

Tribunale di Palermo - Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 375/2023 - LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Alessandra Alagna

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione IV Civile - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R. G. Es. IMM. N.° 375/2023
CREDITORE PROCEDENTE BPER BANCA SPA
CONTRO
DEBITORI ESECUTATI DEBITORE 1 E DEBITORE 2

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIANLUCA SAELI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Appartamento nel Comune di Palermo, Largo Giuliana, 2,
NCEU di Palermo, Foglio 88, particella 1962 (con p.lle 1971, 1980), sub. 1, P. T.



Esperto Stimatore: architetto Alessandra Alagna



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 22/08/2024, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta architetto Alessandra Alagna, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 5011 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 23/08/2024 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. Gianluca Saeli, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 19/09/2024.

In data 5/11/2024 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, alla presenza della debitrice.

In sede di sopralluogo ha constatato che l'immobile è abitato dalla debitrice ed è in buono stato di conservazione; che in tale occasione ha acquisito copia dell'Atto di Compravendita fornito dalla debitrice e ha constatato la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica in classe "G";

Inoltre in data 7/11/2024 ha effettuato la richiesta telematica di accesso agli atti presso il Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata per prendere visione ed estrarre copia della Concessione Edilizia n. 630 del 8/08/1970 e del Certificato di Abitabilità del 13/03/1972, n. prot. 3994 e che ne ha preso visione e copia in data 19/11/2024.

In ordine ai quesiti formulati dal Giudice Esecutivo, alla data odierna, ha verificato lo stato e la consistenza dell'immobile pignorato, nonché le caratteristiche del contesto urbano e territoriale e ha redatto la seguente perizia al fine di determinarne il più probabile valore venale e i costi di legittimazione.

QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che dalla verifica del fascicolo di cui al procedimento R.G. Es. Imm. 375/2023 risulta che l'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile:

1) Appartamento in Palermo, Largo Giuliana, 2, piano terra, identificato al NCEU di Palermo al Foglio 88, particella 1962 (graffata con p.lle 1971, 1980), sub. 1, categoria A/3, consistenza 7 vani, totale superficie mq 115, totale escluse aree scoperte mq 106_è di proprietà di 1/2 in capo al debitore DEBITORE 1, e proprietà di 1/2 in capo alla debitrice DEBITORE 2. Tale immobile è per intero l'oggetto del pignoramento.

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 9/07/2018 in notaio in Palermo [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Palermo il 19/07/2018 ai nn. 28402/21570 da potere di XXXXXXX (All. 1).

Dati catastali:



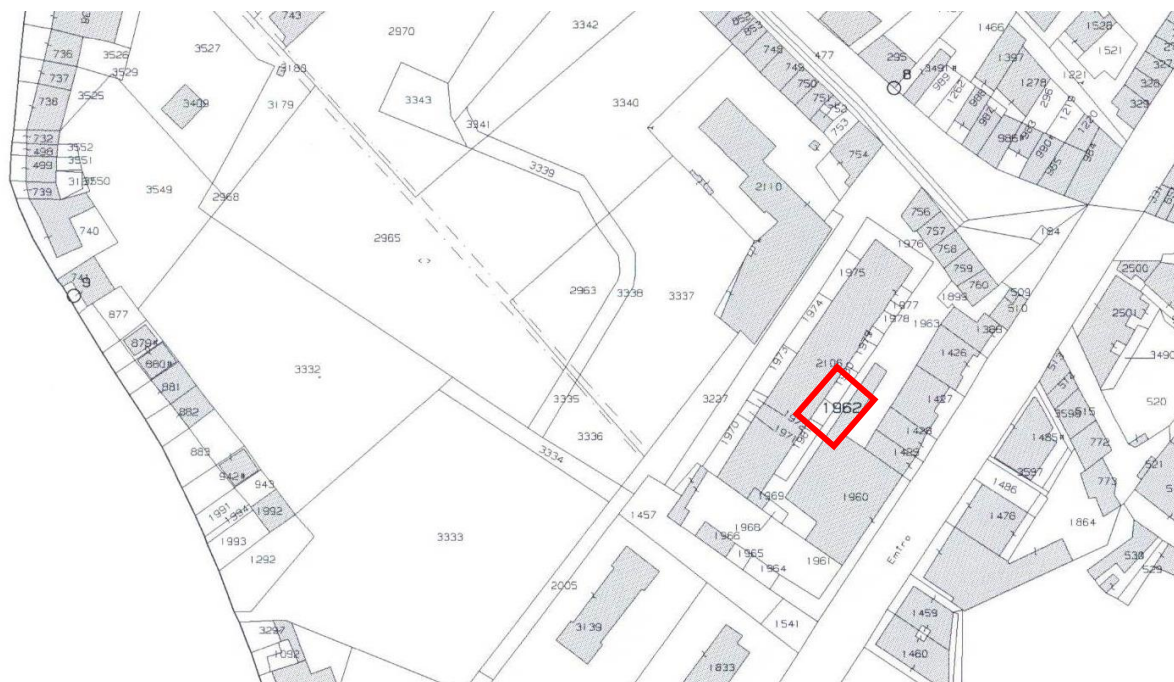
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di Compravendita, pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 2).

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 di Google Maps e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 4), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi (a meno della denominazione delle particelle dei terrazzi sulla mappa catastale, di cui si parlerà in seguito, vedi Quesito 3).

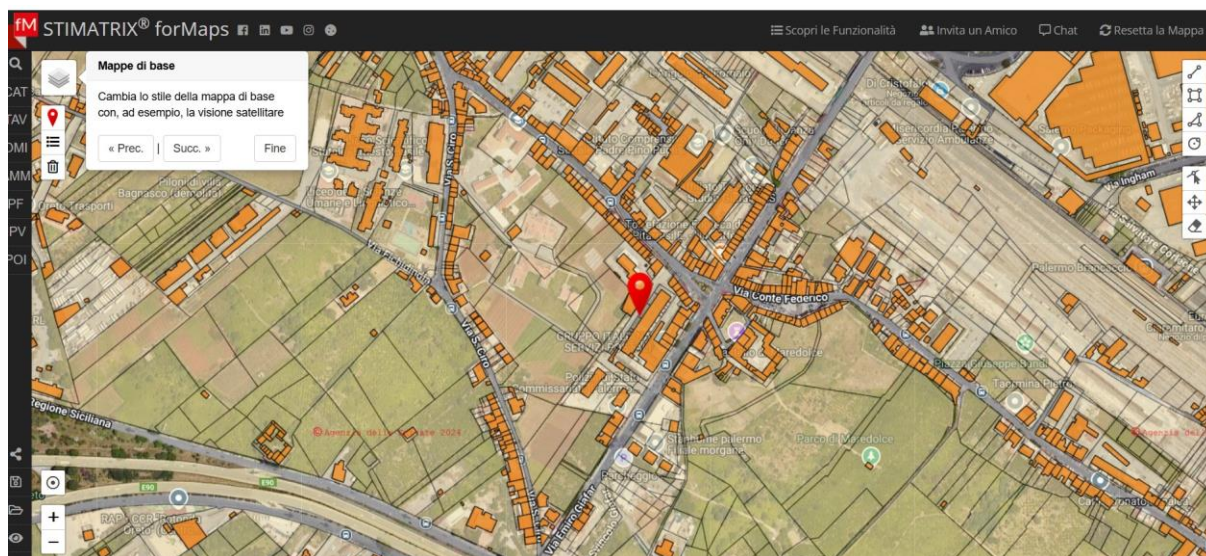


Ortofoto attuale Google maps del 7/12/2024. L'immobile pignorato fa parte di un edificio in linea.



Estratto di mappa catastale Foglio 88 con la localizzazione dell'immobile in Largo Giuliana, 2 nel riquadro.





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

LOTTO unico: il lotto per la vendita è costituito da un appartamento al piano terra rialzato in Largo Giuliana, 2 a Palermo confinante con la suddetta via, con vano scala e con proprietà altrui (vedi Atto di Compravendita del 9/07/2018). Dati di identificazione catastale: appartamento in catasto al NCEU del Comune di Palermo, al Foglio 88, particella 1962 (graffata con p.lle 1971 e 1980), sub. 1, categoria A/3, consistenza 7 vani, totale superficie mq 115, totale escluse aree scoperte mq 106, rendita Euro 397,67.

L'immobile pignorato si trova nella zona suburbana del Comune di Palermo, nella zona residenziale a carattere popolare che si trova lungo la Via E. Giafar, nelle vicinanze del Castello di Maredolce e della circonvallazione. La zona ha carattere residenziale con edifici a schiera o in linea di fascia media o popolare. Sono presenti negozi di varia natura e alcuni servizi fondamentali, la zona è ben collegata con il centro città e con il lungomare, sia per i servizi pubblici che stradali.

L'immobile oggetto del pignoramento si trova al piano terra di un palazzo in linea costruito con Licenza Edilizia del Comune di Palermo tra il 1970 e il 1972. All'appartamento si accede entrando da un cancello condominiale che da accesso al piano di sedime dell'edificio destinato a posteggio, e girando poi sul retro, infine salendo alcuni scalini, trattandosi di piano terra rialzato; l'immobile è provvisto di ascensore. Lo stato di conservazione sia esterno che interno è discreto, non vi sono lesioni né profonde né superficiali e l'appartamento è stato recentemente ristrutturato. Solo il prospetto a piano terra andrebbe reintonacato a causa della risalita capillare dell'umidità che ha provocato lesioni e distacchi di parti dell'intonaco, inoltre si consiglia di effettuare la manutenzione dei lastrici solari e di gronde e pluviali per il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

L'appartamento oggetto del pignoramento, a cui si accede dal pianerottolo al piano terra rialzato, è raggiungibile solo con le scale di ingresso e si compone di: ingresso, salotto, soggiorno, cucina e lavanderia ricavata nella veranda, ripostiglio, WC doccia, due camere e un terrazzo sul prospetto principale. Superficie lorda mq. 109,40, superficie commerciale 120,71 mq. L'altezza interna utile dei vani varia tra 2,90 mt e 2,68 mt a seconda della presenza o meno di controsoffitto con faretti. L'appartamento è stato ristrutturato in



seguito alla compravendita del 2018, gli impianti sono recenti e a norma, è presente nell'Atto di Compravendita il Certificato APE in classe G.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Largo Giuliana, 2 - Palermo

Caratteristiche strutturali: struttura in c. a. realizzata nel 1970 ca.

Accessi: da Largo Giuliana, 2 si accede a un terreno di sedime condominiale e poi girando sul retro vi è l'accesso all'immobile, scala C, int. 1.

Confini: confinante con la suddetta via, con vano scala e con proprietà altrui

Pertinenze: nessuna - **Dotazioni condominiali:** nessuna

Composizione interna: sette vani: cucina, soggiorno, salotto, un WC doccia, due camere, ripostiglio, due terrazzi nella corte esterna.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: immobile ristrutturato nel 2019 anche con i relativi impianti che sono a norma.

Attestato di prestazione energetica: si.

FOTOGRAFIE DEI LUOGHI

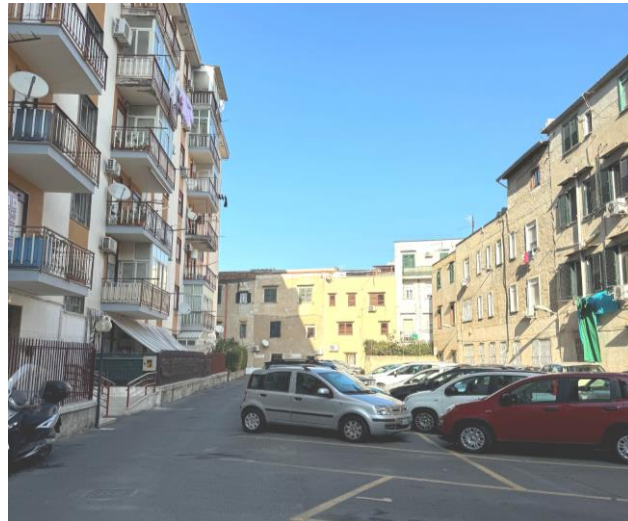
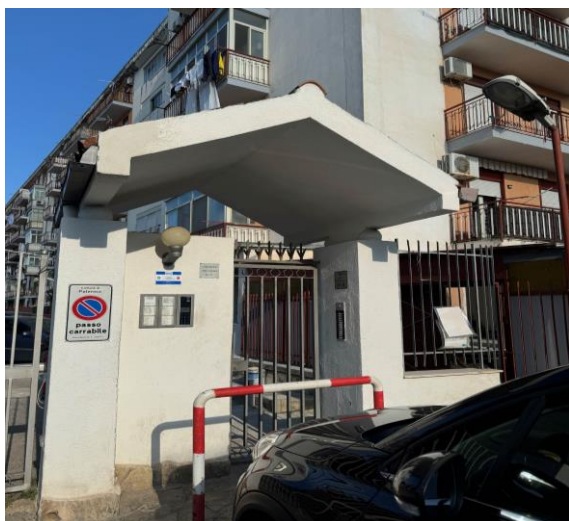


Foto 1, 2 – Il prospetto su strada con il cancello di accesso e il prospetto sull'area condominiale interna.





Foto 3 – La strada di accesso, Largo Giuliana



Foto 4 – Il cortile condominiale su cui si affaccia il salotto dell'appartamento individuato dalla freccia rossa



Foto 5 – Esterno dell'appartamento (piano terra a destra)

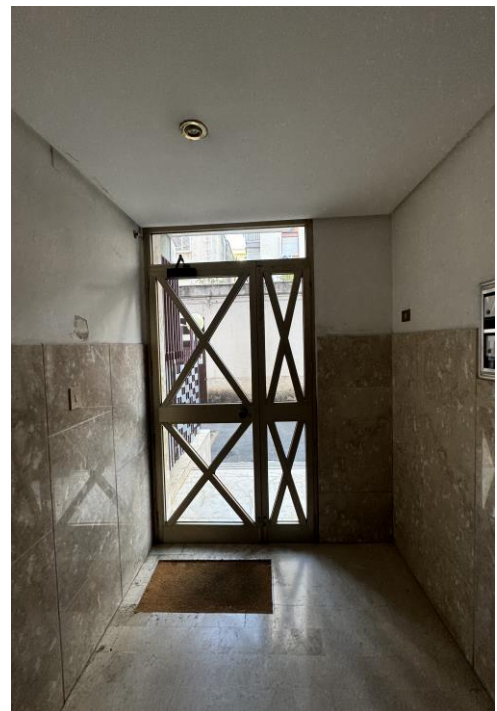


Foto 6 – Il portone di ingresso all'appartamento





Foto 7, 8, 9 – Terrazzino esterno piano terra e veranda rialzata in cui oggi si trova la cucina. Dalla foto sopra si nota come la veranda, realizzata in muratura (quindi per questo non sanabile mediante art. 20 della LR n. 4/2003), sia sporgente rispetto al filo del balcone soprastante.



Foto 10 – Lavanderia a cui si accede dalla cucina esterna. Foto 11 – Il WC doccia, la cui finestra si apre sulla lavanderia





Foto 12, 13 – Il soggiorno



Foto 14 – La camera matrimoniale



Foto 15 – La camera singola





Foto 16 – Il disimpegno



Foto 17 – Il ripostiglio



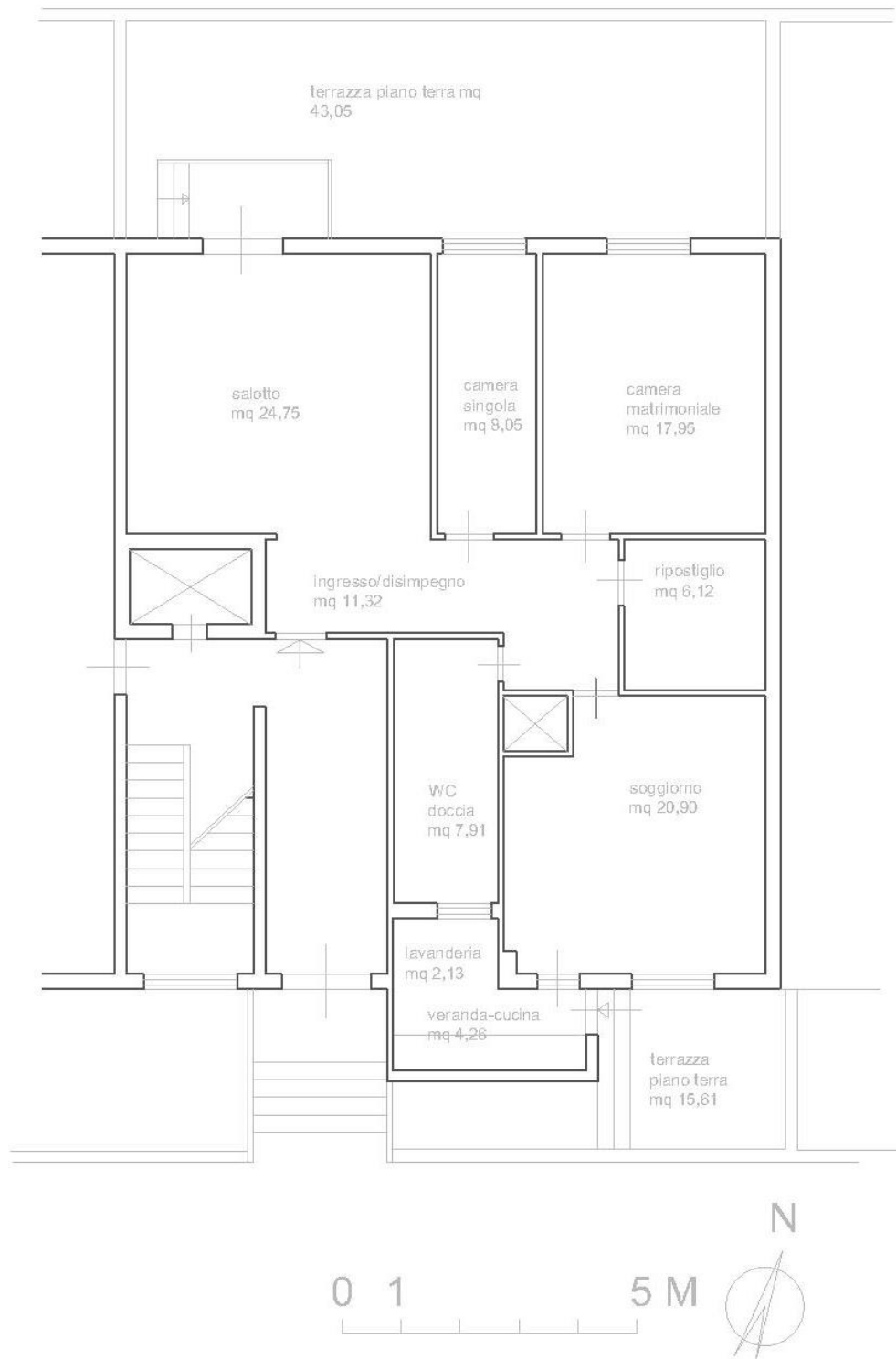
Foto 18 – Il salotto



Foto 19 – Il terrazzo sul retro a cui si accede dal salotto



Rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 7)



Superficie utile interna: mq 99,13.

Superficie commerciale: (calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12 o, nel caso di terreno, indicare l'estensione dello stesso) mq. 120,71.

Altezza utile interna: h. 2,90 mt, ambienti con controsoffitto h. 2,70 mt.



QUESITO N. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, Foglio 88, particella 1962 (graffata con p.lle 1971, 1980), sub. 1, categoria A/3, consistenza 7 vani, totale superficie mq 115, totale escluse aree scoperte mq 106, rendita Euro 397,67. Le visure catastali (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Si fa però presente come nell'estratto di mappa catastale manchi il simbolo di graffatura tra la particella 1962 (che riguarda l'intero complesso immobiliare condominiale) e la particella 1971 e 1980 (che sembra pure spostata rispetto alla collocazione del terrazzo): dall'estratto di mappa sembrerebbe che le particelle 1971 e 1972 identifichino il terrazzo sul retro e la particella 1981, anche se non tutta, identifichi il terrazzo anteriore. Inoltre si notano degli errori nell'estratto di mappa ovvero il complesso condominiale ha una forma a C mentre l'edificio sulla via di accesso non è segnato ma è bianco (p.lla 1961), e all'interno della C lo spazio è libero e destinato a parcheggio condominiale non vi è il corpo di fabbrica che si vede nella mappa (nel riquadro in verde). Per tutte queste motivazioni sarebbe necessario effettuare una correzione mediante procedura PREGEO (chiedendo un frazionamento) e poi DOCCA, sia per il nostro immobile pignorato sia per l'intero complesso edilizio.



Edificio sulla via Solunto di accesso al condominio



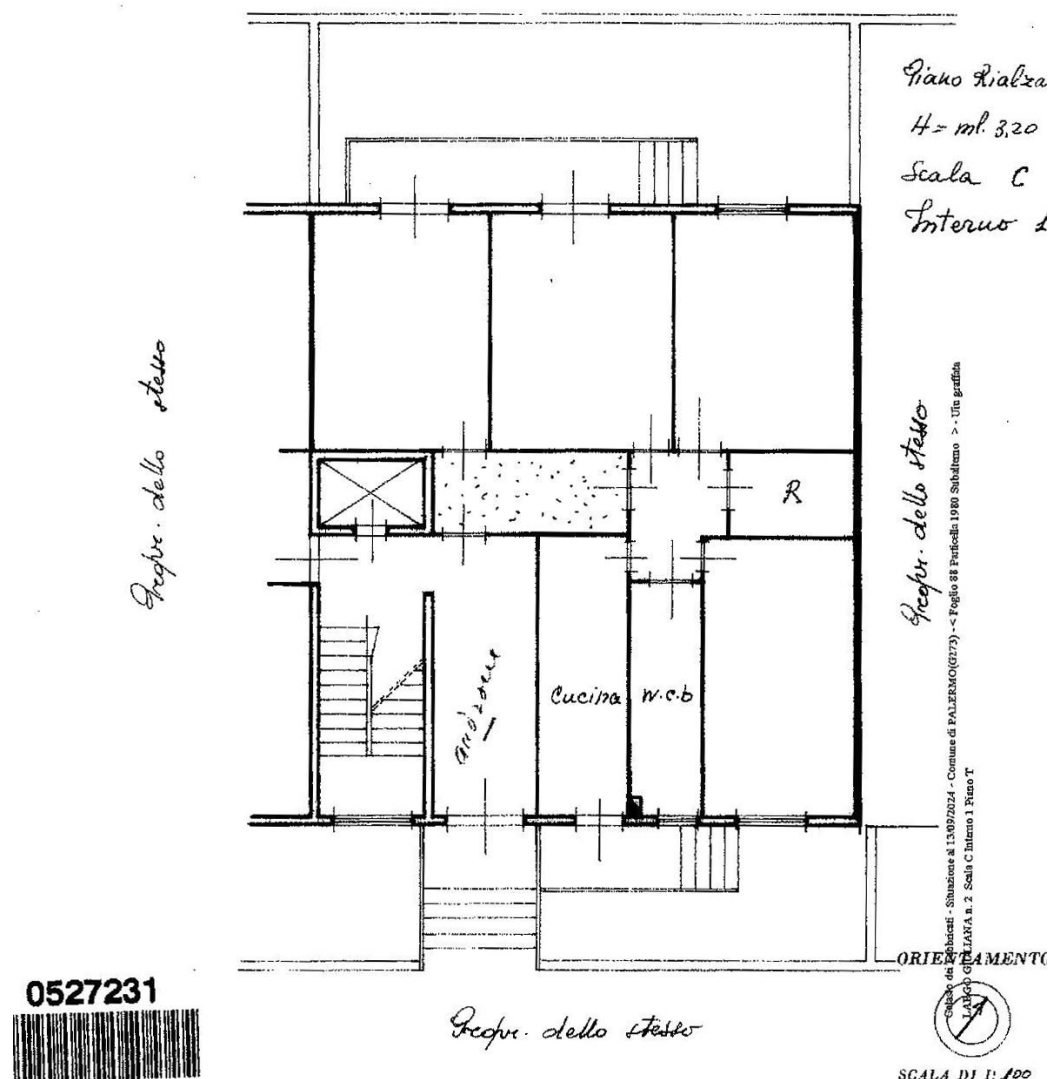
Il posteggio condominiale con i posti auto assegnati all'interno della C



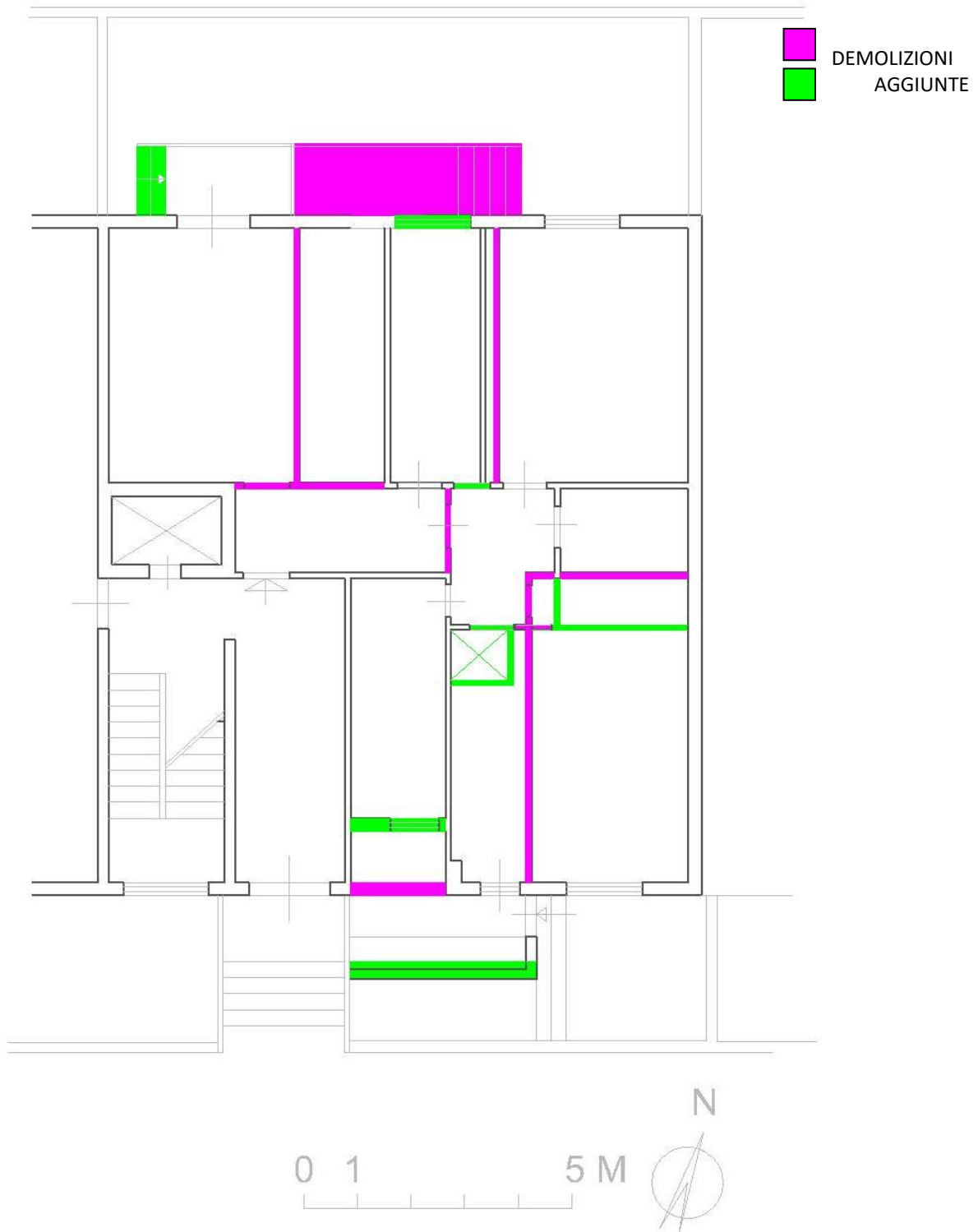
Quindi per far corrispondere l'estratto di mappa ai dati riportati nella visura, nell'atto di compravendita e pignoramento bisognerebbe effettuare presso l'Agenzia del Territorio una procedura di frazionamento con PREGEO e presentare una nuova planimetria con procedura DOCFA (anche per le variazioni interne). Costo ipotetico **Euro 2.000,00** (che comprende oneri amministrativi PREGEO € 44,00 + € 93,00 e DOCFA €77,00 e la parcella del professionista incaricato).

Intestatari catastali dell'immobile: DEBITORE 1 e DEBITORE 2

Planimetria catastale: Si attesta la non conformità dello stato attuale dell'immobile rispetto alla planimetria catastale risalente al 1972: si riscontrano variazioni di prospetto da entrambi i lati che non possono essere sanate e vanno ripristinate, la veranda, realizzata in muratura, sporge notevolmente rispetto al filo superiore del balcone e inoltre ospita la cucina e i relativi impianti. Per tali ragioni non può essere sanata e va demolita e la cucina ricollocata all'interno dell'edificio. Per quanto riguarda le variazioni interne (spostamenti di tramezzi e variazione d'uso), potrebbero essere sanate con una CILA tardiva che ammonta a circa **Euro 1.000,00** inoltre risulta necessario un aggiornamento DOCFA come definito dalla Legge 311/2004 art. 1 c. 336-340 e dalla Circolare 1/2006 dell'Agenzia del Territorio per riportare le variazioni interne (costo già conteggiato sopra).



Estratto planimetria catastale (All. 2)



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, ubicato in Palermo, via Largo Giuliana 2, piano terra, con ascensore, scala C. Composto da ingresso/disimpegno, salotto, camera singola e camera matrimoniale, ripostiglio, WC doccia, cucina soggiorno, due terrazzi. Confinante con la suddetta via a Nord-Ovest (Largo BR3), a Sud-Est con vano scala e a Nord-Est e a Sud-ovest con proprietà del costruttore Muratore S. (Vedi planimetria catastale e Atto di Compravendita del 9/07/2018). Censito al C.F. al Foglio 88, particella 1962, sub. 1 (graffata con p.lle 1971, 1980). L'immobile è dotato di Licenza edilizia n. 630 del 8/08/1970 e del Certificato di Abitabilità del 13/03/1972, n. prot. 3994. Le difformità rilevate in sede di sopralluogo consistono nella realizzazione di una veranda sporgente rispetto al filo dell'edificio in cui è stata realizzata la cucina e per questo non sanabile e in limitate variazioni sui prospetti non sanabili (trasformazione di una portafinestra in finestra, demolizione di una parte del muro di prospetto per la realizzazione di una lavanderia, modifica della scala e soletta di accesso della scala esterna del terrazzo retrostante). Inoltre è vi sono alcune variazioni interne che possono essere sanate mediante CILA tardiva e procedura di aggiornamento catastale DOCFA. Per aggiornamento mappa catastale serve anche una procedura PREGEO. Sommano costi presuntivi per eliminazione difformità e pratiche circa Euro 9.100,00. L'immobile è dotato dell'APE in classe G.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 102.700,00 (centoduemila e settecento).

QUESITO N. 5. - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Ai signori DEBITORE 1 e DEBITORE 2, la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta con atto di compravendita del 9/07/2018 rep. 3800/2672 redatto presso il [REDACTED] scritto a Palermo ai NN. 21570/28402 il 19/07/2018 da potere di Longo, titolare della piena proprietà.

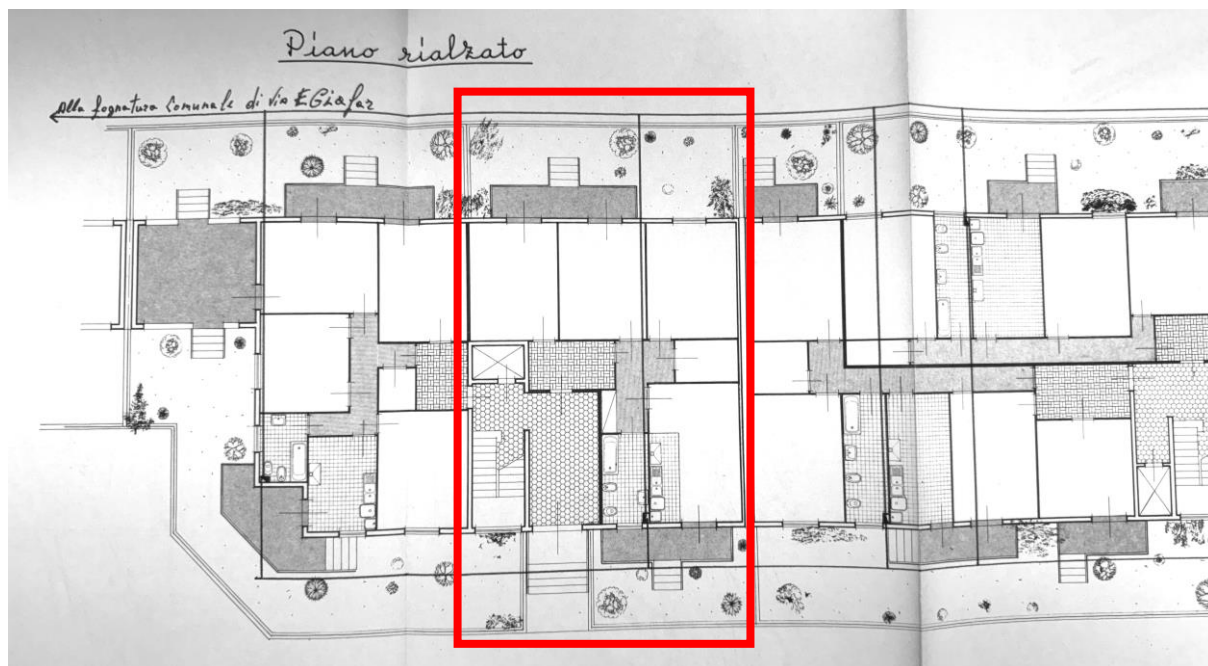
Alla [REDACTED] l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 21/07/1972, redatto presso il [REDACTED] Palermo, n. rep. 73686, trascritto il 26/07/1972 ai nn. 21865/27389 da potere di [REDACTED] titolare della piena proprietà.

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

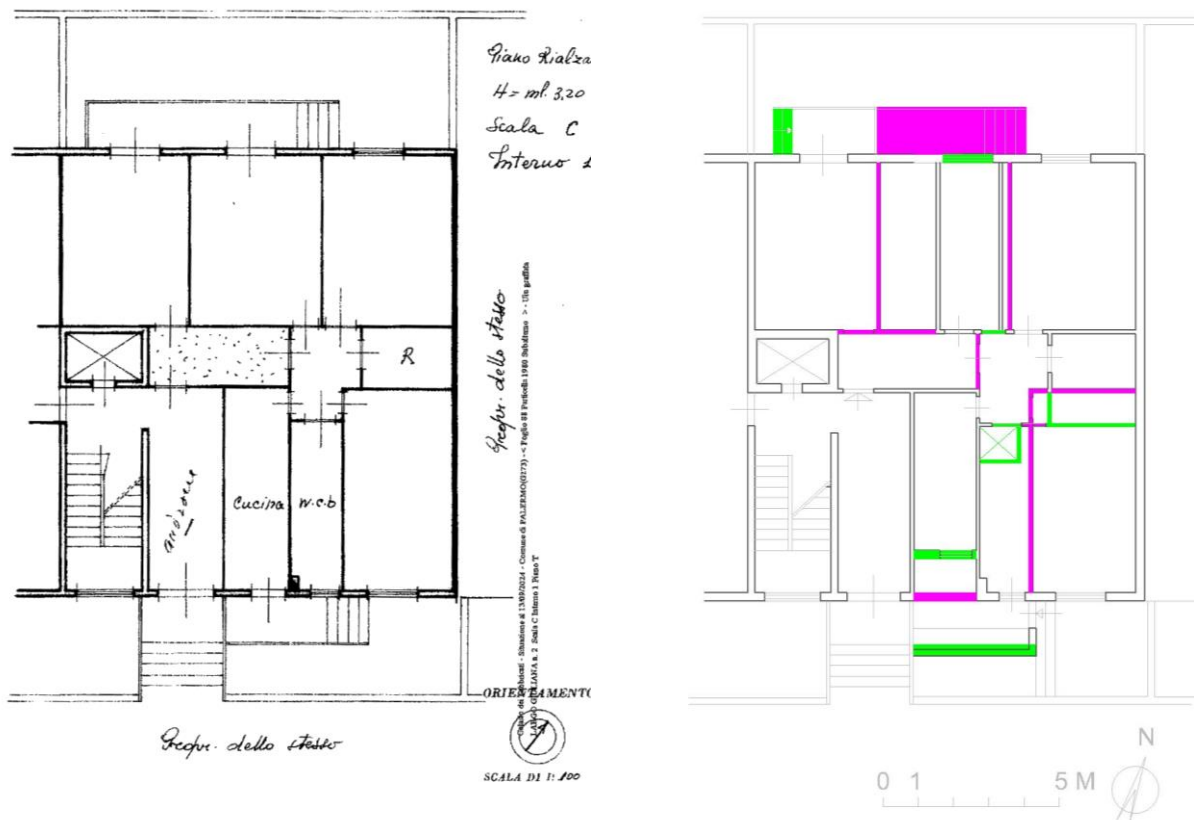
La costruzione è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia n. 630 del 8/08/1970 (All. 10) e HA ottenuto il Certificato di Abitabilità in data 13/03/1972, n. prot. 3994 rilasciate entrambe dal Comune di Palermo (All. 11).

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra i grafici del provvedimento autorizzativo, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi: che consistono nella realizzazione di una corpo di fabbrica sporgente (veranda) rispetto al filo dell'edificio in cui è stata realizzata la cucina e per questo non sanabile e in limitate variazioni sui prospetti non sanabili (trasformazione di una portafinestra in finestra, demolizione di una parte del muro di prospetto per la realizzazione di una lavanderia, modifica della scala e soletta di accesso della scala esterna del terrazzo retrostante). Per eliminare tali difformità si presume sia necessaria una cifra di circa Euro 6.000,00. Inoltre vi sono alcune variazioni interne che possono essere sanate mediante CILA tardiva e procedura di aggiornamento catastale DOCFA: costo presuntivo circa Euro 1.800,00.





Estratto grafico del progetto autorizzato presso il Comune di Palermo. Nel riquadro in rosso l'appartamento oggetto del pignoramento.



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato e alla planimetria catastale



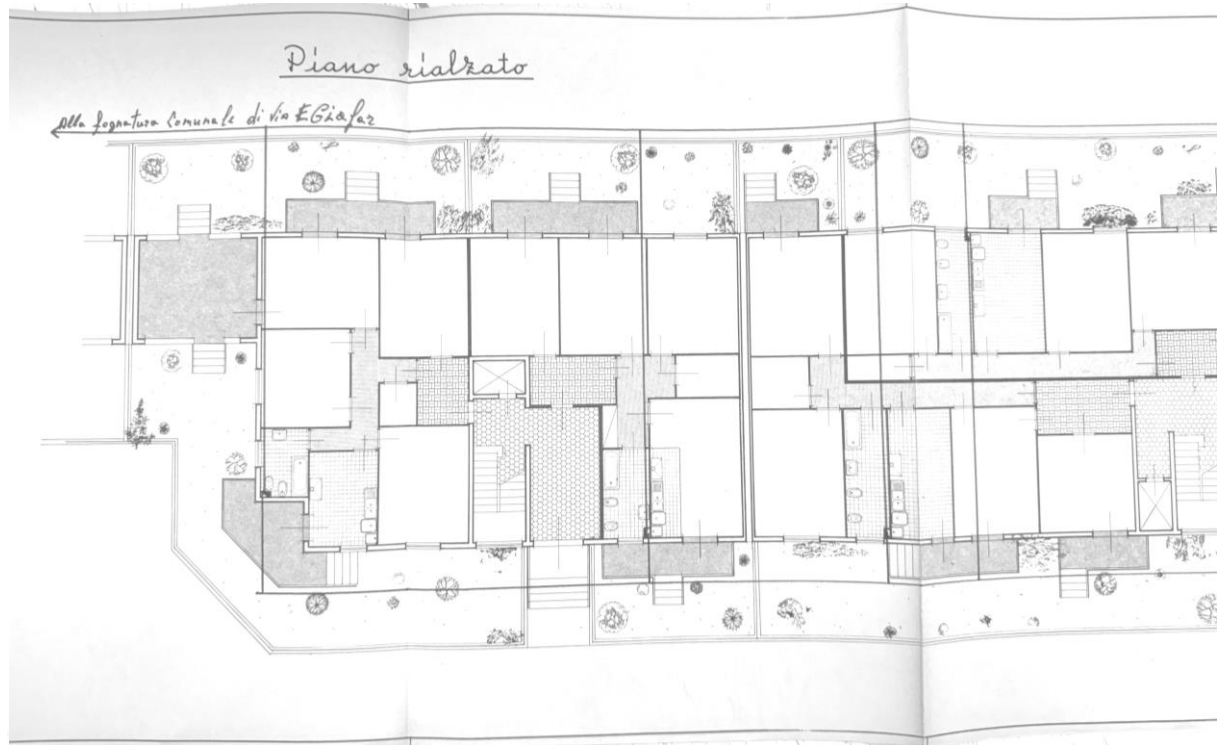
Le difformità riscontrate (variazioni interne) possono essere regolarizzate facendo ricorso a CILA tardiva e procedura di aggiornamento DOCFA. Per tutte le altre difformità descritte non sono regolarizzabili in quanto variazioni di prospetto o realizzazione di una costruzione in muratura che non può definirsi veranda (in quanto in muratura, sporgente rispetto al balcone soprastante e destinata alla cucina con i relativi impianti) e quindi non rientra nella casistica prevista dall'Art. 20 della L.R. n. 3/2004. Pertanto, si procederà alla demolizione delle stesse e al ripristino dello stato dei luoghi: i costi presuntivi si ipotizzano in circa Euro 6.100,00 come illustrato nel seguente computo metrico (redatto sulla base del Prezziario Regionale della Sicilia 2022 e ss. aggiornamenti) che comunque va poi sottoposto a una ditta edile che potrà redigere il preventivo definitivo.

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

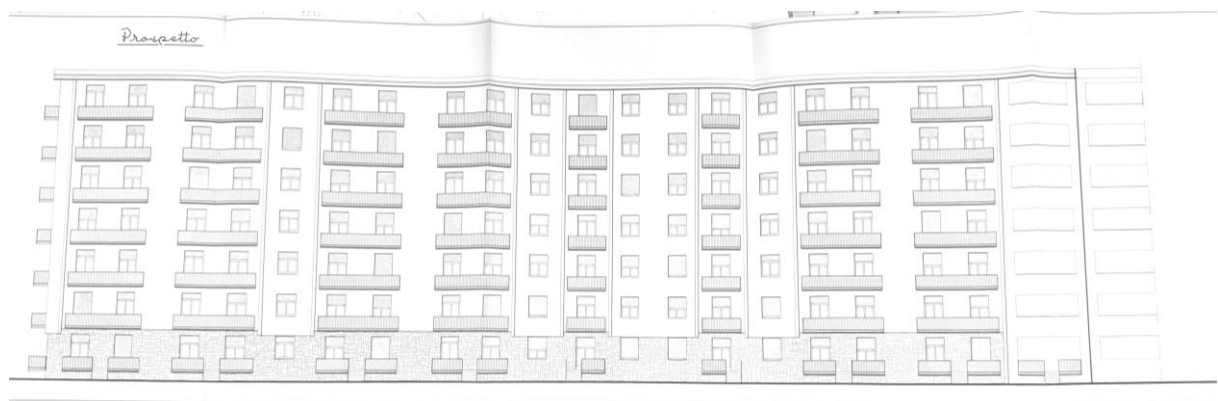
CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	Q.tà	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
				Euro	Euro
1.3.1	DEMOLIZIONE VERANDA, CUCINA ESTERNA, SCALA NEL TERRAZZO POSTERIORE - DEMOLIZIONE PARETE DEL BAGNO - DEMOLIZIONE MURO PER RIPRISTINARE PORTAFINESTRA NEL TERRAZZO POSTERIORE - Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso, inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. - per ogni m³ vuoto per pieno.	m³	20,22	€ 15,35	€ 310,38
1.3.5	trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 1.3.2 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte - per ogni m³ e per ogni km (4 km per Palermo Recuiri Fratelli Bologna	m³ X km	80,88	€ 0,52	€ 42,06
2.1.2	RIFACIMENTO MURATURA PROSPETTO ESTERNO (rimozione lavanderia) - Muratura in blocchi di cemento pomice e malta bastarda, retta o centinata, a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 22 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione d'infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o carchiatura	m³	1,72	€ 223,91	€ 385,13
	RIFACIMENTO SCALA TERRAZZO ESTERNO E SOLETTA ARMATA E (H 1 mt - 5 alzate)	a corpo			€ 1.800,00
5.1.4	RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE TERRAZZO	m²	7	€ 37,46	€ 262,22
	Ripristino impianti cucina (acqua, luce, gas)	a corpo	1		€ 1.500,00
8.1.1	Fornitura e posa in opera di serramenti esterni realizzati con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573 3), non a taglio termico, sezione mm 45 ÷ 55, verniciati a polvere, colore standard RAL 1013; la verniciatura dovrà possedere le proprietà previste dalla norma UNI EN 12206 1. Altri tipi di vernicianti saranno ammessi purché lo spessore del film di vernice sia idoneo al tipo prodotto scelto e alla tecnologia d'applicazione in accordo con la norma UNI 13952. Il sistema di tenuta dell'acqua dovrà essere a giunto aperto. Superficie minima di misurazione m² 0,90 per singolo battente o anta anche scorrevole. 1) con trasmittanza termica complessiva non superiore a 2,6 W/(m²/K) con vetri camera 4 6 4	m²	3,08	€ 463,29	€ 1.426,93
9.1.7	Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 ÷ 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	m²	9,93	€ 25,30	€ 251,23
9.1.1	Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo da 0,5 cm e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia da 2 cm, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	m²	5,3	€ 22,12	€ 117,24
				Sommano	6.095,18 €

A cui si aggiungono i costi per il PREGEO, DOCFA e CILA tardiva di circa Euro 3.000,00.
Quindi sommano totale costi ipotetici di regolarizzazione ed eliminazione delle difformità e aggiornamento catastale:
Euro 9.100,00

Grafici di progetto acquisiti presso il Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata – allegati alla Concessione Edilizia n. 630 del 8/08/1970 e al Certificato di Abitabilità del 13/03/1972, n. prot. 3994.



Prospetto anteriore



Prospetto posteriore



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

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice esecutata.

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 (CILA tardiva), con un costo pari a circa Euro 1.000,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa Euro 2.000,00 come determinato in risposta al Quesito 3 (per procedura PREGEO e DOCFA).

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 19/09/2024 (All. 9) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 19/07/2018 - Registro Particolare 21570 Registro Generale 28402 Pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 3800/2672 del 09/07/2018 atto tra vivi – compravendita;
- ISCRIZIONE del 19/07/2018 - Registro Particolare 3836 Registro Generale 28403 Pubblico ufficiale [REDACTED] 1/2673 del 09/07/2018 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 36392 Registro Generale 47141 Pubblico ufficiale Unep Tribunale di Palermo repertorio 4395 del 23/08/2023 atto esecutivo o cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili.

QUESITO N. 9. - VERIFICARE SE IL BENE PIGNORATO RICADE 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

Esiste un condominio costituito amministrato dal [REDACTED] Nei confronti dell'immobile è presente un debito di Euro 837,70 (di cui Euro 799,72 per oneri condominiali e Euro 37,98 per acqua). Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad Euro 4,00 mensili. L'immobile non è dotato di portiere o riscaldamento centralizzato.

QUESITO N. 12 - VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

La stima del valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO), basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile all'appartamento. Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di



stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali (non dai comuni dati di offerta economica degli intermediari locali) forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare e del Borsino Immobiliare. Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata, mediante l'esperienza del C.T.U. in campo estimativo, con i dati forniti dalle offerte immobiliari di intermediari locali, al fine di confermare la congruità dei valori unitari al mq. delle quotazioni O.M.I. e su questi sviluppare una valutazione contestualizzata all'immobile in oggetto.

Dalle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per l'Anno 2024 - Semestre 1, Provincia di Palermo, Comune di Palermo è risultato che nella Fascia/zona: Periferica/STAZIONE BRANCACCIO – TORRELUNGA - GIAFAR - CONTE FEDERICO - PECORAINO, il prezzo medio di vendita (Vm) delle Abitazioni civili, con caratteristiche tipologiche simili a quelle dell'immobile oggetto del presente procedimento è compreso tra 770,00 €/mq ed 1.150,00 €/mq e quindi pari ad $V_m = 960,00 \text{ €/mq}$. per superficie lorda.

Provincia: PALERMO
Comune: PALERMO
Fascia/zona: Periferica/STAZIONE BRANCACCIO-TORRELUNGA-GIAFAR-CONTE FEDERICO-PECORAINO
Codice di zona: D8
Microzona catastale n.: 9
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

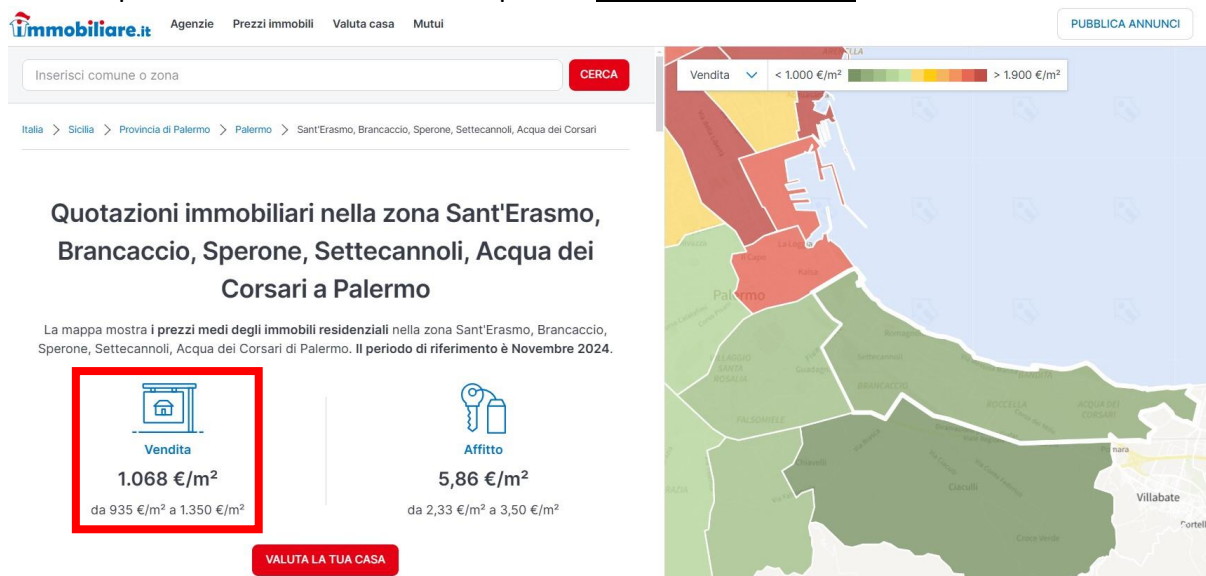
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	770	1150	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	820	L	2,5	3	L

Quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per la zona in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento.

Dalla mappa dei prezzi di vendita immobiliari provenienti dalla ricerca di mercato condotta per immobili posizionati nello stesso contesto residenziale dal sito <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sicilia/palermo/sant-erasmo-brancaccio->

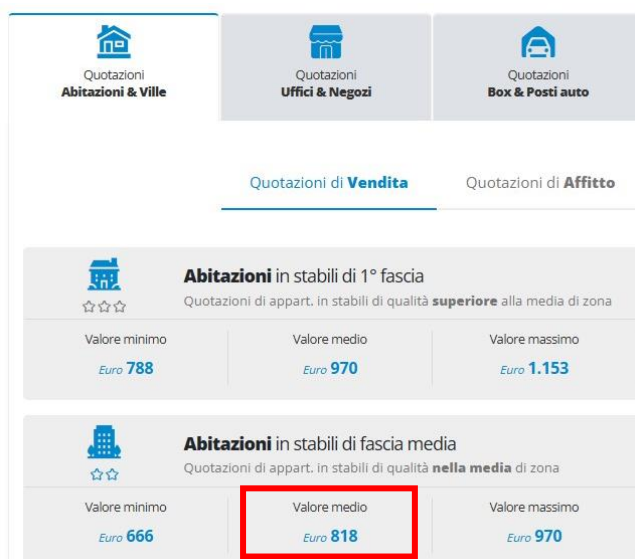
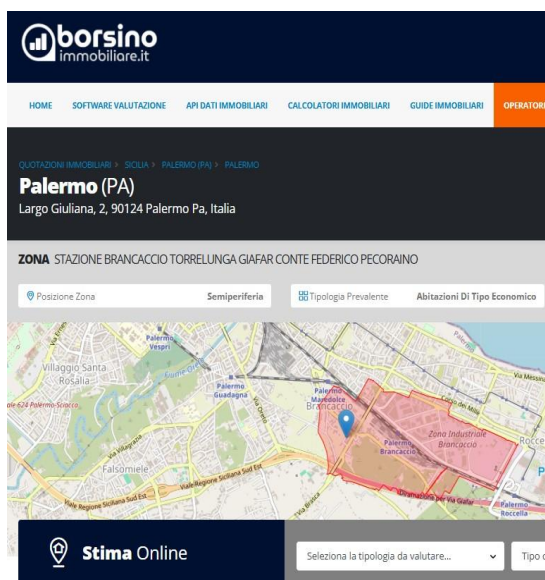


sperone/ è risultato che nella zona identificata il prezzo medio di vendita (Vm) per abitazioni civili nel periodo di Novembre 2024 è pari ad Euro 1.068,00 €/mq.



Fonte: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sicilia/palermo/sant-erasmo-brancaccio-sperone/>

Infine dalla ricerca di mercato condotta per immobili simili posizionati nello stesso contesto residenziale a Palermo sul sito web Borsino Immobiliare <https://borsinoimmobiliare.it/palermo/largo-giuliana--2--90124-palermo-pa--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/6605/25698/> è risultato che nella zona il prezzo medio di vendita (Vm) per abitazioni di qualità nella media della zona è pari a Vm=Euro 818,00 €/mq.



Per ragioni di congruità ed equità, appare corretto considerare come prezzo medio di vendita (Vm) finale, quello ottenuto dalla media dei tre Vm prezzi medi fin qui trovati. Si avrà: $Vm_{tot} = \frac{(960,00,00 \text{ €/mq} + 1.068,00 \text{ €/mq} + 818,00 \text{ €/mq})}{3} = 948,66 \text{ €/mq}$



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (SC)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per calcolare questa superficie commerciale bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Per l'appartamento la Superficie Coperta Lorda è la somma della Superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri, pari a circa mq. 99,13) più la Superficie derivante delle tramezzature e dei pilastri pari a circa mq. 10,3 (il calcolo che tiene conto la superficie derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e della metà della proiezione delle mura perimetrali confinanti). Nella stima sintetica comparativa si considera sempre la superficie coperta lorda. In genere poi alla superficie lorda vanno aggiunte le superfici scoperte degli accessori diretti o indiretti in questo caso rappresentati dai terrazzi.

Superficie commerciale = superficie lorda + accessori diretti e indiretti

Totale superficie coperta lorda appartamento: mq. 109,40

Totale superficie accessori diretti: terrazzi = mq. 63,15 .

Calcolo accessori diretti¹:

La superficie di balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc., va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00;

Terrazzi n. 2 di totali mq. 63,15 = 30% di mq. 25,00 + 10% di mq. 38,15 = mq 7,50 + mq 3,81 = mq. 11,31.

Pertanto si avrà sommando:

1 - Superficie coperta lorda:	mq. 109,40
2 - Superficie accessori diretti:	mq. 11,31
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE:</u>	<u>mq. 120,71</u>

Coefficienti Correttivi di Merito

Ora individuiamo i coefficienti correttivi ovvero i parametri distintivi attribuibili ad ogni unità immobiliare. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di merito. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato. Tali parametri, nel caso di appartamenti, sono ben noti². Per esigenze di sintesi si evidenzieranno soltanto i valori dei parametri relativi al caso in esame.

a) Coefficienti di correzione relativi al contesto:

- Zona suburbana K1 = 0,95

¹ Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI.

² <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>



- distanza dai servizi (scuole, ospedali, trasporti, ecc)	K2 = 0,95
- tipologia immobile (appartamento in edificio in linea)	K3 = 1,05
b) Coefficienti di correzione relativi all'immobile:	
- Immobile in buono stato di conservazione	K4 = 1,10
- Luminosità/spazi esterni (terrazzi)/doppio affaccio esterno	K5 = 1,10
- Stato locativo (immobile occupato)	K6 = 0,90
c) Coefficienti di correzione relativi alle caratteristiche dell'appartamento:	
- Appartamento al piano terra rialzato (ascensore presente nel palazzo)	K7 = 0,90
- abitazione provvista di riscaldamento/raffrescamento autonomo	K8 = 1,05
- Impianti a norma (mancano le certificazioni)	K9 = 1,05

Il prodotto dei coefficienti di merito è pari a K_n 1,024. Il Valore Venale (Vv) dell'appartamento sarà dato dal $V_m/mq. \times K_n$ e quindi $V_v = V_m/mq. \times K_n$.

Attribuendo a V_m il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad $V_{m\ tot} = 948,66 \text{ €/mq.}$, avremo:

$$V_v/mq. = \text{€} . 948,66 \text{ €/mq} \times 1,024 = 971,43 \text{ €/mq}$$

$$V_v = \text{€} . 971,43 \times 120,71_{mq_{sc}} = \text{€} . 117.261,31 \text{ che arrotondiamo a €} . 117.300,00$$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € . 117.300,00

A cui sottraiamo i costi di eliminazione delle difformità e regolarizzazione: € 9.100,00 ca.

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE (a meno dei costi di regolarizzazione) € . 108.200,00

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:

$$\text{€} 108.200,00 - 5\% \text{ di } \text{€} 5.410,00 = \text{€} 102.790,00 \text{ (che si arrotondano) in } \text{€} 102.700,00.$$

Ritenendo di avere adempiuto all'incarico conferito, e ringraziando per la fiducia accordata, la scrivente rassegna la presente relazione e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo, 15/03/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo

Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011

