

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 462/2021  
LOTTO N. 3  
Esperto stimatore: Ing. Mario D'Amore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 462/2021**

**CREDITORE PROCEDENTE CONDOMINIO DI VIA BARONE BIVONA, 5**  
*contro*  
**DEBITORE ESECUTATO *OMISSIS***

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LIVIO MANGIARACINA**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO N. 3**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ufficio sito a Palermo in Via Barone Bivona n. 5, Piano Terra, Scala D, Interno 2

N.C.E.U. di Palermo al Foglio 63, Particella 814, Sub. 67



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esperto stimatore: Ing. Mario D'Amore**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO N. 3

#### PREMESSA

Con provvedimento del 28/10/2022 il Giudice dell'esecuzione dott. Gianfranco Pignataro nominava il sottoscritto Ing. Mario D'Amore, iscritto all'Albo degli Ingegneri al n. 4077 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 04/11/2022 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Livio Mangiaracina, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo.

In data 13/02/2023 lo scrivente si recava sui luoghi ove era presente il Custode Giudiziario, Avv. Livio Mangiaracina. Si rilevava in tale circostanza che sul campanello non risultava il nominativo dell'esecutato, così come nessun ulteriore riferimento anagrafico si rintracciava sui citofoni posti all'interno del condominio all'ingresso di ciascuna scala (C e D). Vista l'impossibilità di proseguire oltre, lo scrivente si riservava di effettuare ulteriori accertamenti per rintracciare l'esecutato.

In data 28/02/2023 si effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Livio Mangiaracina **(All. 1)**.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili dal n. 1 al n. 3 di seguito elencati:

- 1) *Unità immobiliare, sita in Palermo, Via Barone Bivona n. 5, scala C, interno 9, piano 1°, riportato nel N.C.E.U. di Palermo al Foglio 63, Particella 814, Subalterno 64, Categoria A/10, vani 2,5;*



- 2) *Unità immobiliare, sita in Palermo, Via Barone Bivona n. 5, scala D, interno 1, piano T, riportato nel N.C.E.U. di Palermo al Foglio 63, Particella 814, Subalterno 66, Categoria A/10, vani 4;*
- 3) **Unità immobiliare, sita in Palermo, Via Barone Bivona n. 5, scala D, interno 2, piano T, riportato nel N.C.E.U. di Palermo al Foglio 63, Particella 814, Subalterno 67, Categoria A/10, vani 3,5.**

La presente relazione, in particolare, riguarda il **lotto di vendita n. 3** che comprende l'immobile:

***Unità immobiliare, sita in Palermo, Via Barone Bivona n. 5, scala D, interno 2, piano T, riportato nel N.C.E.U. di Palermo al Foglio 63, Particella 814, Subalterno 67, Categoria A/10, vani 4. Confini immobile: Subalterno 66, Subalterno 12 (Area esterna condominiale), Area esterna, Vano scala condominiale***

L'immobile del **LOTTO N. 3** è così individuato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione:

- piena proprietà di un ufficio e studio privato, sito in Palermo, via Barone Bivona n. 5, ubicato al piano Terra, scala D, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 63, p.lla 814, sub. 67, categoria catastale A/10, numero vani catastali 3,5.

#### **Diritti reali:**

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

- atto di compravendita del 17/12/2009 in notaio dott. Renato Caruso Rep. 56284 Racc. 16927 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 18/12/2009 ai nn. 94856/70276 da potere di TI.RO.LO. s.r.l. **(All. 2).**

#### **Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 3).**



Unità immobiliare dal 13/03/2018

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |  |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |         |             |                           | DATI DERIVANTI DA |  |
|-------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|---------|-------------|---------------------------|-------------------|--|
|             | Sezione Urbana      | Foglio   | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe  | Consistenza | Superficie Catastale      | Rendita           |  |
| 1           |                     | 63   | 814        | 67  | 2                   |            | A/10      | 3       | 3,5 vani    | Totale: 92 m <sup>2</sup> | Euro 659,77       | VARIAZIONE del 13/03/2018 Pratica n. PA0056014 in atti dal 13/03/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 15363.1/2018) |
| Indirizzo   |                     | VIA BARONE BIVONA n. 5 Scala D Interni 2 Piano 1   |            |     |                     | Comune     |           | Partita |             | Mod.ES                    | 201260            |  |
| Notifica    |                     |  |            |     |                     |            |           |         |             |                           |                   |  |
| Annotazioni |                     | di studio; correzione su dati identificatori e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.30450/1990 |            |     |                     |            |           |         |             |                           |                   |  |

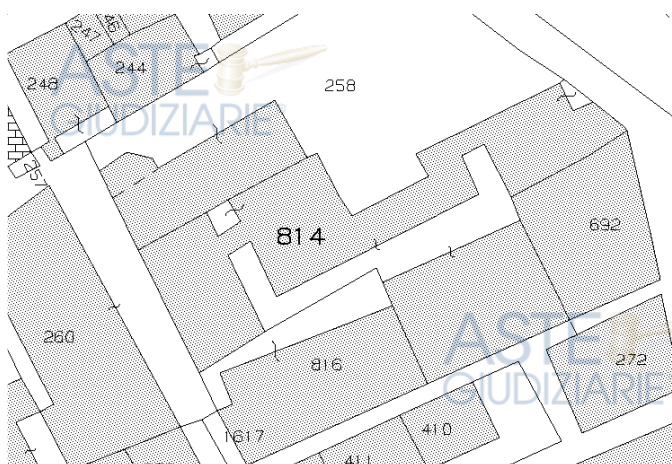
Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune G273 - Foglio 63 - Particella 814

### 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. 4**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

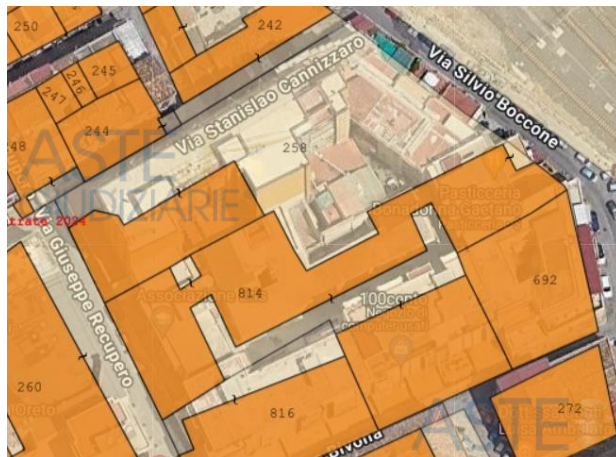


Ortofoto attuale (da Google Earth)



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 N. 3** è costituito da un ufficio, censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 63, p.lla 814, sub. 67, cat. catastale A/10, superficie catastale mq 92:

**Tipologia:** Ufficio.

**Ubicazione:** Palermo, Via Barone Bivona n. 5, piano T, interno 2 scala D

**Caratteristiche strutturali:** struttura intelaiata in cemento armato

**Accessi:** accesso condominiale dal civico 5 di Via Barone Bivona

**Confini:** Subalterno 66, Vano scala condominiale, Area esterna, Subalterno 162, Subalterno 12 (area esterna condominiale)

**Pertinenze:** nessuna

**Dotazioni condominiali:** nessuna

**Contesto e caratteristiche estrinseche:** L'immobile ricade all'interno di un edificio condominiale a nove elevazioni (una interrata e 8 fuori terra). L'edilizia prevalente della zona in cui ricade è caratterizzata da immobili ad uso residenziale e commerciale ed è caratterizzata per lo più da fabbricati in muratura di poche elevazioni fuori terra e edifici



realizzati con struttura in cemento armato. Si trova nei pressi della Stazione Centrale di Palermo.

**Composizione interna:** Immobile composto da un soggiorno, corridoio, camera da letto, camera da letto con angolo cottura ed un bagno.

**Esposizione:** Nord e Sud.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono mediocri, l'impianto elettrico non è a norma e l'impianto idrico è carente, dovendosi prevedere pertanto per l'adeguamento degli impianti un costo pari ad € 4.000,00

**Attestato di prestazione energetica:** Non presente. Occorrerà pertanto prevedere per la redazione del suddetto attestato un costo pari ad € 200,00

**Fotografie dei luoghi:** Lo scrivente ha riportato in **allegato n. 5** la documentazione fotografica relativa all'immobile staggito.



Foto n. 1 Prospetto condominiale



Foto n. 2 Area esterna condominiale



Foto n. 3 Soggiorno

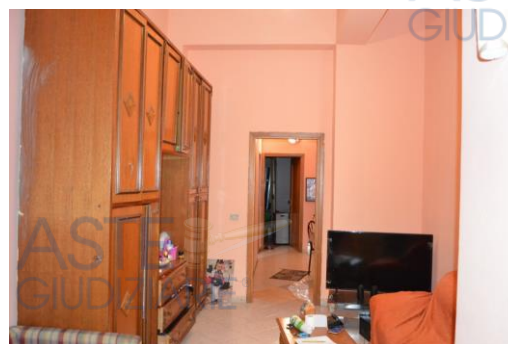


Foto n. 4 Soggiorno



Foto n. 5 Corridoio



Foto n. 6 Camera da letto

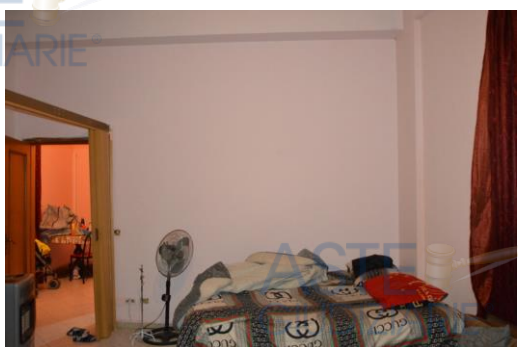


Foto n. 7 Camera da letto con angolo cottura



Foto n. 8 Camera da letto con angolo cottura

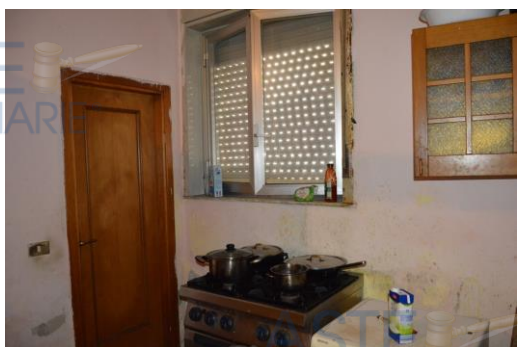


Foto n. 9 Angolo cottura



Foto n. 10 Bagno

**Superficie utile interna:** 76 mq

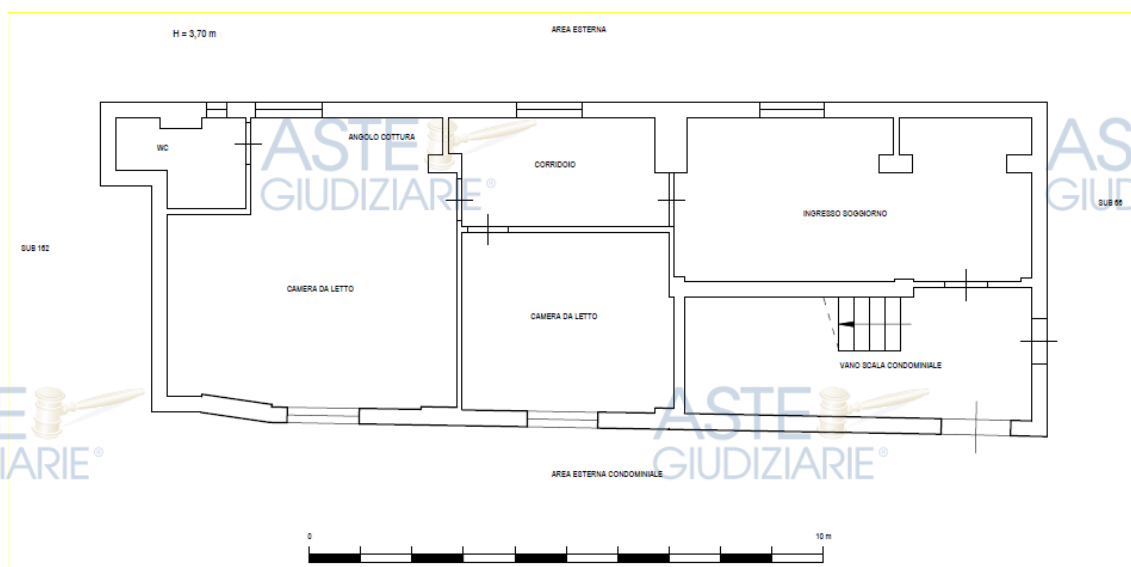
**Superficie commerciale:** 86 mq (Coefficiente di raggaglio  $C = 1$  applicato alla Superficie lorda)

**Altezza utile interna:** 3,70 m

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







Planimetria di rilievo dello stato di fatto

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

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 63, particella 814, sub. 67, via Barone Bivona n. 5, scala D, piano T, interno 2, cat. A/10, vani catastali 3,5, superficie catastale 92 mq.

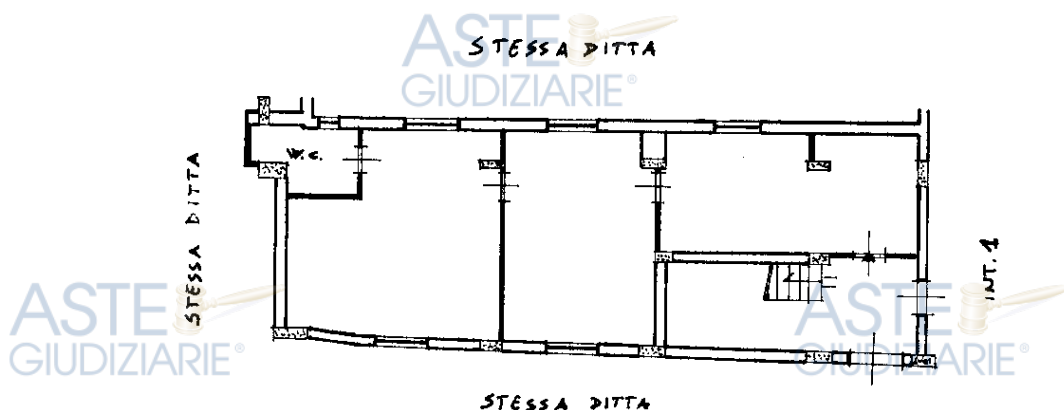
La visura catastale attuale (**All. 3**) mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Intestatari catastali dell'immobile:** Omissis nato a Omissis il Omissis, C.F.: Omissis, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

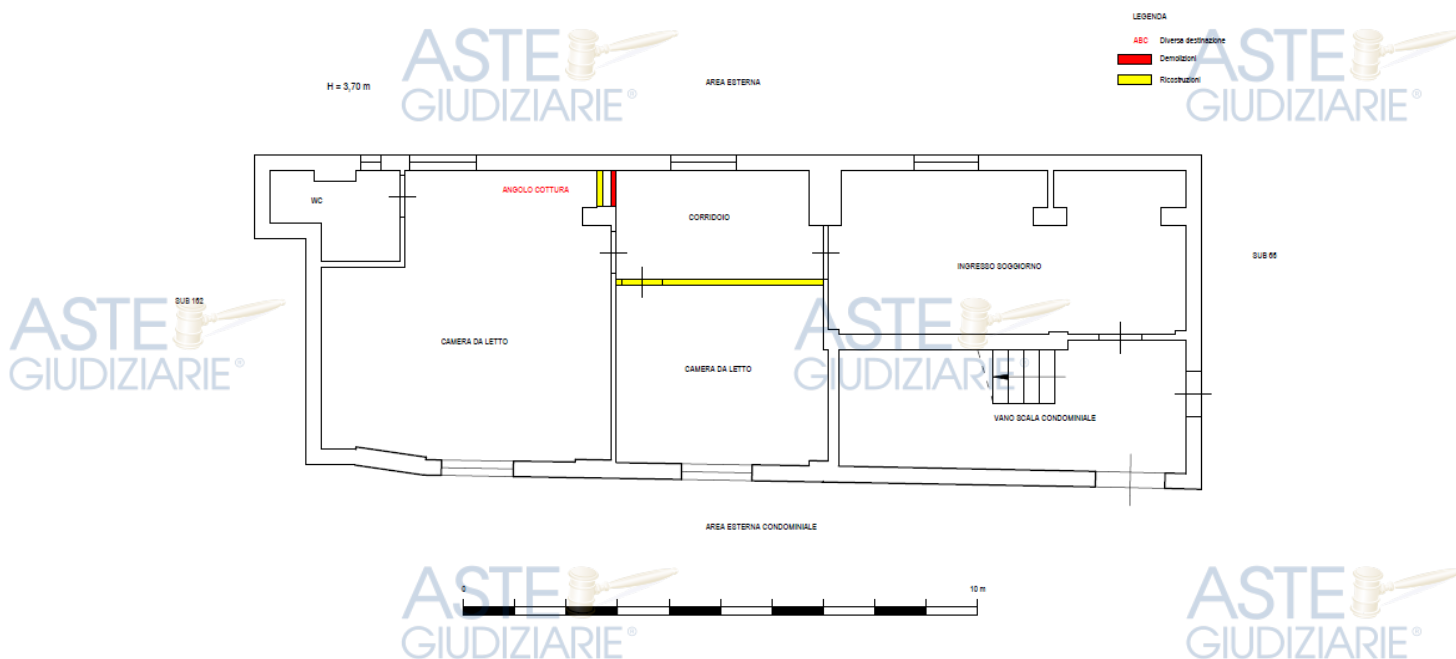
**Planimetria catastale:** La planimetria catastale (**All. 7**) risulta depositata in catasto in data 24/11/1990 e risulta difforme all'attuale stato dei luoghi, dal momento che l'immobile presenta diversa distribuzione interna ed inoltre, pur essendo ad uso ufficio, è, di fatto, adibito ad abitazione ed in una delle stanze è presente un angolo cottura. I costi da sostenere per il deposito della nuova planimetria catastale, riportando il reale stato dei luoghi (limitatamente alle difformità sanabili, come meglio si preciserà in seguito) ammonta ad € 600,00 per spese tecniche e diritti.



CORPO BASSO  
SCALA D / INT. 2  
PIANO TERRA  
N = 3,40



Estratto planimetria catastale (All.7)



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

Il fabbricato ove ricade l'immobile insiste sulla particella 814 proveniente dalle originarie particelle 814 e 455 (All. 9)

#### **QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO 3: piena ed intera proprietà** di un immobile (**ufficio**), ubicato in Palermo, via Barone Bivona n. 5, piano T, senza ascensore, scala D; Composto da soggiorno, corridoio, camera da letto, camera da letto con angolo cottura e bagno; Confinante con Subalterno 66, Vano scala condominiale, Area esterna, Subalterno 162, Subalterno 12 (area esterna condominiale); Censito al C.F. al **foglio 63, p.lla 814, sub. 67**. Il descritto stato dei luoghi è difforme alla planimetria catastale; Vi sono concessioni edilizie n. 382 del 14.12.1987, N. 59 del 19.02.1992 e N. 5 del 10.01.1994 e Certificato di agibilità n. 214 del 29.07.2011.

L'immobile presenta diversa destinazione d'uso e diversa distribuzione interna rispetto a quella urbanistica. Tali abusi in parte non sono sanabili ed in parte possono essere regolarizzati tramite C.I.L.A. e pertanto si dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale con un costo stimato pari ad € 4.100,00.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Il costo per la redazione dell'A.P.E. è pari ad € 200,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 49.500,00**  
**(Quarantanovemilacinquecento).**

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

All'esecutato l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 17.02.2009 in Notar Renato Caruso di Palermo rep. 56284, trascritto il 18.12.2009 ai nn. 94856/70726 da potere della Ti. Ro.Lo s.r.l. con sede in Palermo c.f. 02424850820 (**v. All. 2**).

Alla società Ti.Ro.Lo. s.r.l. il terreno sul quale sorge l'edificio del quale fa parte l'immobile in oggetto era pervenuto per:

- Atto di compravendita del 30 marzo 1987 in Notar Tolomeo di Palermo da potere di SML Metallurgica Lodetti SpA;
- Atto di compravendita del 27 giugno 1987 in Notar Tolomeo di Palermo da potere di D'Amico Anna e Gianquinto Maria Giuseppa;
- Atto di compravendita del 18 febbraio 1987 in Notar Tolomeo di Palermo da potere di Ania Angelo e C

- Atto di compravendita del 13 febbraio 1987 in Notar Tolomeo di Palermo da potere di Raffagnino Anna Maria, Raffagnino Maria, Raffagnino Gaetano, Raffagnino Lidia.

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

I lavori di costruzione delle strutture de fabbricato ove ricade l'immobile sono iniziati in data 08.02.1988 e sono stati ultimati in data 20.12.1990. Il suddetto fabbricato è stato realizzato in forza delle concessioni edilizie:

- N. 382 del 14.12.1987 (**All. 10**);
- N. 59 del 19.02.1992 (**All. 11**);
- N. 5 del 10.01.1994 (**All. 12**).

Rilasciate sulla scorta degli elaborati progettuali riportati in **allegato n. 13**.

Per l'immobile è stato rilasciato certificato di agibilità n. 214 del 29.07.2011 al quale è allegata la planimetria catastale di impianto dell'immobile che comprova la conformazione dell'immobile alla data del rilascio del suddetto certificato (**All. 14**).

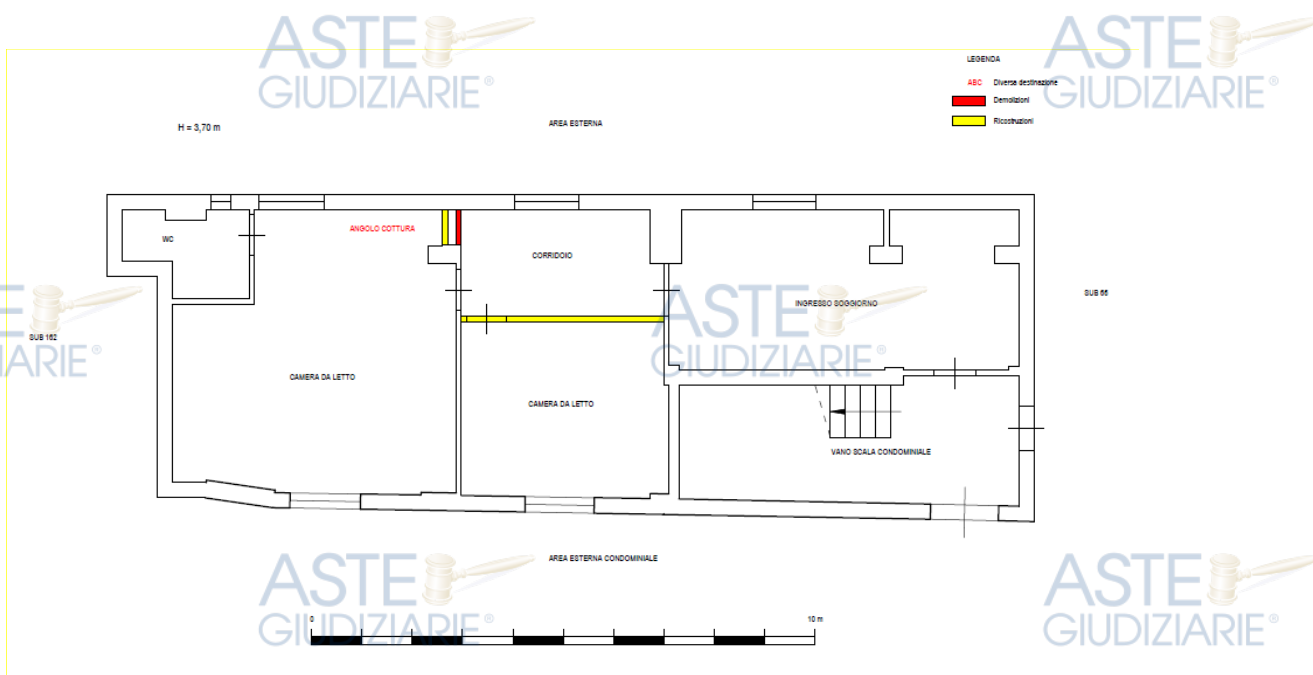
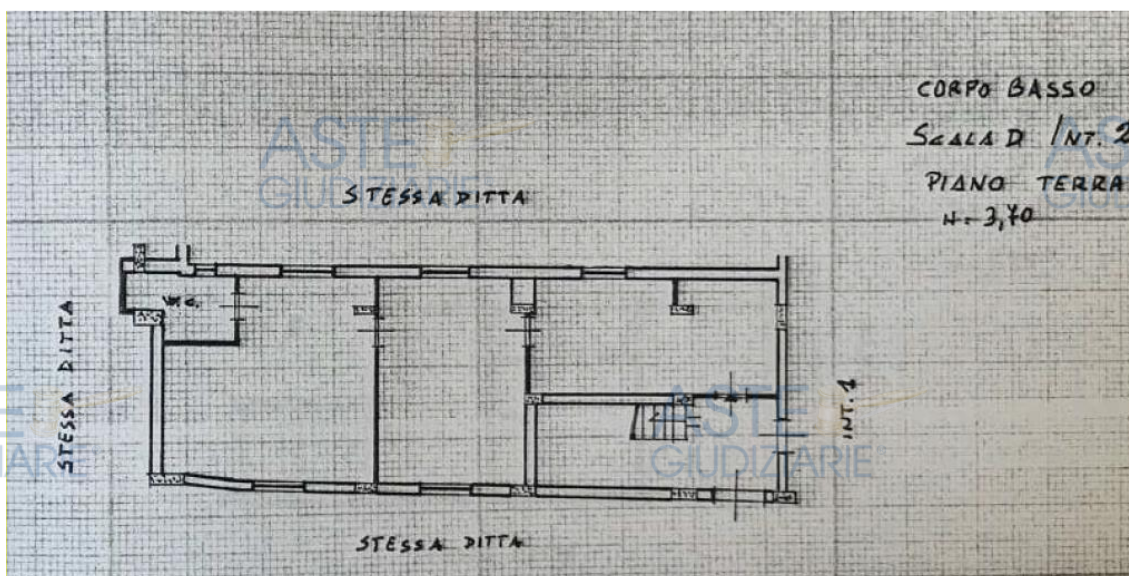
Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere (**All. 15**):

- Realizzazione di una cucina in uno degli ambienti con conseguente cambio di destinazione d'uso dell'immobile ad uso abitativo;
- Diversa distribuzione interna degli ambienti.

Le suddette opere sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Negli elaborati grafici di progetto allegati al provvedimento autorizzativo non risulta rappresentata la planimetria del presente immobile. Tuttavia viene allegata la planimetria catastale di impianto al certificato di agibilità. L'immobile risulta difforme alla suddetta planimetria per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione e per diversa distribuzione interna.





Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto alla planimetria catastale allegata al certificato di agibilità

Relativamente alle difformità presenti:

Il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione non è regolarizzabile in quanto i locali destinati ad abitazione devono avere il calpestio del pavimento posto ad una quota elevata di cm 80 rispetto a quella del marciapiede corrispondente o del



piano di sistemazione esterno, condizione che nel caso in esame non è soddisfatta inoltre la cucina non può essere a diretto contatto con il bagno.

Pertanto, per regolarizzare l'immobile, si dovrà prevedere:

- la rimozione della cucina, i cui costi, da conteggi effettuati su fogli separati ammontano ad € 1.000,00;
- la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) tardiva i cui costi per spese tecniche oneri e sanzioni possono porsi ad € 2.500,00

I costi come sopra determinati, che complessivamente ammontano ad € 3.500,00, saranno detratti dal valore di stima.

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (**All. 16**) della particella 814 ove insiste il fabbricato in cui ricade l'immobile staggito risulta che:

- La particella n.814 del foglio di mappa n.63 ricade in Zona territoriale omogenea B0a (artt.6-7-2-25- 23bis-27 delle N. di A.);
- La particella n.814 del foglio di mappa n.63 ricade in minima parte all'interno della Fascia di rispetto della ferrovia D.P. n°753 del 11/07/80 art. 49.
- La particella n.814 del foglio di mappa n.63 ricade in minima parte all'interno di Aree caratterizzate da cave storiche a fossa; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (art. 3 delle N. T. di A.).

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

L'immobile è attualmente occupato da Okoli Blessing, nata in Nigeria il 10.10.1984, che ha esibito al Custode Giudiziario contratto di locazione del 21.10.2020 (**All. 17**). Si precisa che l'identificativo catastale riportato su detto suddetto contratto è errato, essendo stato indicato il sub 64 in luogo del sub 67.

Da quanto appreso dal Custode giudiziario la Sig.ra Okoli Blessing corrisponde la somma mensile di € 300,00.

Al fine di determinare il canone locativo dell'immobile, lo scrivente ha analizzato i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre del 2023 (All. 18), individuando i valori medi zonal degli immobili ad uso "terziario".

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PALERMO  
Comune: PALERMO  
Fascia/zona: Semicentrale/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO  
Codice di zona: C4  
Microzona catastale n.: 2  
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
Destinazione: Terziaria

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Uffici    | NORMALE            | 700                   | 1050 | L                | 5,5                            | 9   | L                |

I suddetti valori f  
immobili si trovino  
L'immobile si prese

In considerazione di quanto rappresentato per la determinazione del canone locativo lo  
scrivente assumerà il valore di **5,50 €/mq x mese**

Pertanto, considerando che la consistenza totale dell'immobile, è pari a **86,00 mq**, si avrà  
che il canone locativo è pari a:

**C** = 86,00 mq x 5,50 €/mq/mese = € 473,00 al mese

**Pertanto il canone locativo può porsi pari ad € 475,00 al mese.**

Il canone locativo di mercato abbattuto di 1/3 risulta pari a € 316,00 al mese

Pertanto il canone corrisposto risulta inferiore al valore locativo di mercato ridotto di 1/3.

### **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 3.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- Regolarizzazione catastale dell'immobile mediante DOCFA, con un costo pari a circa **euro 600,00** come determinato in risposta al quesito n. 3;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;

- Adeguamento degli impianti con un costo pari a circa **euro 4.000,00**;

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 **03.05.2024** (All. 19) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici

- ISCRIZIONE del 27/10/2008 - Registro Particolare 2184 Registro Generale 16599 Pubblico ufficiale TOLOMEO MARIA Repertorio 22802 del 09/11/1988 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (dall'esame dell'atto di compravendita l'ipoteca risulta essere solo cartolare)
- TRASCRIZIONE del 29/11/2021 - Registro Particolare 43111 Registro Generale 55279 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI PALERMO – UNEP Repertorio 5742/2021 del 12/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 04/05/2018 - Registro Particolare 2184 Registro Generale 16599 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI PALERMO Repertorio 3653 del 10/10/2016 derivante da IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 18/12/2009 - Registro Particolare 16506 Registro Generale 94857 Pubblico ufficiale CARUSO RENATO Repertorio 56285/16928 del 17/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**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.

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

Esiste un Condominio costituito, privo di regolamento condominiale (All. 20).

Sono adottate delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese (All. 21).

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano a circa **euro 110,00 al mese**

Non risulta comunicazione di spese straordinarie già deliberate.

Risultano spese condominiali non pagate per un importo pari ad € 2.165,40 (All. 22)

Non risultano procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

**Criterio di stima**

Per la stima del bene lo scrivente si è avvalso del metodo "sintetico comparativo".

Il metodo comunemente detto "sintetico-descrittivo" consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti *in loco* e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione i servizi igienici e le comodità presenti ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad



esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc. ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico-comparativo, ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quella in esame.

### **Stima del valore di mercato dell'immobile**

#### **Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **86,00 mq** così calcolati:

| TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE |                               |                        |
|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Superficie lorda               | Coefficiente omogeneizzazione | Superficie commerciale |
| 86                             | 1                             | 86                     |

#### **Determinazione della scala dei prezzi noti**

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile, lo scrivente ha analizzato i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre del 2023 (All. 18), individuando i valori medi zonal degli immobili ad uso "terziario".





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Semicentrale/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO

Codice zona: C4

Microzona: 2

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 |                  |
| Uffici    | Normale            | 700                   | 1050 | L                | 5,5                            | 9   | L                |

I suddetti valori fotografano le condizioni semestrali di mercato nell'ipotesi che gli immobili si trovino in condizioni conservative e manutentive di tipo "normale".

L'immobile nel complesso si presenta in condizioni discrete di manutenzione e conservazione.

Alla luce di quanto testé esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, ubicazione nell'ambito cittadino, non idonee condizioni di manutenzione e conservazione ecc.) dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq relative ad immobili aventi destinazioni consimili a quello in esame, sulla base dei dati sopra riportati, si ritiene equo applicare il valore unitario pari a **700,00 €/mq**.

Pertanto, considerando che la consistenza totale dell'immobile è pari a **86,00 mq**, si avrà che il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V = 86,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 60.200,00}$$

Pertanto sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro Sessantamileduecento/00**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 3.500,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa

- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00;
- Costi per adeguamento degli impianti con un costo pari a circa euro 4.000,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 8.300,00**

$$V = € 60.200,00 - € 8.300,00 = € 51.900,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 51.900,00 (Cinquantunmilanovecento euro)**.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO**

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

Pertanto:

$$€ 51.900,00 - 5\% \text{ di } € 51.900,00 = € 49.305,00 \text{ (che si arrotondano in } € 49.500,00)$$

#### **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 | Verbali di sopralluogo;                                    |
| ALLEGATO 2 | Atto di compravendita;                                     |
| ALLEGATO 3 | Visura catastale;  |
| ALLEGATO 4 | Sovrapposizione ortofoto satellitare ed estratto di mappa; |
| ALLEGATO 5 | Documentazione fotografica;                                |
| ALLEGATO 6 | TAVOLA C1: Rilievo metrico dell'immobile;                  |
| ALLEGATO 7 | Planimetria catastale;                                     |
| ALLEGATO 8 | TAVOLA C2: Tavola sinottica delle difformità catastali;    |



- ALLEGATO 9      Visura Catasto terreni particella 814;
- ALLEGATO 10    Concessione edilizia n. 382/87;
- ALLEGATO 11    Concessione edilizia n. 59/92;
- ALLEGATO 12    Concessione edilizia n. 5/94;
- ALLEGATO 13    Tavole di progetto;
- ALLEGATO 14    Certificato di agibilità;
- ALLEGATO 15    TAVOLA C3: Tavola sinottica delle difformità urbanistiche;
- ALLEGATO 16    Certificato di destinazione urbanistica;
- ALLEGATO 17    Contratto di locazione;
- ALLEGATO 18    Valori O.M.I.;
- ALLEGATO 19    Ispezione ipotecaria;
- ALLEGATO 20    P.E.C. del 16.05.2024;
- ALLEGATO 21    Tabelle millesimali;
- ALLEGATO 22    Spese condominiali.



Palermo, data 07/06/2024

L'ESPERTO STIMATORE  
Ing. Mario D'Amore

