

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 206/2023**

**CREDITORE PROCEDENTE DEUTSCHE BANK S.P.A.**

*contro*

**DEBITORI ESECUTATI**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FABIO ARCURI**

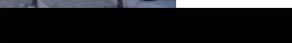
**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Appartamento sito in Palermo, via Monsignor Francesco Riela civ. 54, piano 2° int. DX

C.F. Foglio 25, Particella 2663, Subalterno 5



**Esperto stimatore:** 

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

### PREMESSA

Con provvedimento del 16/02/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gianfranco Pignataro nominava il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Palermo al n. [REDACTED] quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 17/02/2024 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 custode avv. Fabio Arcuri, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 01/03/2024.

In data 11/04/2024 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**

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda unico immobile.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento (pag. 3):

- "diritto di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], sulla seguente unità immobiliare: appartamento sito in Palermo, nella via Monsignor Francesco Riela n. 54, ubicato al piano secondo a destra salendo le scale, composto da tre vani, cucina, wc e camerino, confinante con detta via, con vano scala e con proprietà Rizzo, identificato nel catasto del predetto Comune al foglio 25, particella 2663, sub 5 (zc 4, ctg A/4, cl. 6 vani r.c. 101,23)."

**Diritti reali:**

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

- successione in morte [REDACTED] – denuncia di successione registrata in Palermo il [REDACTED], accettata con beneficio d'inventario (accettazione beneficiata trascritta [REDACTED]  
[REDACTED]).

**Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 2**).

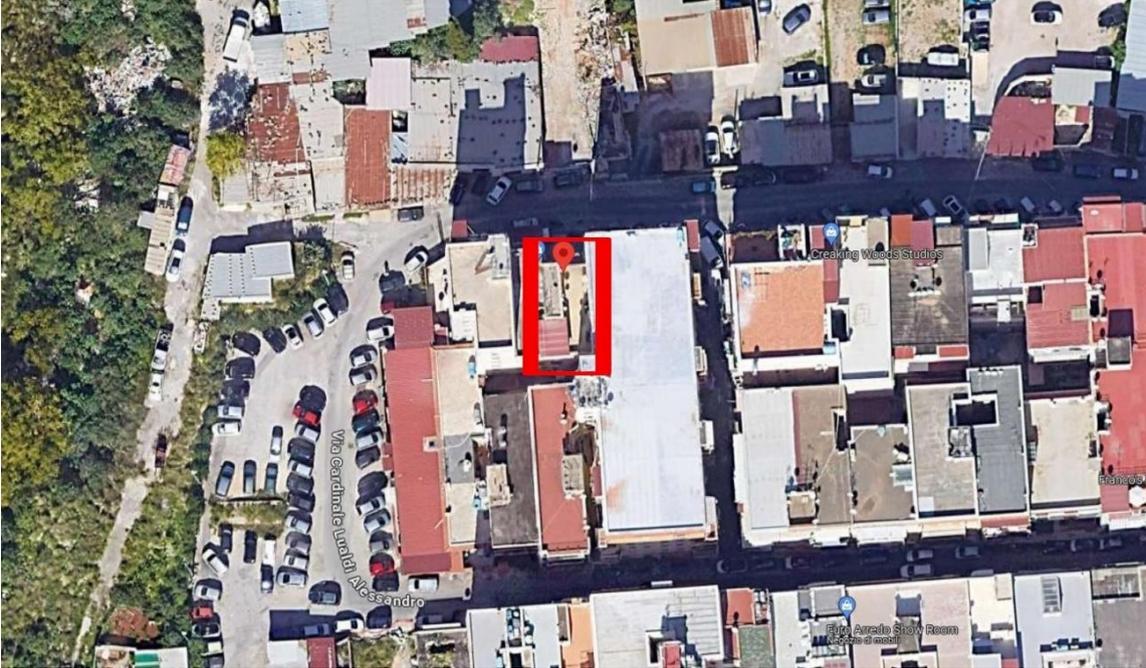
**Individuazione e ubicazione dell'immobile:**

La particella catastale identificativa del terreno e della maggiore palazzina in cui è ubicato l'appartamento pignorato non è rappresentata in mappa catastale, per presumibile mancato aggiornamento cartografico.

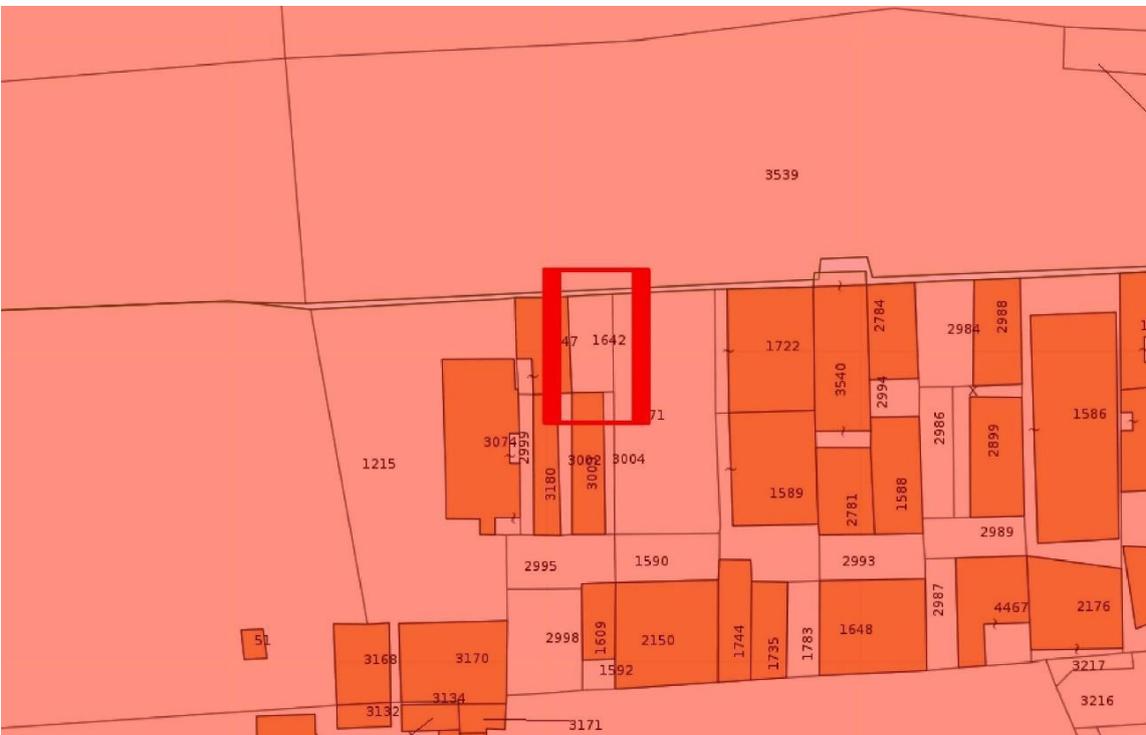
Il raffronto tra ortofoto satellitare attuale (**All. 3**), mappa catastale (**All. 4**) e rappresentazione dal portale Stimatrix forMaps (**All. 5**) non può, pertanto, considerarsi risolutivo ai fini della individuazione e della ubicazione dell'immobile.

Ciò nonostante, si riportano appresso gli estratti di detti supporti ortografici e cartografici con indicazione dell'ubicazione dell'immobile (tramite cerchiatura in rosso), individuato direttamente sui luoghi dal sottoscritto esperto.

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G. Es. 206/2023  
LOTTO UNICO



**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. 25, p.lla 2663, sub. 5, cat. catastale A/4, superficie catastale mq 68, totale escluse aree scoperte mq 67.

**Tipologia:** appartamento.

**Ubicazione:** Comune di Palermo, via Monsignor Francesco Riela civ. 54, piano 2° a destra salendo le scale. L'immobile è ubicato in zona periferica della città, in prossimità della costa est, in fascia urbanizzata a carattere prevalentemente residenziale compresa tra le propaggini est del Monte Pellegrino e il centro del borgo suburbano storico dell'Arenella. I principali servizi pubblici (infrastrutture, trasporti pubblici, scuole, ospedali etc.) e privati (esercizi

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G. Es. 206/2023  
LOTTO UNICO

commerciali, uffici, servizi, etc.) sono ubicati in prossimità del vicino borgo dell'Arenella, a una distanza minima pari a circa ml 200,00 dall'immobile.



**Caratteristiche strutturali:** il maggiore fabbricato in cui è inserito l'appartamento pignorato è realizzato con struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, solai in



misto ferro, cemento e laterizio, murature di tompagnamento e di tramezzatura in conci di tufo e/o cemento alleggerito.

**Accessi:** unico accesso da porta di ingresso prospiciente pianerottolo di vano scala condominiale.



**Confini:** via Mons. Francesco Riela a nord; proprietà Rizzo o p.lla 1671 a est; vano scala a ovest.

**Pertinenze:** non risultano pertinenza dell'unità pignorata.

**Dotazioni condominiali:** vano scala, lastrico solare e impianti comuni.

**Composizione interna:** l'appartamento è composto da un vano soggiorno/cucina, una



camera da letto matrimoniale, una cameretta non abitabile, un servizio igienico e un vano lavanderia, oltre disimpegno; l'esposizione prevalente è a nord, sulla pubblica via Monsignor Francesco Riela; l'altezza utile interna è pari a ml 3,10; le pavimentazioni interne sono in piastrelle di gres porcellanato e in piastrelle di graniglia e/o scaglie di marmo; le pareti e i soffitti interni ai vani sono rifiniti con intonaco al civile e tinteggiatura; le pareti del vano w.c. sono altresì rivestite con piastrelle di gres porcellanato fino a una altezza da terra pari a ml 2,00; il balcone prospiciente la via Riela è pavimentato con piastrelle di cotto. Le porte interne

sono in legno tamburato e in legno e vetro; gli infissi esterni sono realizzati in alluminio elettrocolorato.



La facciata esterna del maggiore fabbricato in cui è ubicato l'appartamento pignorato, prospiciente la via Monsignor Francesco Riela, è rifinita con intonaco al civile e tinteggiatura per esterni a due tinte non omogenee.

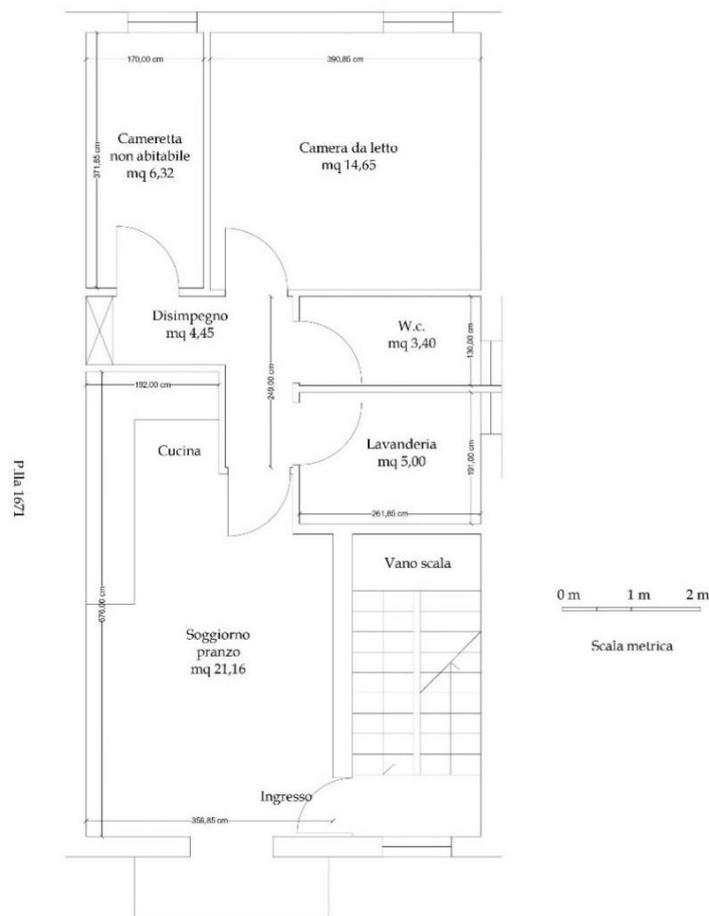
L'appartamento è dotato di impianto elettrico ad uso domestico, impianto idrico sanitario con produzione acqua calda tramite boiler; la fornitura di gas per cottura avviene tramite bombola; non esiste impianto di riscaldamento; il vano soggiorno/cucina e la camera da letto principale sono dotati ciascuno di relativo climatizzatore a split interno e unità esterna.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** le condizioni di manutenzione dell'immobile risultano buone, sia per quanto attiene le parti strutturali, sia per

quanto attiene le finiture interne, nonché quelle esterne lato pubblica strada. L'impianto elettrico, ancorché in buone condizioni di manutenzione, non è dotato di attestato di conformità né di dichiarazione di rispondenza alle vigenti normative del settore. L'impianto idrico sanitario appare in buone condizioni di manutenzione ancorché non dotato di dichiarazione di rispondenza alle vigenti normative del settore. I costi per l'adeguamento e la certificazione di siffatti impianti ammonta presuntivamente a Euro 800,00 complessivi.

**Attestato di prestazione energetica:** Presso il catasto energetico non risulta depositato alcun attestato (All. 9). Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in **Euro 150,00**.

#### Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



via Monsignor Francesco Riela

#### Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 6)

**Superficie utile interna:** mq 55,00.

**Superficie commerciale:** mq 64,00.

**Altezza utile interna:** ml 3,10.

### **QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al **foglio 25, particella 2663, sub. 5**, via Monsignore Francesco Riela n. 54, scala unica, piano 2°, cat. A/4, classe 6, consistenza vani catastali 4, superficie catastale totale mq 68, superficie totale escluse aree scoperte mq 67.

Al fine di ricostruire la storia catastale del bene il sottoscritto esperto ha richiesto (**All. 2 bis**) Certificazione dei Tipi Mappali n° 8722 del 26/10/1988 e n° 6936 del 24/12/1992, a mezzo dei quali sarebbe stata denunciata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo l'avvenuta edificazione. L'Ufficio Provinciale del Territorio di Palermo ha comunicato l'irreperibilità del T.M n° 8722 del 26/10/1988 e, con notevole ritardo, rilasciato Certificazione in copia del T.M n° 6936 del 24/12/1992. Il sottoscritto ha altresì effettuato visura storica (**All. 2**) da supporti cartacei ante meccanizzazione del catasto sulla particella n° 1642, partita 39599. Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (incompleta in mancanza del citato T.M. n° 8722 del 26/10/1988 e per mancato aggiornamento dei registri delle partite cartacei), si desume che l'attuale identificazione con il numero di particella 2663 del Catasto Fabbricati del bene pignorato deriva da Tipo Mappale n° 6936 del 24/12/1992; che la particella di Catasto Terreni (n° 2663) corrispondente a detta particella di Catasto Fabbricati deriva dalle variazioni all'immobile predecessore particella n° 3180, apportate a mezzo T.M. n° 8722 del 26/10/1988 (non reperibile), con il quale venivano altresì soppresse le precedenti p.lle nn. 3001 e 2997; che dette particella nn. 3001 e 2997 derivano, può solo presumersi in mancanza di conferma dalla documentazione catastale mancante sopra citata, dall'originaria particella di Catasto Terreni identificata al n° 1642 del foglio di mappa n° 25.

Le visure catastali (**All. 2**) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto.

**Intestatari catastali dell'immobile:**

[REDACTED]

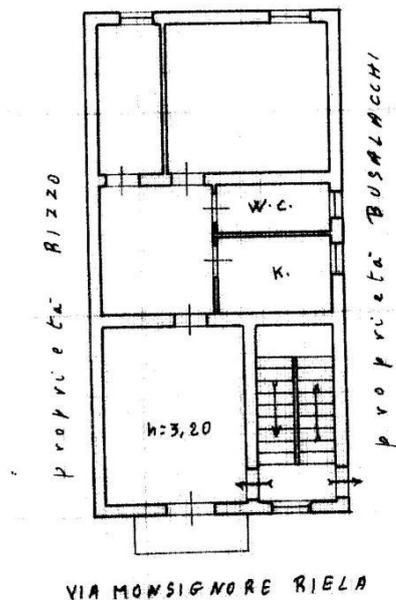
**Planimetria catastale:**

La planimetria catastale (**All. 7**) risulta essere stata presentata in atti in data 16/04/1976.

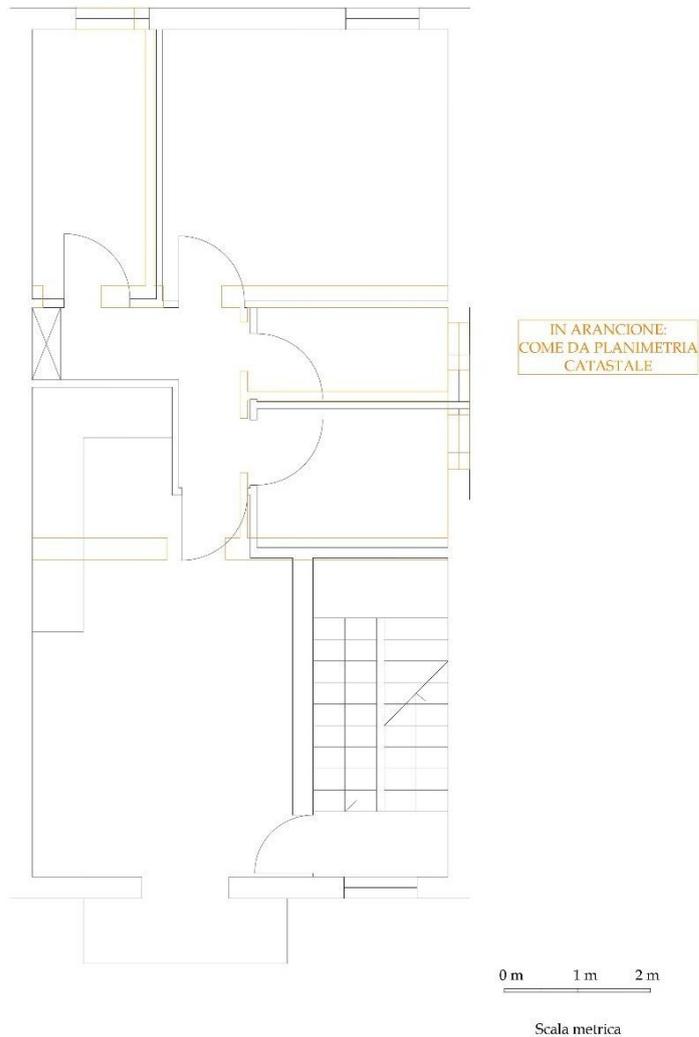
Detta planimetria presenta le seguenti difformità con lo stato attuale dei luoghi (**All. 6**), come da planimetria di raffronto appresso riportata (**All. 8**):

- muri interni divisorii di spessore non corrispondente alla realtà;
- diversa posizione e geometria del muro divisorio tra i vani soggiorno/ingresso e disimpegno;
- diversa dimensione e posizione rispetto al muro perimetrale delle finestre dei vani w.c., lavanderia, e del vano cameretta non abitabile;
- il vano oggi corrispondente alla lavanderia, in planimetria catastale risulta indicato come "cucina".

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.



**Estratto planimetria catastale (All. 7)**



**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 UNICO:** piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, ubicato in Palermo, via Monsignor Francesco Riela civ. 54, piano secondo a DX, senza ascensore, scala unica.

Composto da un vano soggiorno/cucina, una camera da letto matrimoniale, una cameretta non abitabile, un servizio igienico e un vano lavanderia, oltre disimpegno.

Confinante con via Mons. Francesco Riela a nord; proprietà Rizzo o p.lla 1671 a est; vano scala a ovest.

Censito al C.F. al **foglio 25, p.lla 2663, sub. 5.**

L'immobile non è dotato di Licenza/concessione edilizia né del Certificato di abitabilità/agibilità. È stata presentata istanza di concessione in sanatoria ex L. 47/85 in data **14/07/1986, prot. n. 11141 (All. 10)**, a nome del precedente proprietario. Detta pratica di sanatoria non risulta essere stata mai definita e integrata. I costi totali per il completamento dell'istruttoria e la regolarizzazione urbanistico edilizia sono stimati in complessivi **Euro 5.000,00.**

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in **Euro 150,00.**

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 48.000,00 (Euro QUARANTOTTOMILA/00)**

**QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO (All. 1)**

Il bene pignorato è pervenuto in proprietà [REDACTED] [REDACTED] denuncia registrata a Palermo in data [REDACTED] [REDACTED] e accettata con beneficio di inventario con nota presentata in data [REDACTED].

A [REDACTED] il bene era pervenuto per atto compravendita del 05/08/2010 a rogito del notaio dott. [REDACTED] in Palermo, Rep. n° 95101, Racc. n° 12252, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il [REDACTED], da potere di [REDACTED].

Ai predetti coniugi il bene era pervenuto per atto di compravendita del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

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

La costruzione è stata realizzata in assenza di licenza/concessione edilizia nell'anno 1973.

È stata presentata istanza di concessione in sanatoria ex L. 47/85 in data **14/07/1986** [REDACTED], a nome del precedente proprietario. Detta pratica di sanatoria non risulta essere stata mai definita nonostante avvenuto pagamento, come da allegate ricevute dei bollettini postali, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e pari a Euro 5.753,123 comprensivi di interessi.

Il relativo fascicolo non contiene alcun grafico di progetto né alcun documento integrativo successivo alla data di protocollazione e, pertanto, per la definizione della pratica di sanatoria restano da integrare: perizia giurata, relazione descrittiva opere, autocertificazione pagamenti tasse, carichi pendenti, planimetria catastale aggiornata entro 6 mesi, nonché calcolo e versamento degli oneri di concessione qui stimati sinteticamente in Euro 1.000,00 circa. Le spese tecniche per la definizione e il completamento della pratica di sanatoria sono stimati in Euro 3.000,00, oltre Euro 1.000,00 circa per la SCA finale. I costi totali per la regolarizzazione urbanistico edilizia sono quindi stimati in complessivi Euro 5.000,00 e saranno detratti dal valore di stima.

Non è stato possibile acquisire Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto a tal fine l'ufficio urbanistica del Comune di Palermo richiede l'individuazione in mappa catastale della particella identificativa del bene; particella che, tuttavia, come già esposto al paragrafo 3 della presente relazione, non è rappresentata in mappa catastale per mancato aggiornamento cartografico.

Il bene ricade in zona "B2 - Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq." nella zonizzazione di cui alla variante generale al P.R.G. 2004 del Comune di Palermo

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

L'immobile è attualmente occupato [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data [REDACTED], registrato in data [REDACTED] (All. 11).

Il canone di locazione risulta superiore al valore locativo di mercato.

### **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 5.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **Euro 150,00**;
- 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 **18/11/2024 (All. 12)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici (*effettuare una visura ipotecaria aggiornata prima del deposito della relazione di stima*):

- ISCRIZIONE del [REDAZIONE] - Registro Particolare [REDAZIONE] Registro Generale [REDAZIONE]  
Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio [REDAZIONE]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- TRASCRIZIONE del [REDAZIONE]  
[REDAZIONE] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO [REDAZIONE]  
[REDAZIONE] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il bene ricade nell'area del Demanio Civico di Palermo denominata "Montepellegrino e Falde": come da attestazione rilasciata dal Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici

della Sicilia (**All. 13**) su richiesta del sottoscritto, “(...) *l’immobile sito in Palermo via Monsignor Francesco Riela n. 54, identificato catastalmente al foglio 25 p.lla 2663 sub. 5, è stato legittimato con ordinanza commissariale n. 38000 R.C. del 03.08.2012 ed approvata con DDG n. 1169 del 13.09.2012.*”.

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

L’immobile non risulta gravato da censo e/o livello. Il bene ricade nell’area del Demanio Civico di Palermo denominata “Montepellegrino e Falde”: come da attestazione rilasciata dal Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia (**All. 13**) su richiesta del sottoscritto “(...) *l’immobile sito in Palermo via Monsignor Francesco Riela n. 54, identificato catastalmente al foglio 25 p.lla 2663 sub. 5, è stato legittimato con ordinanza commissariale n. 38000 R.C. del 03.08.2012 ed approvata con DDG n. 1169 del 13.09.2012.*”.

#### **QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Nel maggiore fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato non esiste un condominio costituito.

Le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni del fabbricato vengono divise in pari quota tra i singoli proprietari e sono stimate in Euro 50,00 mensili circa.

#### **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

$V_{\text{medio}}$  = 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:

<b>TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI</b>			
<b>Vani/locali principali</b>	<b>mq</b>	<b>Misura di computo in %</b>	<b>Misura ponderata</b>
soggiorno/pranzo/cucina	21,16	100%	21,16
camera da letto	14,65	100%	14,65
	0,00	100%	0,00
	0,00	100%	0,00
	0,00	100%	0,00
<b>Sommano:</b>	<b>35,81</b>		<b>35,81</b>
<b>Vani/locali accessori a servizio diretto</b>			
w.c.	3,40	100%	3,40
lavanderia	5,00	100%	5,00
cameretta (non abitabile)	6,32	100%	6,32
disimpegno	4,45	100%	4,45
<b>Sommano:</b>	<b>19,17</b>		<b>19,17</b>
<b>Vani/locali accessori a servizio indiretto</b>			
balcone	2,52	30%	0,00
	0,00	50%	0,00
	0,00	30%	0,00
	0,00	25%	0,00
<b>Sommano:</b>	<b>2,52</b>		<b>0,00</b>
<b>Totale superficie interna netta (SIN)</b>			<b>54,98</b>
Superficie commerciale coperta			63,58
Superficie ponderata balcone	2,52	30%	0,76
<b>Totale superficie commerciale (SVC)</b>			<b>64,34</b>

- Superficie interna netta (SIN), o superficie utile, arrotondata all'intero: **mq 55,00**;
  - Superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SVC): **mq 64,00**;
- L'altezza interna utile è pari a ml 3,10.

### **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/Thaon de Revel – Cardinale Rampolla – Papa Sergio - Arenella" codice di zona D9

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; fascia/zona "Periferica/Thaon de Revel – Cardinale Rampolla – Papa Sergio - Arenella" codice di zona D9; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; destinazione: residenziale; tipologia: abitazioni di tipo economico; stato conservativo normale.

Valore minimo €/mq 810,00;

Valore massimo €/mq 1.200,00.

Valore medio zona =  $(810,00 + 1.200,00) / 2 = \text{€/mq } 1.005,00$ .

B Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati.

Tra le schede presenti in consultazione nella zona D9 in prossimità dell'immobile oggetto di stima (n° 26 schede) sono state considerate (n° 12 schede) quelle con immobili censiti nella medesima "tipologia abitazioni di tipo economico" e categoria catastale (A/4 o A/3) del bene oggetto di stima, contenenti le compravendite più recenti con datazione dal gennaio a agosto 2024. Il calcolo della media dei valori ivi dichiarati di compravendita, espressi in €/mq, fornisce:

Valore medio zona D9 =

$(882,00+969,00+982,00+725,00+511,00+275,00+938,00+256,00+647,00+667,00+1.266,00+750,00)/12 = \text{€/mq } 739,00$ .

C Borsinoimmobiliare.it – Osservatorio quotazioni immobiliari.

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; zona semiperiferica: “Thaon de Revel – Cardinale Rampolla – Papa Sergio – Arenella”; stato conservativo normale; quotazioni di abitazioni in stabili in fascia media di zona

Valore minimo = €/mq 961,00;

Valore massimo = €/mq 1.377,00;

Valore medio =  $(961,00 + 1.377,00)/2 = \text{€/mq } 1.169,00.$

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

- Abitazione in via Monsignor F.sco Riela: €/mq 948,00;
- Abitazione in via Cardinale A. Lualdi civ. 32: €/mq 738,00;
- Abitazione in via Cardinale A. Lualdi civ. 22: €/mq 1.286,00;
- Bilocale in via Cardinale Sanfelice civ. 20: €/mq 1.073,00;
- Abitazione in via Cardinale A. Lualdi: €/mq 1.154,00;

Valore medio annunci di vendita Immobiliare.it sopra riportati = €/mq 1.040,00.

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: €/mq 1.040,00 – 15% = **€/mq 884,00.**

#### **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  $(1.005,00+739,00+1.169,00+884,00) / 4 = \text{€/mq } 949,00.$

#### **Stima per punti di merito sul valore medio**

#### **Determinazione del coefficiente (Ki) di comparazione**

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G. Es. 206/2023  
LOTTO UNICO

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	1,05
	Tra 81 e 100 mq	1,00	
	Oltre 101 mq	0,97	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1,00
	Casa a schiera	1,02	
	Casa singola	1,04	
DISTRIBUZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,02	
	Normale	1,00	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	
	Più di 40 anni	0,95	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	1,00
	Scadente	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	1,00
	Vetro singolo	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	
	Strada pubblica	0,97	0,97
	Cortile interno	0,95	
<b>Coefficiente globale Ki</b>			<b>0,93</b>

**Stima del valore di mercato (VdM)**

- $V_x = V_{\text{medio}} \times K_i = \text{€}/\text{mq } 949,00 \times 0,93 = \text{€}/\text{mq } 880,00$  in c.t.;
- $V_{\text{dM}} = V_x \times \text{superficie commerciale} = \text{€}/\text{mq } 880,00 \times \text{mq } 64,00 = \text{€ } 56.320,00$ ;
- **Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 56.320,00.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 5.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- Costi di eventuali affrancazioni: € 000,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà **deprezzato di Euro 5.750,00**

$$V = \text{€ } 56.320,00 - \text{€ } 5.750,00 = \text{€ } 50.570,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **Euro 50.600,00 (Euro CINQUANTAMILASEICENTO/00)**.

**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:

$$\text{€ } 50.600,00 - 5\% \text{ di } \text{€ } 50.600,00 = \text{€ } 48.070,00 \text{ (che si arrotondano in } \text{€ } 48.000,00)$$

**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 2 BIS	Certificazione in copia di Tipi Mappali
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	Visura catasto energetico fabbricati
ALLEGATO 10	Accesso atti ufficio condono Palermo
ALLEGATO 11	Contratto di locazione
ALLEGATO 12	Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 13	Attestazione Commissariato Usi Civici
ALLEGATO 14	Fonti di riferimento delle indagini di mercato
ALLEGATO 15	Rilievi fotografici

Palermo, data 13 dicembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]