

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 1/2021
LOTTO N° 5
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 1/2021

CREDITORE PROCEDENTE FINO 1 SECURITISATION S.R.L. + ALTRI
contro
DEBITORI ESECUTATI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LORENZO LO VERSO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO N° 5

Appartamento sito in Palermo, corso dei Mille civ. 763 piano 1° a sx

Foglio 77, particella 714, subalterno 9, cat. A/2



Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N° 5

PREMESSA

Con provvedimento del 09/03/2022 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessia Lupo nominava il sottoscritto arch. Carlo Bellavista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 2855 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 09/03/2022 il sottoscritto 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 ccustode avv. Lorenzo Lo Verso, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30/05/2022.

In data 29/06/2022 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

Gli atti di pignoramento della presente procedura esecutiva riguardano gli immobili dal n. 1 al n. 9.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 5 che comprende l'immobile n° 5.

L'immobile del **LOTTO N. 5** è così individuato negli atti di pignoramento sulle procedure riunite R.G. Es. 46/2021 e R.G. Es. 319/2021:

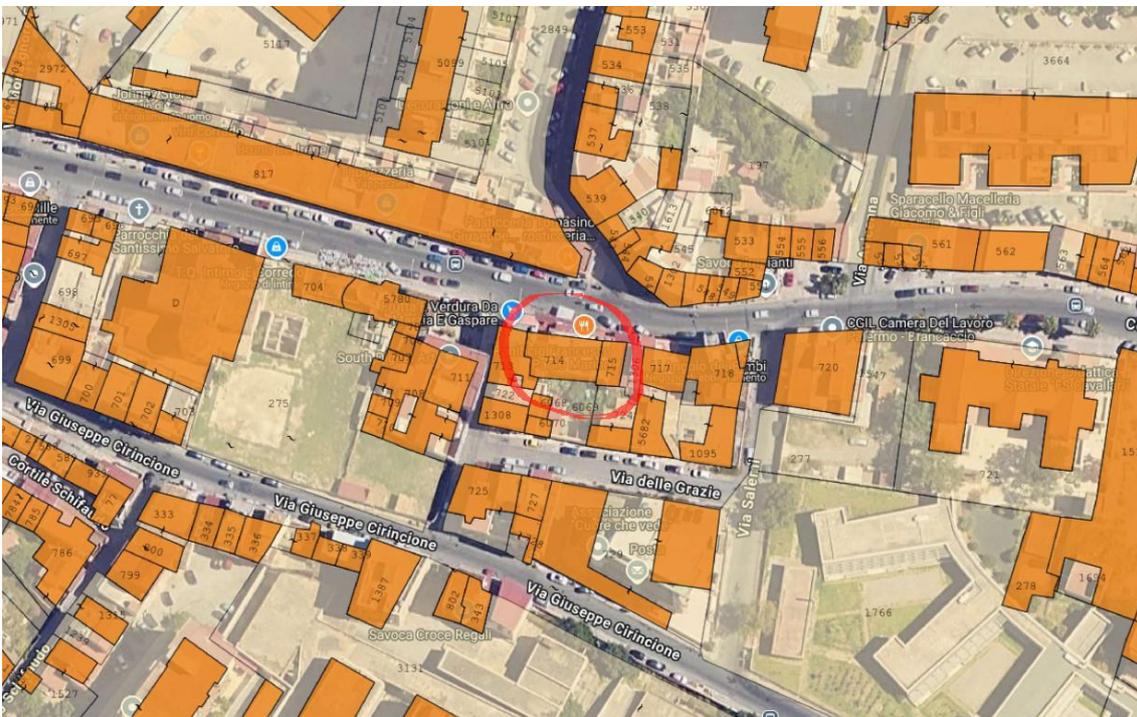
- R.G. Es. 46/2021, alla pagina 3: piena proprietà di *"appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo in corso dei Mille n. 763, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 77, p.lla 714, sub 9, cat. A/2, cl. 8, vani 5, p. 1, r.c. € 464,81"*.
- R.G. Es. 319/2021, alla pagina 3 lettera 2d.: piena proprietà di *"appartamento sito a Palermo in corso dei Mille n. 763, piano primo (int. Sx), indicato al catasto fabbricati al foglio 77, p.lla 714 sub 9, cat. A/2, z.c. 2, cl. 8, vani 5, R.C. € 464,81"*.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 1/2021
LOTTO N° 5
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista



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 è costituito da una abitazione di tipo civile, censita al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 77, p.lla 714, sub. 9, cat. catastale A/2, superficie catastale totale mq 106.

Tipologia: abitazione di tipo civile.

Ubicazione: Palermo, corso dei Mille civ. 763, piano primo a sx. L'immobile è ubicato in zona semiperiferica a sud est del centro città, nel quartiere denominato "Settecannoli", a carattere prevalentemente residenziale, dotato di tutti i servizi a rete principali e ben connesso alle reti di trasporto pubblico urbane.

Caratteristiche strutturali: l'unità immobiliare è ubicata al primo piano di maggiore



palazzina a 3 elevazioni fuori terra originariamente realizzata in muratura (piano terra e primo) e successivamente ampliata con cordoli di rinforzo e strutture portanti intelaiate in c.c.a, solai interpiano misti in ferro, cemento e laterizio, murature di tompagnamento e tramezzatura in blocchi di tufo e/o cemento pomice.





Accessi: n° 2 porta di accesso all'immobile, contigue, sono poste alla sinistra del pianerottolo di sbarco al 1° piano del vano scala (comune alle altre unità in palazzina); il piano di accesso



di detto vano scala è leggermente rialzato rispetto alla quota stradale del corso dei Mille, e protetto da porta in legno. Non esiste impianto di sollevamento persone.

Confini: l'immobile confina a nord con la pubblica via corso dei Mille, a est con immobile foglio 77, p.lla 715; a sud est con area privata a cielo aperto foglio 77, p.lla 6069, a ovest con vano scala bene comune non censibile foglio 77, p.lla 714, sub 11, con immobile stessa proprietà degli esecutati foglio 77, p.lla 714, sub 10.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: vano scala comune alle altre unità immobiliari costituenti la maggiore palazzina, identificato in C.T. al foglio 77, p.lla 714, sub 11. Nella maggiore palazzina di cui l'immobile è parte non è costituito condominio.



Composizione interna: l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, vano soggiorno, cucina/pranzo, n° 2 vani letto, n° 1 servizio igienico, ripostiglio, balcone. Il vano



soggiorno è adibito attualmente a vano letto. Il vano letto posto sul lato retro fabbricato (sud-ovest) non è attualmente direttamente accessibile dalla U.I. per avvenuta chiusura con muratura della preesistente porta di comunicazione con il disimpegno; l'accesso a detto vano avviene da separata porta prospiciente il pianerottolo di primo piano del vano scala.



L'esposizione prevalente dell'appartamento è a nord, versante sul quale si apre il balcone prospiciente corso dei Mille.



Componenti edilizie di finitura: gli infissi esterni sono realizzati con battenti interni in alluminio colorato e vetro e, lato corso dei Mille, dotati anche di battenti esterni a persiana con alette orientabili in alluminio colorato. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato.

Appresso sono elencati i materiali edili posti a rifinitura dei singoli vani:

- Vani ingresso/disimpegno, soggiorno, letto e ripostiglio: pavimento in piastrelle ceramiche; soffitti e pareti intonacati e tinteggiati al civile con presenza anche di finiture posate a spatola (soggiorno, disimpegno).
- Vano cucina: pavimento in piastrelle di cotto; soffitti e pareti intonacati e tinteggiati al civile; la parete lato piano cottura è rivestita con piastrelle di ceramica fino a ml 2,00 circa di altezza.
- Vano w.c.: pavimento in piastrelle ceramiche; soffitto e pareti intonacati e tinteggiati al civile; pareti rivestite con piastrelle ceramiche fino a ml 2,00 circa di altezza; sanitari in porcellana.





Impianti e relative certificazioni: l'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti.

- Impianto elettrico sottotraccia per uso civile, privo di certificazione di conformità, in normali condizioni funzionali e di manutenzione.
- Impianto telefonico sottotraccia.
- Impianto citofonico.
- Impianto antenna TV sottotraccia.
- Impianto idrico a collettore e sanitario sottotraccia in usuali condizioni d'uso, privo di certificazione di conformità.
- Impianto di produzione acqua calda per uso sanitario costituito da boiler ad alimentazione elettrica e rete di distribuzione sotto traccia.
- L'approvvigionamento gas metano avviene tramite bombola.

L'unità immobiliare è priva di impianto termico per riscaldamento/raffreddamento degli ambienti. Soggiorno, vano letto sul retro e cucina sono dotati ciascuna di proprio climatizzatore con split interno e unità esterna.

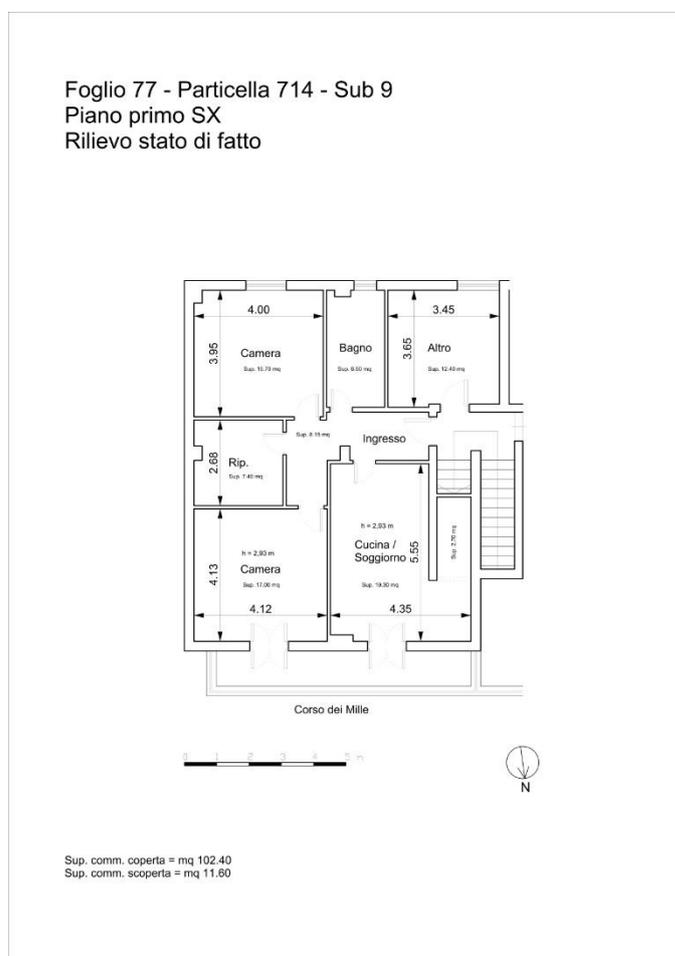
Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: le condizioni di manutenzione delle finiture edilizie interne sono mediocri, stante il deterioramento delle



finiture degli intradossi dei solai di copertura del vano letto matrimoniale, della cucina e del w.c., sui quali si evidenziano esiti da infiltrazioni d'acqua. Lo stato di manutenzione delle opere di finitura esterne è mediocre. I costi per l'adeguamento dell'impianto elettrico alle normative vigenti è stimato in €=800,00= circa.

Attestato di prestazione energetica: come da Visura effettuata sul portale del Catasto Energetico Fabbricati, l'immobile risulta dotato di attestazione di prestazione energetica e rientra in classe "F".

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 6)



Superficie utile interna: mq 89,00.

Superficie commerciale: mq 106,00.

Altezza utile interna: ml 2,93.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 77, particella 714, sub. 9, corso dei Mille n. 763, interno SX, piano 1°, cat. A/2, classe 8, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 106, totale escluse aree scoperte mq 103.

Le visure catastali (**Att. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento di cui alle procedure riunite R.G. Es. 46/2021 e R.G. Es. 319/2021.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED]

nato a Palermo il 08/09/1956.

Storia catastale del bene: dalle visure storiche catastali e dagli atti di acquisto acquisiti dal sottoscritto, nonché da quanto già agli atti, si ricostruisce la seguente storia catastale. Il bene pignorato oggi identificato al C.T. foglio 77, p.lla 714, sub 9, deriva dalla soppressione di preesistente particella contraddistinta al C.T. foglio 77, p.lla 714, sub 4. La planimetria catastale del bene pignorato è stata depositata il 23/03/2011.

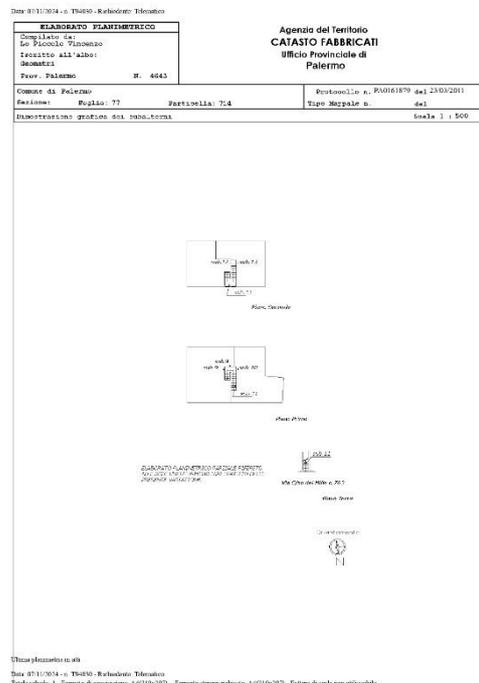
- dal 23/03/2011: variazione per divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni, e primo classamento con gli identificativi attuali, foglio 77, p.lla 714, sub 9, corso dei Mille n. 763, interno SX, piano 1°

- dal 23/03/2012: variazione di classamento;

- dal 09/11/2015: pubblicazione superficie di impianto mq 106, escluse aree scoperte mq 103.

Vi è esatta rispondenza formale tra dati catastali (foglio, particella, subalterno) indicati in Atto di pignoramento, Nota di trascrizione, Negozi di acquisto e Visura storica all'attualità.

Dall'esame degli atti disponibili e di quelli acquisiti dal sottoscritto non si evidenziano variazioni catastali dei dati identificati essenziali intervenute in momenti successivi rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.



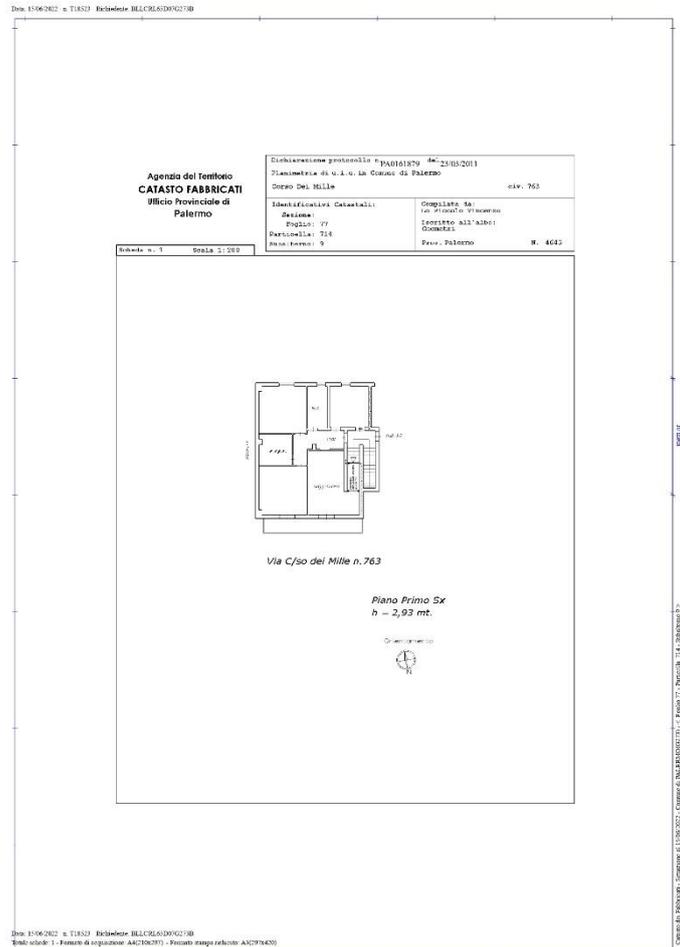
Planimetria catastale: effettuato il raffronto tra planimetria dello stato attuale dei luoghi

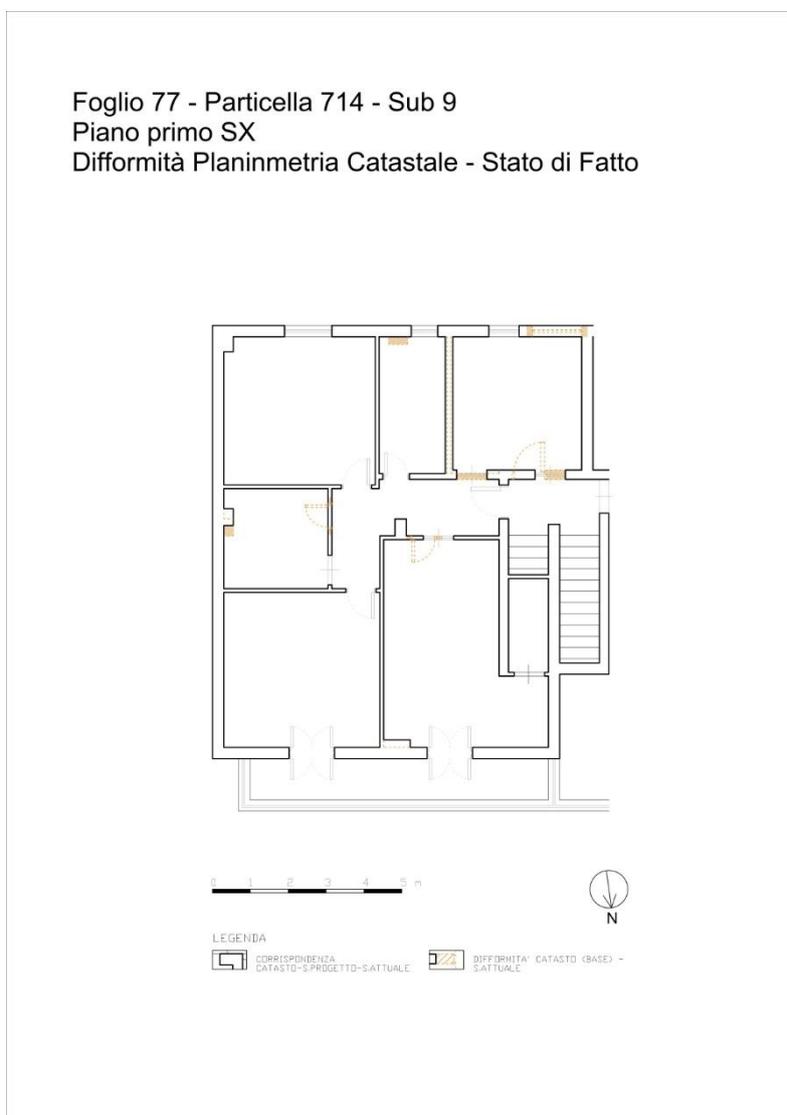
(All. 6) (predisposta in risposta al quesito n° 2 e redatta sulla scorta di rilievi metrici effettuati in sito) e planimetria catastale **(All. 7)**, emergono le seguenti difformità indicate graficamente per sovrapposizione in “Pianta difformità” (All. 8) appresso riportata:

- diversa posizione della porta interna posta sul tramezzo divisorio ripostiglio/disimpegno;
- diversa posizione della finestra del vano letto lato sud ovest;
- in planimetria catastale è rappresentata la presenza di porta interna di accesso al vano letto sud ovest, che invece allo stato attuale risulta rimossa e il

passaggio chiuso con muratura di tompagnamento, intonaco e tinteggiatura.

Si evidenzia quindi che grava l'onere dell'aggiornamento planimetrico presso gli uffici catastali tramite pratica DOcFA, e che i costi per tale regolarizzazione, stimati in € 600,00 circa, sono da portare in detrazione nella determinazione del valore di stima.





Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 8)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N° 5: piena proprietà di un immobile classificato come abitazione civile, ubicato in Palermo, corso dei Mille civ. 763, piano primo, interno SX.

Composto da ingresso/disimpegno, vano soggiorno, cucina/pranzo, n° 2 vani letto, n° 1 servizio igienico, ripostiglio, balcone prospiciente il corso dei Mille.



Confinante a nord con la pubblica via corso dei Mille, a est con immobile foglio 77, p.lla 715; a sud est con area privata a cielo aperto foglio 77, p.lla 6069, a ovest con vano scala bene comune non censibile foglio 77, p.lla 714, sub 11, con immobile stessa proprietà degli esecutati foglio 77, p.lla 714, sub 10.

Censito al C.F. al **foglio 77, p.lla 714, sub. 9.**

A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata allo sportello SACE del Comune di Palermo **(All. 11)** non è stato possibile acquisire alcuna informazione utile alla verifica dell'esistenza di atti e/o titoli concessori né di certificato di abitabilità/agibilità inerenti il bene pignorato.

Dagli accertamenti esperiti e sulla scorta degli atti acquisiti la costruzione dell'intera palazzina in cui è sito l'immobile pignorato è da ritenersi antecedente l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942. Dalle variazioni catastali denunciate nel 2011 **(All. 2)** deve tuttavia ragionevolmente e cautelativamente dedursi che in variazione allo stato originario presunto siano state apportate opere di ristrutturazione dell'intero maggiore corpo edilizio di piano primo, con nuova distribuzione degli interni e presumibile realizzazione di strutture in c.c.a (cordoli perimetrali, etc.) per la costruzione in sopraelevazione di altra U.I. (sub 13).

I costi complessivamente stimati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene (SCIA in sanatoria) ammontano a Euro 10.000,00 circa, fatte salve possibili variazioni derivanti dall'iter della pratica.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 68.000,00 (Euro SESSANTOTTOMILA/00)

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

Il pignoramento del bene sulla procedura riunita R.G. Es. 319/2021 è stato trascritto in data 09/08/2021.

Il pignoramento del bene sulla procedura riunita R.G. Es. 46/2021 è stato trascritto in data 18/05/2021.



Di seguito sono elencati tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del primo pignoramento.

- atto di compravendita del 24/11/1990 notaio Francesco Chiazzese, Rep. n° 75888, Racc. n° 19774 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 19/12/1990 ai nn. 49016/36719 da potere di Mangione Maria Carmela (**All. 1**) e successiva Rettifica di atti di compravendita del 07/02/2012 notaio Maria Armanno, Rep. 28636, Racc. n° 6793 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 09/02/2012 ai nn. 7515/6206 e 7516/6207.

Con detto atto di compravendita del 24/11/1990 (e successiva rettifica) l'odierno esecutato acquistava U.I. compresa di area libera soprastante identificata al C.T. stesso foglio e particella, contraddistinta con il sub 4. A seguito di variazione catastale del 23/03/2011 (**All. 2**) il sub 4 è stato soppresso generando l'attuale identificativo di sub 9.

L'incrocio tra dati catastali riportati in visure, dati riportati in certificazione notarile e atti di alienazione acquisiti, fornisce conferma che il bene pignorato corrisponde ai beni oggetto dei citati passaggi di proprietà.

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

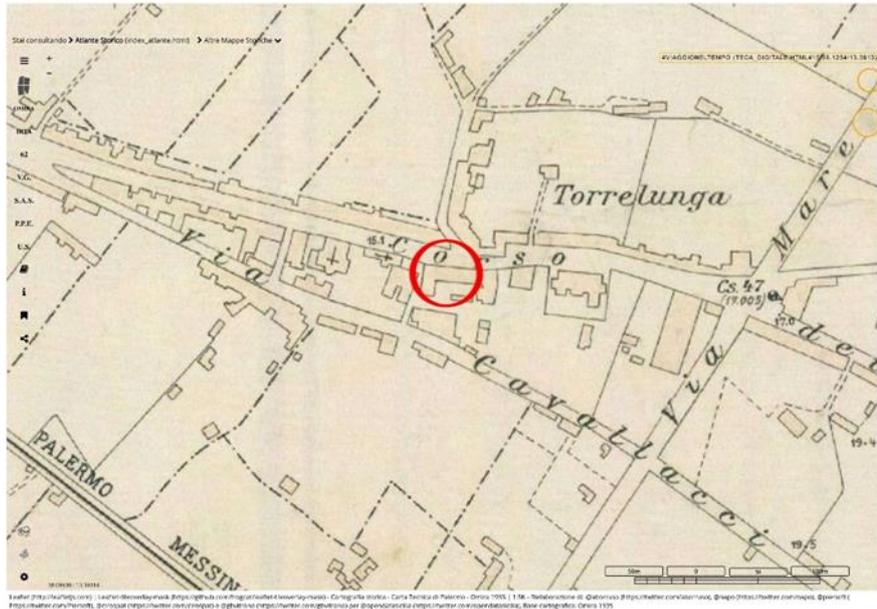
A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata allo sportello SACE del Comune di Palermo (**All. 11**) non è stato possibile acquisire alcuna informazione utile alla verifica dell'esistenza di atti e/o titoli concessori né di certificato di abitabilità/agibilità inerenti il bene pignorato. Detto ufficio non ha infatti riscontrato richiesta di accesso relativa all'immobile in argomento.

Dagli accertamenti esperiti la costruzione dell'intera palazzina in cui è sito l'immobile pignorato è da ritenersi antecedente l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942.

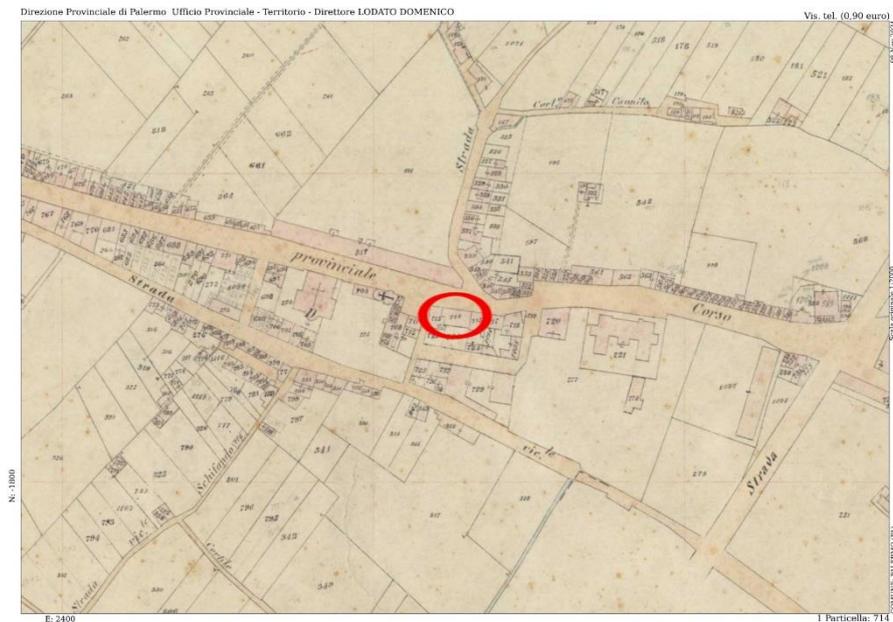
Pur non potendosi datare con esattezza la data di effettiva prima edificazione, infatti, detto maggiore fabbricato risulta già rappresentato come esistente nella carta tecnica "Omira" del 1932 (**All. 9**) e, pertanto, deve ritenersi che la sua costruzione sia antecedente tale anno.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 1/2021
LOTTO N° 5
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista



Ulteriore conferma di tale circostanza cronologica è fornita dall'estratto della mappa originale di impianto catastale (**All. 10**) che, redatta all'epoca di costituzione della prima cartografia catastale, certifica anch'essa l'antica datazione del maggiore fabbricato.



Nella documentazione ultra ventennale acquisita agli atti non è disponibile alcuna planimetria di primo impianto della U.I. utile a valutarne lo stato originario e le eventuali successive



modifiche che comporterebbero il rilascio di nuovo titolo edilizio. L'unica planimetria catastale in atti è quella presentata il 23/03/2011 (**All. 7**).

Dalle variazioni catastali denunciate nel 2011 (**All. 2**) deve tuttavia ragionevolmente e cautelativamente dedursi che in variazione allo stato originario presunto siano state apportate opere di ristrutturazione dell'intero maggiore corpo edilizio di piano primo, con nuova distribuzione degli interni e presumibile realizzazione di strutture in c.c.a (cordoli perimetrali, etc.) per la costruzione in sopraelevazione di altra U.I. (sub 12).

Alla luce di quanto sopra, tenuto conto del già esistente stato legittimo del fabbricato derivante dall'originaria edificazione ante L. n° 1150/1942, il sottoscritto ritiene che il nuovo stato urbanistico-edilizio dell'immobile possa essere regolarizzato facendo ricorso a pratica di SCIA tardiva (sanatoria per interventi già ultimati).

Tale procedimento comporta il pagamento di una sanzione compresa tra € 5.164,00 e € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia delle entrate. I costi per spese tecniche (elaborati grafici, relazioni, perizie, certificazione antisismica, etc.) sulla procedura sono sinteticamente stimati dal sottoscritto in Euro 4.000,00.

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione ammontano presuntivamente a Euro 3.000,00. I costi complessivamente stimati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene ammontano, pertanto, a Euro 10.000,00 circa, fatte salve le possibili variazioni sopra menzionate.

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

L'immobile ricade all'interno della zona A2 "Tessuti urbani storici" così come definita dalla Variante Generale al P.R.G, ed è classificato come "Netto storico", edilizia rurale e a schiera di borgata. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 20 delle N.T.A. e secondo le 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".

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



Alla data di primo accesso l'immobile risultava occupato dai Sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED], conduttori giusto contratto di locazione del 01/05/2019, regolarmente registrato in data 04/05/2019 al n. 1116 – Serie 3T, per un corrispettivo di Euro 4.800,00 annui.

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 10.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **Euro 000,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa Euro 600,00** 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 **13/11/2024 (All. 12)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 27/07/2011 - Registro Particolare 6137 Registro Generale 37864 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 87808/2011 del 26/07/2011 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73
- ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 4112 Registro Generale 50986 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 37488/2013 del 14/11/2013 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73
- ISCRIZIONE del 03/04/2014 - Registro Particolare 1213 Registro Generale 14400 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 1169 del 08/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



- ISCRIZIONE del 10/03/2016 - Registro Particolare 1074 Registro Generale 8336 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO Repertorio 963/2016 del 02/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 09/11/2016 - Registro Particolare 5503 Registro Generale 42283 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 24474/2014 del 21/10/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- TRASCRIZIONE del 18/05/2021 - Registro Particolare 17734 Registro Generale 22917 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO PALERMO Repertorio 549/2021 del 05/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 30121 Registro Generale 38832 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1177 del 20/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Sulla scorta degli atti acquisiti alla data della presente relazione, il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

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

Dall'esame degli atti in fascicolo della procedura, e dei documenti e atti acquisiti dal sottoscritto in sede di accertamenti, non emerge l'esistenza di censo, livello o uso civico sul bene pignorato.

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

Non esiste un condominio costituito. Le spese ordinarie in comune con le altre U.I. presenti nella maggiore palazzina possono essere sinteticamente stimate in Euro 70,00 mensili.



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

Criterio di stima

Nella presente perizia il sottoscritto Esperto si è avvalso del metodo di stima comparativa pluriparametrica per valore medio. Attraverso tale metodo si postula la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive), esplicitandone il singolo contributo nella formazione del valore per mezzo di aggiustamenti sistematici dei prezzi medi di mercato di immobili compravenduti (simili per caratteristiche a quello oggetto di stima) rilevati tramite apposita indagine su banche dati ufficiali, esiti vendite aste giudiziarie, atti notarili, informazioni assunte per il tramite di agenzie immobiliari, pubblicazioni periodiche di settore, etc.

Al valore medio (€/mq) degli immobili simili ottenuto dall'indagine di mercato è quindi applicato un coefficiente (K_i), che sintetizza tutti i contributi (influenze ascendenti e discendenti) al prezzo medio apportati dalle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima. Si determinerà così il più probabile valore di mercato del bene (V_x), ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene di cui all'esecuzione in oggetto ne determinerà il valore commerciale o di mercato complessivo (V_{dM}). La formula iniziale è quindi la seguente:

$$V_x = V_{\text{medio}} \times K_i$$

V_x = Valore €/mq del bene oggetto di stima

V_{medio} = media dei valori €/mq rilevati dalle indagini di mercato

K_i = coefficiente globale dato dal prodotto dei coefficienti assegnati

Al valore di mercato del bene così stimato ($V_{dM} = V_x \times$ superficie commerciale) dovranno, quindi, detrarsi gli eventuali oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, gli ulteriori oneri e costi da imputarsi al futuro acquirente, nonché una aliquota in percentuale per eventuale assenza di garanzia per vizi.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:



Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento ai criteri tratti dal DPR 138/1998 e ai dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia del Territorio: detto Codice definisce consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misurazione. Nel caso in argomento si è utilizzato il segmento immobiliare relativo ai fabbricati a uso e destinazione residenziale:

- la *superficie interna netta (SIN)*, o superficie utile, quale area all'interno di una unità immobiliare o di un edificio determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di ml 1,50 dal piano di pavimento.

- la *superficie commerciale*, o superficie convenzionale vendibile (SVC,) che rappresenta la somma di:

- a) superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino a uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino a uno spessore massimo di cm 25;
- b) superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, etc.).

Sulla scorta di tali premesse la misurazione delle consistenze relative all'unità immobiliare in argomento è la seguente:

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI			
Vani/locali principali	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
soggiorno (adibito a camera)	17,00	100%	17,00
vano letto	15,70	100%	15,70
vano letto	12,40	100%	12,40
cucina pranzo	22,00	100%	22,00
	<u>0,00</u>	100%	<u>0,00</u>
Sommano:	67,10		67,10



Vani/locali accessori a servizio diretto	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
w.c.	6,50	100%	6,50
ingresso-disimpegno	8,15	100%	8,15
ripostiglio	7,40	100%	7,40
	0,00	100%	0,00
Sommano:	22,05		22,05
Vani/locali accessori a servizio indiretto	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
balcone	11,60	30%	0,00
	0,00	50%	0,00
	0,00	30%	0,00
	0,00	25%	0,00
Sommano:	11,60		0,00
Totale superficie interna netta (SIN)			89,15
Superficie commerciale coperta			102,42
Superficie ponderata terrazza	11,60	30%	3,48
Totale superficie commerciale (SVC)			105,90

- Superficie interna netta (SIN), o superficie utile, arrotondata all'intero: **mq 89,00**;

- Superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SVC): **mq 106,00**;

L'altezza interna utile è pari a ml 2,90.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Fonti di riferimento per la determinazione del Vmedio (All. 14)

A Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali per zone territoriali omogenee.

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno della perimetrazione della fascia/zona

“Periferica/S. Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli” codice di zona D4

Dati di riferimento:



Comune: Palermo; fascia/zona “Periferica/S. Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli”
codice di zona D4; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; destinazione:
residenziale; tipologia: abitazioni di tipo economico; stato conservativo normale.

Valore minimo €/mq 800,00;

Valore massimo €/mq 1.000,00.

Valore medio zona D4 = $(800,00 + 1.000,00) / 2 = \text{€/mq } 900,00$.

B Borsinoimmobiliare.it – Osservatorio quotazioni immobiliari.

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; zona semiperiferica: S. Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecannoli; stato
conservativo normale; quotazioni di abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo = €/mq 814,00;

Valore massimo = €/mq 1.182,00;

Valore medio = $(814,00 + 1.182,00) / 2 = \text{€/mq } 998,00$.

C Immobiliare.it – Annunci di vendita per immobili comparabili a quello oggetto di stima
per fascia/zona, destinazione, tipologia e altre caratteristiche generali:

- Abitazione in corso dei Mille civ. 707: €/mq 967,00;
- Abitazione in corso dei Mille civ. 589: €/mq 1.408,00;
- Abitazione in via G. Cirrincione civ. 57: €/mq 727,00;
- Abitazione in via G. Cirrincione civ. 64: €/mq 792,00

Valore medio annunci di vendita Immobiliare.it sopra riportati = €/mq 973,50.

Da tale valore medio degli annunci vendita dovrà detrarsi una percentuale relativa alle
maggiorazioni ritualmente apportate sui prezzi esposti dai medesimi attori delle vendite
quali margini utili alle contrattazioni di mercato. Tale percentuale può essere quantificata
nel 10-20% circa del valore medio degli annunci di vendita. Pertanto il valore medio €/mq
utile determinabile dall’analisi degli annunci di vendita sopra presi a riferimento sarà pari a:
 $\text{€/mq } 973,50 - 15\% = \text{€/mq } 827,45$.

Calcolo del valore medio (Vmedio)

Il valore medio è calcolato come la media dei valori ricavati tramite le indagini di mercato
esposte al paragrafo precedente, quindi:

Vmedio = €/mq $(900,00 + 998,00 + 827,45) / 3 = \text{€/mq } 910,00$.



Stima per punti di merito sul valore medio

Determinazione del coefficiente (Ki) di comparazione

Caratteristica	Variabile	Coefficiente tipo	Coefficiente applicato
POSIZIONE (rispetto al cuore della zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	1,00
	Periferica	0,98	
POSIZIONE (rispetto ai servizi presenti in zona)	Centrale	1,05	
	Semicentrale	1,00	1,00
	Periferica	0,98	
STATO DI OCCUPAZIONE DELLA U.I.	Libera	1,00	
	Occupata dal debitore	0,99	
	Occupata da terzi senza contratto	0,98	
	Occupata da terzi con contratto	0,97	0,97
DIMENSIONALI	Tra 40 e 80 mq	1,05	
	Tra 81 e 100 mq	1,00	
	Oltre 101 mq	0,97	0,97
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1,00
	Casa a schiera	1,02	
	Casa singola	1,04	
DISTRIBUZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,02	1,02
	Normale	1,00	
	Scadente	0,97	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,97	0,97
	Più di 40 anni	0,95	
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	
	Civili	1,00	1,00
	Economiche	0,96	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	
	Scadente	0,95	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	
	Assente 2° piano	0,97	0,97
	Assente 3° piano	0,90	



	Assente 4° piano	0,85	
	Assente 5° piano	0,80	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05	
	Singolo	1,00	1,00
IMPIANTO RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	
	Centrale	1,00	
	Assente	0,98	0,98
IMPIANTO CONDIZIONAMENTO	Centrale	1,04	
	Autonomo totale	1,02	
	Autonomo parziale	1,01	1,01
	Assente	1,00	
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	1,03
	Tapparelle	1,00	
	Assenti	0,96	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00	1,00
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00	1,00
	Posto auto per UI	1,04	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	
	Doppia/ordinaria	1,00	1,00
	Strada pubblica	0,97	
	Cortile interno	0,95	
Coefficiente globale Ki			0,86

Stima del valore di mercato (VdM)

- $V_x = V_{\text{medio}} \times K_i = \text{€}/\text{mq } 910,00 \times 0,86 = \text{€}/\text{mq } 783,00$ in c.t.;
- $V_{\text{dM}} = V_x \times \text{superficie commerciale} = \text{€}/\text{mq } 783,00 \times \text{mq } 106,00 = \text{€ } 82.998,00$;
- **Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 83.000,00.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 10.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa
- Costi di eventuali affrancazioni: nessuno



Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di Euro 10.600,00**

$V = € 83.000,00 - € 10.600,00 = € 72.400,00$.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **Euro 72.000,00 (SETTANTADUEMILA 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:

$€ 72.000,00 - 5\% \text{ di } € 72.000,00 = € 68.380,00$ (che si arrotondano in € 68.000,00)

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

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Titoli di provenienza
ALLEGATO 2	Visure catastali
ALLEGATO 3	Ortofoto Google Earth
ALLEGATO 4	Estratto mappa catastale
ALLEGATO 5	Estratto mappa Stimatrix forMaps
ALLEGATO 6	Planimetria di rilievo stato attuale
ALLEGATO 7	Planimetria catastale
ALLEGATO 8	Planimetria difformità con catastale
ALLEGATO 9	Estratto Carta "Omira" del 1935
ALLEGATO 10	Estratto originale mappa impianto catastale



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 1/2021
LOTTO N° 5
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

ALLEGATO 11	Accesso atti amm.vi SACE Palermo
ALLEGATO 12	Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 13	Visura Catasto Energetico Fabbricati
ALLEGATO 14	Fonti di riferimento delle indagini di mercato
ALLEGATO 15	Rilievi fotografici
ALLEGATO 16	C.D.U.

Palermo, data 13 novembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Carlo Bellavista

