

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 187/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Gabriella Ammirata

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 187/2024

PRISMA SPV S.R.L.

contro

“A” E “B”

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CHIARA CASANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo, via Pietro Colletta n. 51, piano terra

Foglio 53, p.lla 927 sub 11



Esperto stimatore: Arch. Gabriella Ammirata



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 22 ottobre 2024 il Giudice dell'esecuzione nominava la sottoscritta arch. Gabriella Ammirata, iscritta all'Albo dell'Ordine degli architetti al n. 4277 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 24 ottobre 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. Chiara Casano, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 13 dicembre 2024.

In data 18 dicembre 2024 effettuava il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

Sui luoghi i debitori non erano presenti pertanto non si è potuto accedere all'immobile.

Le operazioni peritali proseguono il giorno 18 marzo 2025, alle ore 15,00, alla presenza delle forze dell'ordine, previa autorizzazione da parte del Giudice Es.; constatata l'impossibilità di accedere all'immobile si rinviava al giorno successivo avvalendosi di un fabbro.

In data 19/03/2025, grazie alla collaborazione del fabbro, si è proceduto all'immissione in possesso del bene.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile di seguito descritto.

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- appartamento sito a Palermo, nella via Pietro Colletta n. 51, piano terra, cat. A/4, vani 3,5, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 5, p.lla 927 sub 5.

A seguito della Variazione d'Ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate del 20/12/2024, l'immobile staggito risulta oggi identificato al **Foglio 53, particella 927, subalterno 11.**



Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 19 novembre 2007, in Notaio Nicola Criscuoli, Rep. 82820/10622, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 21/11/2007 ai nn. 75051/47530 da potere di "C".

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali, prima dell'aggiornamento d'Ufficio del 20/12/2024 (**All. 2**).

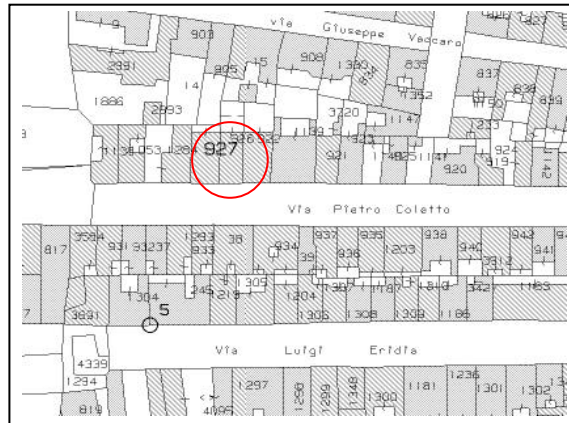
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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 (**All. 1**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



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 è costituito da un appartamento, censito attualmente al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 53, p.lla 927, sub 11 cat. catastale A/4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq 69.

Tipologia:



Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale composto da n. 5 piani fuori terra, di forma pressoché rettangolare, costruito per due lati in aderenza ad altri fabbricati.

Ubicazione

L'immobile sorge nel Comune di Palermo, via Pietro Colletta n. 51, nel quartiere "Noce", in una zona semicentrale ad alta densità abitativa, a ovest della città di Palermo, non molto distante dal centro città.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici costruiti negli anni '50 e '60 del '900, di diversi piani fuori terra con struttura portante in muratura e calcestruzzo armato, di semplici linee architettoniche e di discreto livello qualitativo, che coesistono insieme a fabbricati più antichi. La zona è adeguatamente collegata alle diverse parti della Città attraverso l'asse di via Regione Siciliana.

Il quartiere risulta autonomo per esercizi commerciali e servizi.

Caratteristiche strutturali

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è stato realizzato con struttura in muratura al piano terra e primo piano, in cemento armato ai piani superiori, solai presumibilmente in latero-cemento, scala in c.a., la copertura è in parte a terrazza praticabile e parte con tetti a falde, non dispone di servizio di portierato.

L'edificio presenta linee architettoniche semplici, basso il livello qualitativo delle finiture.

Accessi

Si accede dal civico 51 di via Pietro Colletta, tramite una porta in alluminio e vetro che immette in un piccolo androne da cui si perviene all'appartamento e alla scala di accesso ai piani sovrastanti.

Confini

- Nord: particella 905;
- Sud: via Pietro Colletta;
- Est: particella 926;
- Ovest: particelle 1284.



Pertinenze

Costituisce pertinenza esclusiva di ornamento dell'immobile il giardinetto/terrazzino retrostante oggi destinato a cucina e wc bagno.

Dotazioni condominiali

All'unità immobiliare spetta la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e ss. del Codice Civile.

Composizione interna

L'unità abitativa in esame occupa in pianta una superficie di forma poligonale a "L", che determina una sola esposizione sulla particella 205 retrostante.

Con riferimento alla planimetria dello stato reale dei luoghi (**All. 3**), l'unità immobiliare è composta da: ingresso, soggiorno, camera L1, cucina e w.c. bagno (foto 1-10).

L'articolazione dei vani (a seguito dei frazionamenti eseguiti nel corso degli anni di cui si dirà in risposta al quesito 6) non è funzionale, gli ambienti non sono disimpegnati e non risultano adeguatamente illuminati. Tutti gli ambienti presentano pavimentazioni in gres porcellanato.

Il wc bagno e la cucina hanno le pareti rivestite da piastrelle in ceramica, per un'altezza di circa m 2,30.

Il servizio igienico è provvisto di n. 3 pezzi sanitari (lavabo, vaso, vasca), dotati di rubinetteria entrambi di qualità commerciale.

Le pareti degli altri ambienti sono trattate con idropittura di diverso colore.

L'unico infisso interno, scorrevole, è quello del wc bagno; l'infisso esterno della camera L1 è in alluminio.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Non si riscontrano, per quel che può dedursi da un esame visivo esterno, segni di carenze strutturali macroscopiche, ma lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare è carente. Si rileva una consistente umidità di risalita su tutte le pareti degli ambienti e infiltrazioni d'acqua provenienti dal pluviale condominiale in corrispondenza della parete di confine tra il wc bagno e la camera L1 (Foto 9).



L'unità immobiliare dispone di:

Impianto elettrico: eseguito sottotraccia, frutti di qualità commerciale.

Impianto di adduzione idrica: del tipo sottotraccia si compone di tubi per l'acqua calda e fredda. L'approvvigionamento, avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale.

Impianto gas per cucina: assente

Impianto di riscaldamento: assente.

Impianto fognario: lo smaltimento delle acque reflue è collegato presumibilmente alla rete fognaria cittadina. Per i suddetti impianti non sono presenti le dichiarazioni di conformità alle vigenti normative.

Attestato di prestazione energetica

Come risulta dal Catasto Energetico dei Fabbricati, consultabile dal sito internet www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it, l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Per la redazione dell'APE, a firma di un tecnico abilitato, si stima una spesa di € 200,00 circa, salvo ulteriori richieste del professionista. Tale costo andrà detratto dal valore di stima del bene.

Fotografie dei luoghi

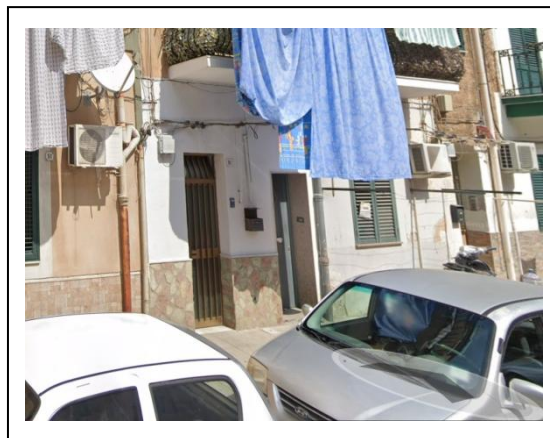


Foto n. 1 prospetto su via P. Colletta



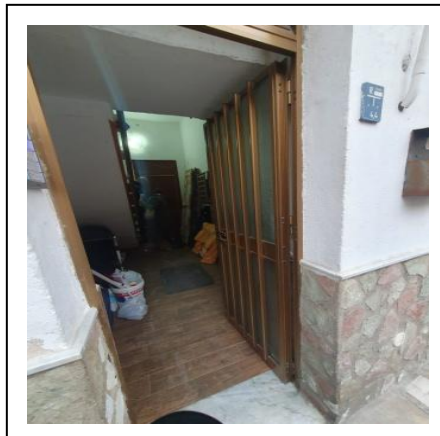


Foto n. 2 accesso all'androne condominiale

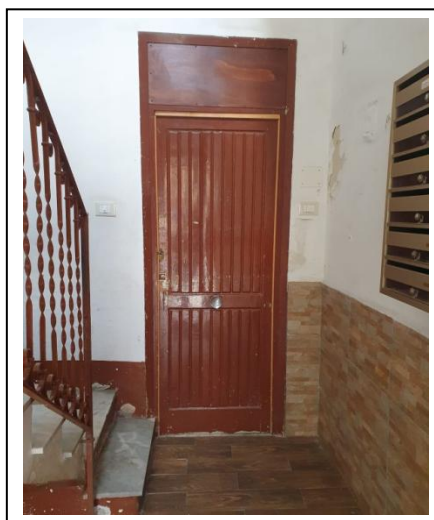


Foto n. 3 porta di ingresso all'appartamento



Foto n. 4 ambiente di ingresso





Foto n. 5 soggiorno



Foto n. 6 soggiorno



Foto n. 7 camera L1





Foto n. 8 cucina



Foto n. 9 accesso al wcb





Foto n. 10 wcb

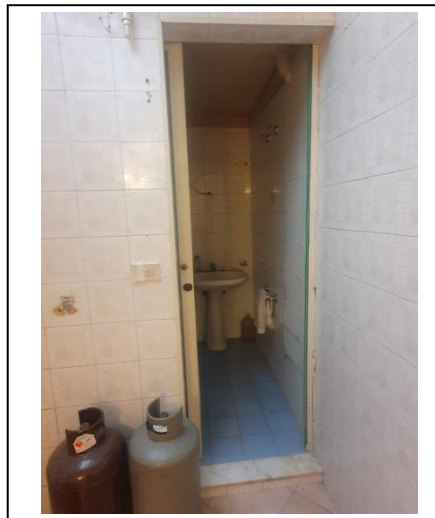


Foto n. 11 particolare della parete di confine tra il wcb e la camera L1



Foto n. 12 tracce delle infiltrazioni umide



Superficie utile interna

In base ai criteri tratti dal DPR 138/1998 è misurata al netto delle murature esterne e al lordo dei muri interni e delle pareti divisorie, include le pertinenze di tipo esclusivo opportunamente omogeneizzate e risulta pari a m² 39,06.

Superficie commerciale

Secondo i criteri tratti dal DPR 138/1998, *“la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti”*, include i divisori interni, nonché la superficie delle pertinenze esclusive opportunamente omogeneizzate, ed è pari a circa m² 44,89.

Altezza utile interna

L'altezza interna utile è di circa m 3,55 e, in corrispondenza della cucina e del wc bagno, di m 2,62.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile a seguito della variazione d'ufficio del 20/12/2024 è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 53, particella 927 sub 11, via Pietro Colletta n. 51, piano terra, cat. A/4, vani catastali 3,5, superficie catastale totale m² 69, totale escluse aree scoperte m² 68.

La visura catastale storica (**All. 1**), risulta conforme con quanto indicato nell'atto di pignoramento, essendo la detta variazione successiva alla data di trascrizione del pignoramento (30/04/2024).

Intestatari catastali dell'immobile

“A”, diritto di proprietà 1/2;

“B”, diritto di proprietà 1/2.

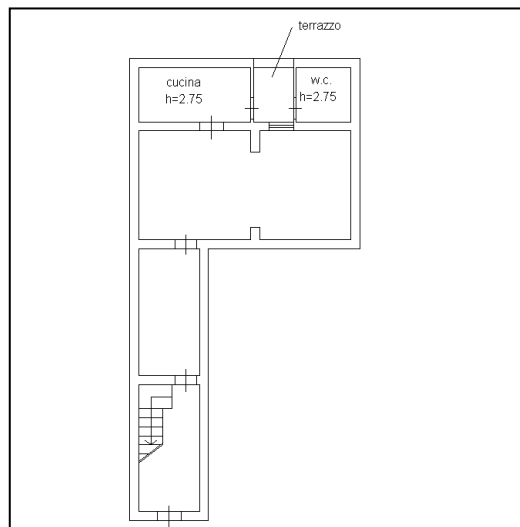
Planimetria catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, presentata il 29/05/2007, risultano difformità distributive, consistenti nell'ampliamento del vano destinato a cucina tramite l'annessione della superficie del preesistente giardinetto/terrazzino, e nella mancata

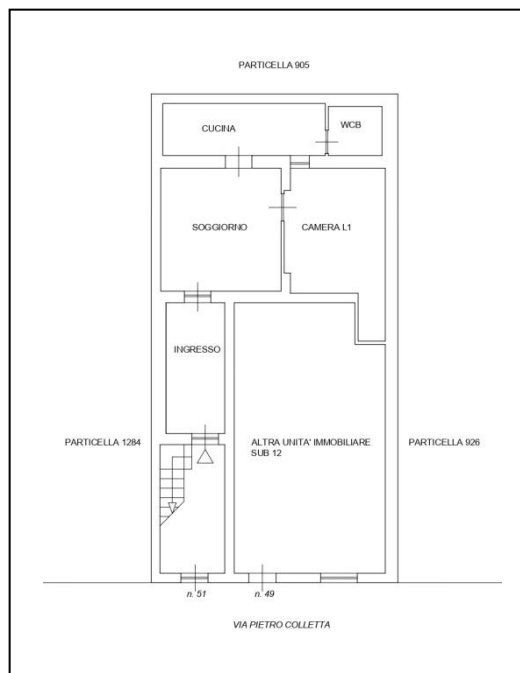


rappresentazione nella camera L1 di un'area di circa 1 m² (All. 5); tale difformità non essendo regolarizzabile comporterà la demolizione delle opere eseguite.

Risulta pertanto necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale della unità immobiliare da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura DOCFA, che si stima pari a Euro 500,00.

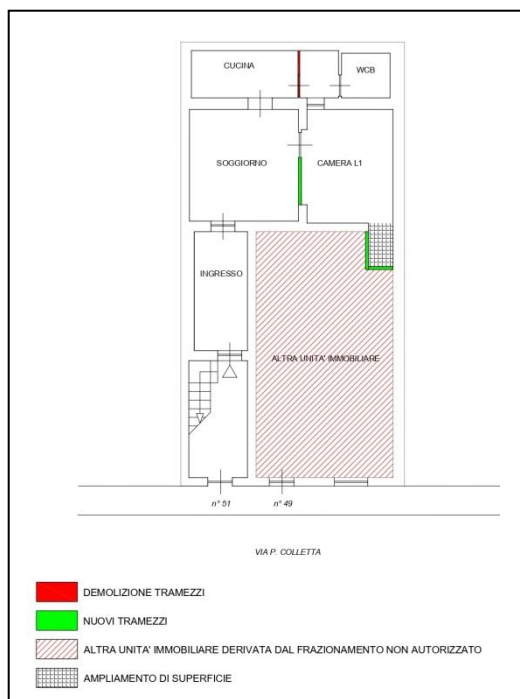


Estratto planimetria catastale (All. 1)



Rilievo attuale dei luoghi (All. 3)





Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All.5)

Storia catastale

L'immobile, già esistente nel 1955, era composto da un unico appartamento che includeva anche l'unità immobiliare attigua con ingresso oggi dal civico n. 49 e comprendente un terrazzino nell'area retrostante (All.4).

Dalle planimetrie storiche catastali risulta che nel 1969 è stato effettuato un primo frazionamento che ha generato due unità immobiliari identificate al Foglio 53, particella 927 subalterno 1 e subalterno 2 ed è stato effettuato un ampliamento della superficie utile consistente nella realizzazione di un wc sul giardinetto/terrazzino nell'area retrostante.

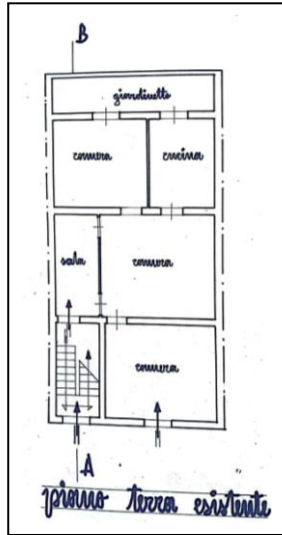
Nel 1991 è stata eseguita la fusione delle suddette due unità immobiliari originando un'unica unità immobiliare identificata al Foglio 5, particella 927, subalterno 3 (All. 2).

Nel 2007, dalla soppressione del subalterno 3, sono state originate nuovamente due unità immobiliari identificate dai subalterni 5 e 6 della particella 927 del Foglio 5 (All. 2).

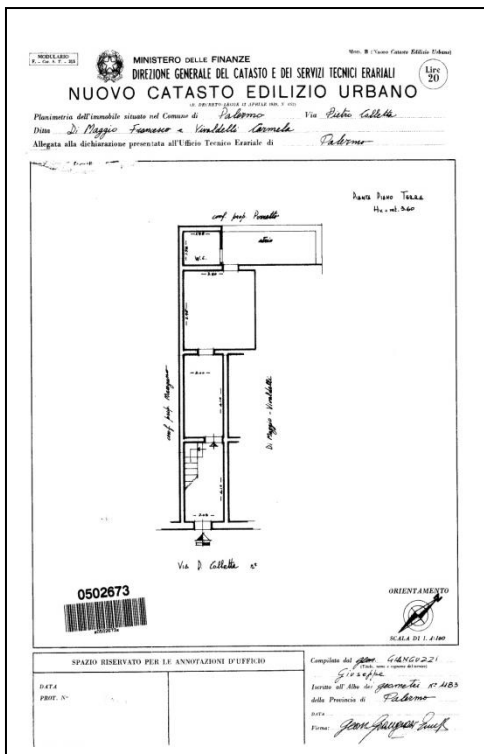


Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G. Es. 187/2024
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Arch. Gabriella Ammirata

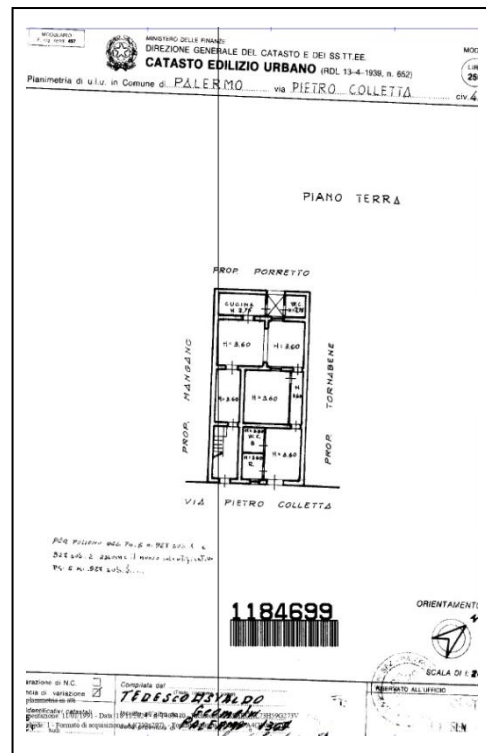
Nel 2024 a seguito dell'aggiornamento dei dati catastali, l'immobile in oggetto risulta identificato al Foglio 53 particella 927 sub 11 e l'unità immobiliare adiacente, con accesso dal civ. 49, risulta identificata dal subalterno 12 (All. 2).



Pianta del piano terra già esistente nel 1955 (All. 4)



Planimetria dell'u. i. frazionata -1969 (All. 2)



Planimetria dell'u. i. unificata -1991 (All. 2)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno **della piena proprietà** di un appartamento, ubicato in Palermo, via Pietro Colletta n. 51, piano terra.

Composto da: ingresso, soggiorno con accesso alla cucina ed alla camera L1, w.c. bagno.

Confinante a nord con particella 905, a sud con via Pietro Colletta, ad est con particella 926, a ovest con particella 1284.

Censito oggi al C.F. al **foglio 53, p.lla 927, sub 11.**

L'immobile non è dotato di Licenza edilizia, tuttavia risulta già esistente alla data dell'08/02/1955, data di approvazione del progetto per la sopraelevazione del primo piano realizzato con licenza edilizia n. 295 del 23/03/1957, e dei piani secondo, terzo e quarto provvisti di licenza edilizia n. 476 del 12/04/1956.

Per il primo piano risulta rilasciato Certificato di abitabilità n. 9442 del 02/11/1957, i restanti piani sono dotati di Certificato di abitabilità n. 5514 del 02/07/1957.

L'immobile nel 1969 è stato frazionato in due unità immobiliari, che successivamente (1991) sono state nuovamente accorpate in un unico appartamento.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo non risulta alcuna autorizzazione per le modifiche realizzate.

Per regolarizzare tali difformità, consistenti nella realizzazione del servizio igienico e della cucina in corrispondenza dell'originario giardinetto/terrazzino retrostante, che hanno comportato un aumento della superficie utile, occorrerà prevedere la demolizione di tali ambienti e la loro successiva realizzazione all'interno dell'appartamento.

Sarà necessario predisporre un'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria (P.D.C.S.) al fine di regolarizzare sia la diversa distribuzione interna che il frazionamento non autorizzato.

Ottenuto il Permesso di Costruire in Sanatoria occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA).

Le spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, si stimano complessivamente pari in c.t. a € 15.000,00, importo che sarà detratto dal valore di stima.



L'immobile infine non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per la cui redazione si prevede un costo pari a € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Euro € 20.000,00 (ventimila/00 euro).

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

Il bene è pervenuto ai debitori "A" per la quota pari a 1/2 e "B" per la quota pari a 1/2, per atto di compravendita del 19/11/2007 in Notaio Dott. Nicola Criscuoli, Rep. 48820/10622 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 21.11.2007 ai nn. 75051/47530 da potere di "C".

A "C" l'immobile, per la quota dell'intera proprietà, era pervenuto in forza di atto di donazione del 15.10.1981 in Notaio Dott. Francesco Paolo Guerrera Rep. n. 29273, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 23.10.1981 ai nn. 39903/32191 da potere di "D" e "F".

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

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame è stato realizzato in forza di Licenza edilizia n. 295 del 23/03/1957, riguardante la sopraelevazione del primo piano, e con Licenza edilizia n. 476 del 12/04/1956, relativa alla realizzazione dei piani secondo, terzo e quarto. Il piano terra risulta già esistente alla data dell'08/02/1955, data di approvazione del progetto di sopraelevazione del primo piano.

È stato rilasciato Certificato di abitabilità n. 9442 del 02/11/1957 per il primo piano e Certificato di abitabilità n. 5514 del 02/07/1957 per i restanti piani (**Al. 4**).

Dalle visure planimetriche effettuate risulta che l'appartamento era originariamente composto da un'unica unità immobiliare con accesso dai civici 51 e 49.



Nel 1969 l'appartamento è stato frazionato in due unità immobiliari con accesso rispettivamente dal civico 51 e dal civico 49 **(All.2)**.

Dal confronto tra la planimetria allegata al progetto per la sopraelevazione del primo piano e la planimetria catastale presentata nel 1969 risulta che l'unità immobiliare con accesso dal civico 51 presenta un ampliamento della superficie originaria consistente nella realizzazione di un wc in corrispondenza della zona esterna retrostante, destinata originariamente a giardinetto/terrazzino.

Nel 1991 le due unità immobiliari sono state nuovamente accorpate in un'unica unità immobiliare con accesso dai civici 51 e 49. L'immobile, nella zona esterna retrostante destinata originariamente a giardinetto/terrazzino, ha subito altre modifiche consistenti nella realizzazione di una cucina e di un wc, con conseguente ulteriore ampliamento della superficie residenziale **(All. 2)**.

Nel 2007 l'appartamento è stato nuovamente frazionato in due unità immobiliari di superfici differenti; una con accesso dal civico 51, che costituisce il bene oggetto di pignoramento **(All. 2)** e l'altra con accesso dal civico 49 non oggetto del presente procedimento.

Dal confronto tra la planimetria allegata al progetto di sopraelevazione del piano primo e la planimetria dello stato di fatto risulta, come già sottolineato nei precedenti paragrafi, che l'immobile è stato oggetto di frazionamento nonché di ampliamento della superficie originaria. In particolare sono stati realizzati cucina e w.c. bagno nell'area esterna retrostante destinata a giardinetto; sono stati chiusi vani porta e realizzate nuove aperture e nuovi tramezzi **(All. 6)**.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo e presso l'Ufficio Condono del Comune di Palermo non è stato possibile reperire alcuna autorizzazione e/o concessione relativa ai frazionamenti e alle modifiche effettuate all'interno delle unità immobiliari. Tali modifiche hanno comportato un aumento della superficie utile e non sono regolarizzabili.



10%. Per i lavori di frazionamento in due unità immobiliari si stima sia stato sostenuto un costo di circa € 15.000,00, pertanto il costo di costruzione sarà pari a:

$$€ 15.000,00 \times 10\% \times 2 = € 3.000,00$$

A tale costo dovrà aggiungersi la somma di € 516,00 quale sanzione amministrativa e di € 800,00 per diritti fissi di istruttoria.

Inoltre occorrerà redigere il Certificato di Idoneità Sismica presso l'Ufficio del Genio Civile con un costo quantificabile in € 2.500,00; e infine sarà necessario presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), prevedendo, per quest'ultima, una spesa complessiva (adeguamento e certificazioni impianti + competenze tecniche + diritti e spese accessorie) pari a circa € 3.500,00.

I costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'immobile sono di seguito descritti:

➤ Opere edili di demolizione e realizzazione wc e angolo cottura (a corpo)	€ 3.500,00
➤ Diritti fissi di istruttoria	€ 800,00
➤ Oneri concessori per sanatoria frazionamento e modifiche interne	€ 3.000,00
➤ Sanzione amministrativa	€ 516,00
➤ Diritti fissi Genio civile	€ 30,00
➤ Certificato di Idoneità Sismica (art.21 L.64/74)	€ 2.500,00
➤ SCA diritti fissi istruttoria Comune	€ 150,00
➤ Competenze tecniche comprensive di: D. L., Pratica di PDCS e SCA, relazione geologica	€ <u>4.500,00</u>

Per un importo complessivo di **€ 14.996,00**

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile si stima complessivamente pari in c.t. a € 15.000,00.

Salvo conguagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali e/o diversa richiesta da parte del professionista incaricato.

Tali costi, come sopra determinati, saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.



Sulla base degli accertamenti effettuati, della documentazione reperita e di quanto riferito all'Esperto dai competenti uffici comunali, risulta che:

- il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, secondo il P.R.G. vigente, ricade *in zona territoriale omogenea "B0b" (Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2)*; nelle zone B0 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

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

L'immobile attualmente non è occupato.

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 **euro 14.996,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 500,00** come determinato in risposta al quesito 3;
- redazione dell'APE, con un costo pari a **€ 200,00**.

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 **18/04/2025 (All. 7)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 30/04/2024 - Registro Particolare 16995 Registro Generale 21178 – verbale di pignoramento immobili a favore di PRISMA SPV S.r.l. contro "A" per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ e "B" pari a $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà;



- ISCRIZIONE Ipoteca volontaria del 21/11/2007 - Registro Particolare 18619
Registro Generale 75052 - a garanzia di mutuo concesso con atto del 19/11/2007
in notaio Nicola Criscuoli, a favore di Banca per la Casa S.p.A.

**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**

Per l'immobile in esame non risulta costituito un Condominio.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima sintetico

Si effettua la stima dell'immobile con il metodo del confronto stabilendo una comparazione tra il valore venale del bene da stimare e quello di altri beni, di valore noto e con caratteristiche intrinseche simili, che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi periodi antecedenti alla data di deposito della presente consulenza.

Il raffronto è stato realizzato con specifiche indagini di mercato, direttamente eseguite dalla sottoscritta, sull'andamento del mercato fondiario locale, accuratamente raffrontate con le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quelle del sito web (Borsino immobiliare.it).



I valori di stima sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciale.

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 data dalla somma della superficie coperta lorda dell'immobile e delle superfici delle pertinenze esclusive opportunamente ragguagliate.

La superficie dell'area esterna retrostante da ripristinare viene computata nella misura del 30%, quale pertinenza di ornamento.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato è pari a **63,74** mq così calcolata:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	60,30 m ²	1,00	60,30 m ²	3,55	T
Area Esterna	11,45 m ²	0,30	3,44 m ²		T

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), del Borsino Immobiliare, nonché tramite la consultazione di annunci di vendita di immobili analoghi, su siti internet di operatori del settore immobiliare, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni da confrontare, risulta che in base alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio del Comune di Palermo, aggiornate al secondo semestre dell'anno 2024 e relative alla zona "Semicentrale/PERPIGNANO-SICCHERIA-CAPPUCCINI", (codice di zona C5, microzona catastale 4), tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale, il valore venale unitario delle abitazioni civili di tipo economico (categoria A/4), in stato conservativo normale varia da un minimo di €/m² 850,00 a un massimo di €/m² 1.050,00; il Borsino immobiliare fornisce per il Comune di Palermo per la stessa zona, tipologia "*Abitazioni civili in stabili di 2° fascia*" valori di mercato compresi tra €/m² 745,00 e €/m²



925,00 (All. 8); i valori indicati su siti internet di operatori del settore immobiliare attribuiscono delle quotazioni comprese tra €/m² 489,00 e €/m² 594,00.

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, all'ubicazione, allo stato di manutenzione e conservazione, al grado di finitura si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento per la determinazione del valore unitario la media dei valori più bassi, pari a:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/m}^2 (850,00 + 745,00 + 489,00) : 3 = \text{€/m}^2 694,67.$$

Partendo dal suddetto valore si procede nella stima applicando dei coefficienti correttivi variabili in relazione alle caratteristiche estrinseche (zona o quartiere, edificio) e alle caratteristiche intrinseche dell'abitazione. Tali coefficienti, moltiplicati tra loro, forniranno un unico coefficiente globale di svalutazione o rivalutazione che, moltiplicato per il valore medio di €/m² 694,67, permetterà di ottenere il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima.

Di seguito si riporta la tabella che esprime le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene con i rispettivi coefficienti correttivi applicati.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 187/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Gabriella Ammirata

Caratteristica	Variabile	Coefficiente tipo	Coefficiente applicato
POSIZIONE (rispetto al centro della città)	Centrale	1,80	
	Semicentrale	1,60	
	Periferica	0,95	0,95
POSIZIONE (rispetto ai servizi presenti in zona)	Centrale	1,80	
	Semicentrale	1,50	
	Periferica	0,90	0,90
DISTRIBUZIONE	Ottima	1,30	
	Buona	1,20	
	Normale	1,15	
	Scadente	0,95	0,95
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,15	
	Da 5 a 10 anni	1,10	
	Da 10 a 20 anni	1,05	
	Da 20 a 40 anni	1,00	
	Più di 40 anni	0,95	0,95
PREGIO ARCHITETTONICO	Storico e/o artistico	1,90	
	Signorile	1,80	
	Civile ordinario	1,30	
	Economico popolare	0,90	0,90
MANUTENZIONE	Ottima	1,20	
	Buona	1,15	
	Normale	1,10	
	Mediocre	0,97	
	Scadente	0,90	0,90
POSIZIONE ELL'U.I. NELL'EDIFICIO	dal 1° piano al 5° piano	1,50	
	P.T.	0,90	0,90
IMPIANTO RISCALDAMENTO	Centralizzato	1,60	
	Autonomo totale	1,30	
	Autonomo parziale	1,20	



	Assente	0,95	0,95
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,80	
	Doppia/ordinaria	1,50	
	Strada pubblica	1,00	
	Cortile interno	0,95	0,95
Coefficiente medio globale			0,83

Moltiplicando, pertanto, il coefficiente medio globale di 0,83 per la media dei valori unitari più bassi pari ad €/m² 694,67, si ottiene il valore venale unitario (Vu), pari a:

$$Vu = \text{€/m}^2 694,67, \times 0,83 = \text{€/m}^2 \mathbf{576,58}$$

Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 36.751,21, dato da:

$$\text{€/m}^2 576,58 \times \text{m}^2 63,74 = \text{€ } 36.751,21$$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 15.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 15.700,00**

$$V = \text{€ } 36.751,21 - \text{€ } 15.700,00 = \text{€ } 21.051,21$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 21.051,21 (ventunomilacinquantuno/21 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 d'uso, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$$\text{€ } 21.051,21 - 5\% \text{ di } \text{€ } 21.051,21 = \text{€ } 19.998,65 \text{ (che si arrotondano in } \text{€ } 20.000,00\text{)}.$$



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 ortofoto e sovrapposizione mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps;
- ALLEGATO 2 documentazione catastale;
- ALLEGATO 3 rilievo dello stato di fatto;
- ALLEGATO 4 rapporti e certificati di abitabilità e planimetria allegata al progetto di sopraelevazione del 1° piano;
- ALLEGATO 5 pianta con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale;
- ALLEGATO 6 pianta con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria allegata al progetto di sopraelevazione del 1° piano;
- ALLEGATO 7 ispezione ipotecaria del 18/04/2025;
- ALLEGATO 8 quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare;
documentazione fotografica.

Palermo, 20 agosto 2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Gabriella Ammirata

