.700,00
		A DETRARRE SOMMANO COMPLESSIVI	€	31.185,37
		Valore di stima al netto delle detrazioni	€	43.863,21
	B	Quota pignorata pari ad 1/2	€	21.931,61
	C	Riduzione rispetto al valore di mercato 5% (B)	€	1.096,58
		VALORE A BASE D'ASTA PER LA QUOTA PIGNORATA DI 1/2 (B-C)	€	20.835,03

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 31.185,37**

$$V = € 75.048,58 - € 31.185,37 = € 43.863,21$$

Considerata la quota pignorata pari ad 1/2, pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 21.931,61 (ventunomilanovecentotrentuno/61.euro).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto:

$$€ 21.931,61 - 5\% \text{ di } € 21.931,61 = € 20.835,03 \text{ (che si arrotondano in } € 20.835,00)$$



QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA DI 1/2

Il prezzo a base d'asta della **quota pignorata di 1/2** è pari a **euro 20.835,00 (ventimilaottocentotrentacinque/00)**

CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di 40 pagine, oltre allegati.

La sottoscritta Esperto incaricato ritiene con la presente Relazione di Stima di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

ELENCO ALLEGATI:

- All_01_verbale sopralluoghi
- All_02_allegati fotografici
- All_03_documentazione catastale
- All_04_elaborati grafici
- All_05_titolo di proprietà
- All_05.1_decreto di trasf. quota indivisa
- All_06_contratto di affitto
- All_07_ispezione ipotecaria
- All_08_ricerca APE
- All_09_Istanza di condono edilizio prot. 12653 del 30dic94
- All_10_manutenz ordinaria 2002 e 2009
- All_11_comunicazione al comune cambio proprietà
- All_12_CME opere di ripristino
- All_13_comparabili

Palermo, data 12/09/2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Alessandra Gambino

