

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G. Es. 1/2021  
LOTTO N° 3  
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista



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



**Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 1/2021**

**CREDITORE PROCEDENTE FINO 1 SECURITISATION S.R.L. + ALTRI**

*contro*

**DEBITORI ESECUTATI**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA**



**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LORENZO LO VERSO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO N° 3**



Magazzino sito in Palermo, via Buonriposo civ. 148

Foglio 74, particella 182, subalterno 11, cat. C/2



**Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista**



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO N° 3

#### PREMESSA

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

In data 09/03/2022 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato ccustode avv. Lorenzo Lo Verso, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30/05/2022.

In data 15/06/2022 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile gli immobili dal n. 1 al n. 9.

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

L'immobile del **LOTTO N. 3** è così individuato nell'atto di pignoramento sulla procedura riunita R.G. Es. 319/2021:

- piena proprietà di *"locale magazzino sito a Palermo in via Buonriposo nn. 148, posto al piano terra, composto da un unico vano, mq 53 circa indicato al catasto fabbricati al foglio 74, p.lla 182, sub 11, cat C/2, z.c. 2, cl. 11, R.C. € 150,55"*.

#### **Diritti reali:**

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato negli atti di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli stessi in forza di:



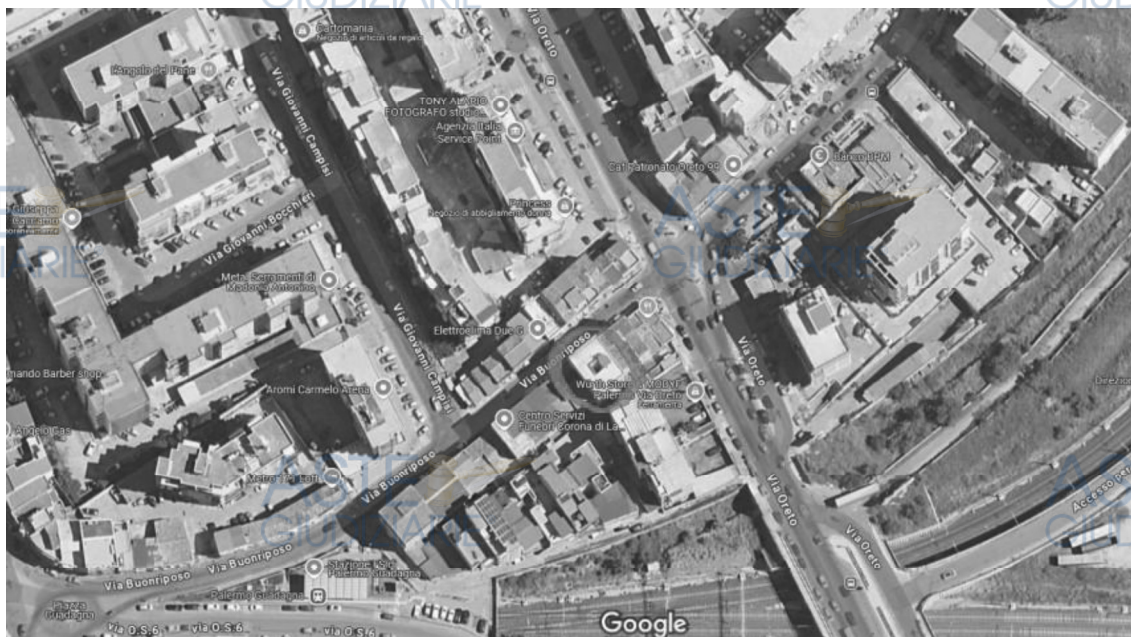
- atto di permuta del 02/03/2009 notaio Pietro Ferraro, Rep. n° 14547, Racc. n° 3422 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 31/03/2009 ai nn. 29259/20992 da potere di Onorato Giuseppe e Onorato Antonino Daniele (**All. 1**).

#### Dati catastali:

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

#### Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale (**All. 3**) e la mappa catastale (**All. 4**) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 5**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)





**QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI  
COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

Il lotto è costituito da un magazzino, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 74, p.lla 182, sub. 11, cat. catastale C/2, superficie catastale mq 53, compreso area a cielo aperto esclusiva posta sul retro.

**Tipologia:** magazzino o locale di deposito;

**Ubicazione:** Palermo, via Buonriposo civici 148, piano terra. Posto in immediata vicinanza alla via Oreto, importante arteria stradale della città, l'unità immobiliare è ubicata al limitare est dello storico quartiere della "Guadagna", a carattere prevalentemente residenziale, dotato di tutti i servizi principali e ben connesso alle reti di trasporto pubblico urbane.

**Caratteristiche strutturali** l'unità immobiliare è ubicata al piano terra di maggiore fabbricato in linea per civile abitazione a 6 elevazioni fuori terra realizzata con strutture portanti verticali in c.c.a, solai interpiano misti in ferro, cemento e laterizio, murature diOMPAGNAMENTO in conci di tufo e/o cemento pomice, finiture esterne al civile di tipo civile economico.

**Accessi:** il locale è dotato di n° 1 accesso la via Buonriposo, attualmente privo di targhetta identificativa del numero civico, posto tra il civ. 148 e il civ. 150.



**Confini:** l'immobile confina a nord est con altro immobile foglio 74, p.lla 182; a sud est con immobile foglio 74, p.lla 192; a nord ovest con la pubblica via Buonriposo; a sud ovest con androne fabbricato civ. 150, foglio 74, p.lla 182.

**Pertinenze:** nessuna.



**Dotazioni condominiali:** nessuna in particolare oltre quelle rientranti all'art. 1117 C.c.. Il maggiore condominio di via Buonriposo civ. 150 non risulta essersi mai dotato di tabelle millesimali.

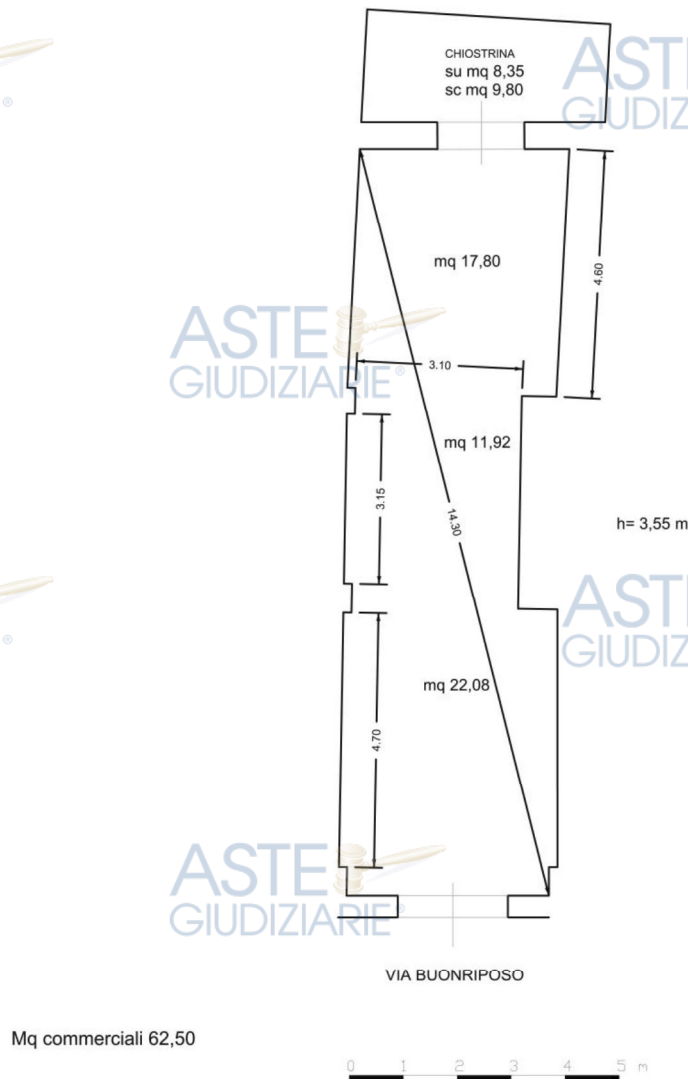
**Composizione interna:** alla data di accesso l'immobile è risultato composto da un unico vano, privo di servizi.



**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** l'unità immobiliare è pavimentata con piastrelle di graniglia di marmo; le pareti interne sono rifinite con intonaco e tinteggiature al civile; il soffitto è celato da controsoffitto realizzato in doghe metalliche; il



Via Buonriposo 148 - Lotto 3  
Piano Terra  
Rilievo stato di fatto



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 7)



varco di accesso sulla via Buonriposo è dotato di saracinesca in ferro a maglie piene ad azionamento manuale con serrature al piede, privo di infisso interno; il varco di accesso alla piccola area a cielo aperto sul retro è dotato di saracinesca in ferro a maglie piene ad azionamento manuale con serrature al piede e infisso interno a due ante in legno. Le condizioni di manutenzione delle finiture edilizie sono scadenti. Presenti estesi degni di infiltrazioni umidifere sulle finiture della parete entrando a destra. Lo stato di manutenzione delle opere di finitura esterne è mediocre. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico per uso civile privo di certificazione di conformità alle vigenti normative; non è stata rilevata la presenza di impianti idrico sanitario, riscaldamento, condizionamento, citofonico, telefonico. I costi per l'adeguamento dell'impianto elettrico alle normative vigenti è stimato in €=400,00= circa.

**Attestato di prestazione energetica:** come da visura (All. 13), l'immobile non risulta presente nel Catasto Energetico Fabbricati e pertanto è privo di Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in € 150,00.

**Superficie utile interna:** mq 52,00.

**Superficie commerciale:** mq 62,00.

**Altezza utile interna:** ml 3,60.

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

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 74, particella 182, sub. 11, via Buonriposo n. 148, piano T, cat. C/2, consistenza mq 53, superficie catastale mq 69.

Le visure catastali (All. 2), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura riunita 319/2021.

**Intestatari catastali dell'immobile:** [REDACTED], nata a [REDACTED]. [REDACTED], nato a [REDACTED], per ½ ciascuno.

**Storia catastale del bene:** dalle visure storiche catastali e dagli atti di acquisto acquisiti dal sottoscritto, nonché da quanto già agli atti, si ricostruisce la seguente storia catastale del bene. Come verificabile dall'estratto originale di impianto del foglio di mappa (All. 6), il maggiore





fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato è stato edificato sulla originaria particella n° 182 del foglio di mappa n° 74. La planimetria catastale dell'immobile ad oggi esistente è stata depositata il 22/09/2000.

- dal 30/06/1987: classamento e inserimento in impianto meccanografico con gli identificativi attuali, foglio 74, p.lla 182, sub 11, via Buonriposo civ. 148, piano T, consistenza mq 53.

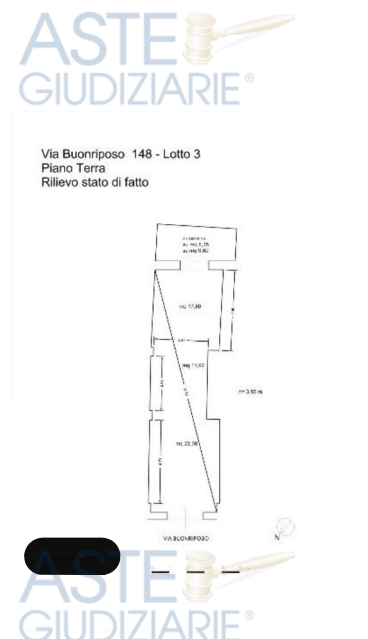
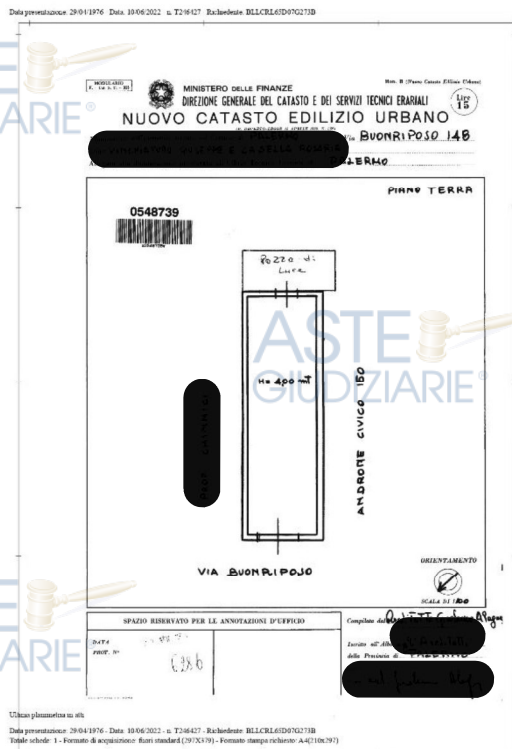
- dal 01/01/1992: variazione del quadro tariffario;

- dal 09/11/2015: pubblicazione superficie di impianto mq 69;

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

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

**Planimetria catastale:** la planimetria catastale (**All. 8**) presentata il 29/04/1976 risulta interamente difforme, per rappresentazione grafica della geometria dell'immobile, dallo stato attuale dei luoghi (**All. 7**). Pertanto, considerato che le due planimetrie non risultano



sovrapponibili, al fine di rendere comunque evidenti le difformità il sottoscritto ha optato per il metodo della comparazione per affiancamento tra detta planimetria catastale e la planimetria dello stato dei luoghi redatta sulla scorta di rilievi metrici effettuati in sito:

- diversa geometria dei muri perimetrali;
- diversa posizione degli accessi rispetto ai muri perimetrali;

Allo stato attuale, l'ubicazione con il civ. 148 riportata in atti catastali non corrisponde più alla reale numerazione civica della via Buonriposo dove, infatti, il civ. 148 identifica altra unità immobiliare attigua non attinente alla procedura in oggetto. Il bene pignorato è attualmente privo di targhetta identificativa del numero civico.

Alla luce di quanto sopra esposto grava l'onere dell'aggiornamento planimetrico presso gli uffici catastali tramite pratica DOCFA, e che i costi per tale regolarizzazione, stimati in € 600,00 circa, sono da portare in detrazione nella determinazione del valore di stima.

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

**LOTTO N° 3: piena proprietà** di un magazzino ubicato in Palermo, via Buonriposo civ. 148, piano terra.

Composto da unico grande ambiente pari a 3 vani circa, privo di servizi.

Confinante a nord est con altro immobile foglio 74, p.lla 182; a sud est con immobile foglio 74, p.lla 192; a nord ovest con la pubblica via Buonriposo; a sud ovest con androne fabbricato civ. 150, foglio 74, p.lla 182.

Censito al C.F. al **foglio 74, p.lla 182, sub. 11.**

La costruzione del maggiore fabbricato è stata realizzata in forza di Licenza di costruzione n° 1768 del 25/11/1958 (**All. 10**). Il bene pignorato è stato dichiarato agibile con Certificato prot. n° 9409 del 23/08/1960 (**All. 10**).

Le difformità tra i grafici del provvedimento autorizzativo e lo stato dei luoghi sono le seguenti:

- diversa geometria del perimetro dell'immobile;
- diversa posizione del varco di ingresso principale rispetto ai muri perimetrale;
- il varco di accesso alla chiostrina sul retro immobile, oggi presente, in planimetria di progetto è sostituito da finestra.

- la planimetria di progetto autorizzata rappresenta la presenza di un piccolo servizio igienico con finestra di areazione, non esistenti nello stato dei luoghi.

Ai fini della regolarizzazione edilizia per aggiornamento allo stato dei luoghi attuale può comunque presentarsi pratica di CILA tardiva, i cui costi sono stimati in € 3.000,00 comprensivi di spese tecniche e sanzione pecuniaria (€ 1.000,00).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per la sua redazione e deposito è stimato in Euro 150,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 13.000,00**  
**(Euro 13.000,00)**

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

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

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

- Atto di compravendita notaio [REDACTED] di Palermo del 02/03/2009, Rep. n° 14547, Racc. n° 3422, a favore di [REDACTED] per il diritto di piena proprietà in quota indivisa pari a 1/2 ciascuno, da potere di [REDACTED]
- Atto di compravendita notaio [REDACTED] di Palermo del 03/07/2006, Rep. n° 118730, Racc. n° 18583, a favore di [REDACTED], per il diritto di piena proprietà in quota indivisa pari a 1/2 ciascuno, da potere di [REDACTED], ai quali a loro volta si apparteneva per successione in morte di [REDACTED] o deceduto il 10/03/1999 (dichiarazione di successione presentata a Palermo il 07/12/1999, classificata al n° 20 Vol. 4918 e trascritta a Palermo il 05/02/2009 ai nn. 11690/8840).

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



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

La costruzione del maggiore fabbricato è stata realizzata in forza di Licenza di costruzione n° 1768 del 25/11/1958 (**All. 10**).

Il bene pignorato è stato dichiarato agibile con Certificato prot. n° 9409 del 23/08/1960 (**All. 10**).

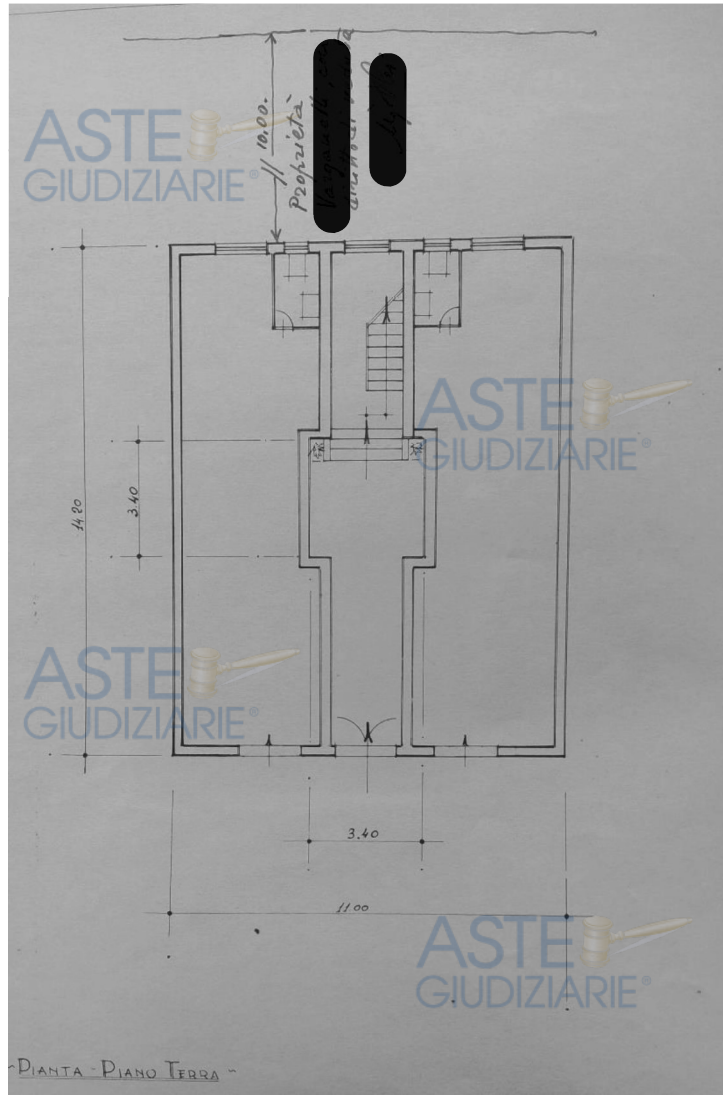
Le difformità tra i grafici del provvedimento autorizzativo e lo stato dei luoghi sono le seguenti:

- diversa geometria del perimetro dell'immobile;
- diversa posizione del varco di ingresso principale rispetto ai muri perimetrali;
- il varco di accesso alla chiostrina sul retro immobile, oggi presente, in planimetria di progetto è sostituito da finestra.
- la planimetria di progetto autorizzata rappresenta la presenza di un piccolo servizio igienico con finestra di areazione, non esistenti nello stato dei luoghi.

Le difformità di cui sopra sono da attribuirsi, considerato lo stato dei luoghi e in particolare l'assenza di tracce di opere pregresse sulle facce dei muri perimetrali, a tolleranze costruttive e varianti esecutive originarie, piuttosto che ad opere eseguite in epoca successiva al titolo edilizio originario. Ai fini della regolarizzazione edilizia per aggiornamento allo stato dei luoghi attuale può comunque presentarsi pratica di CILA tardiva, i cui costi sono stimati in € 3.000,00 comprensivi di spese tecniche e sanzione pecuniaria (€ 1.000,00).

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

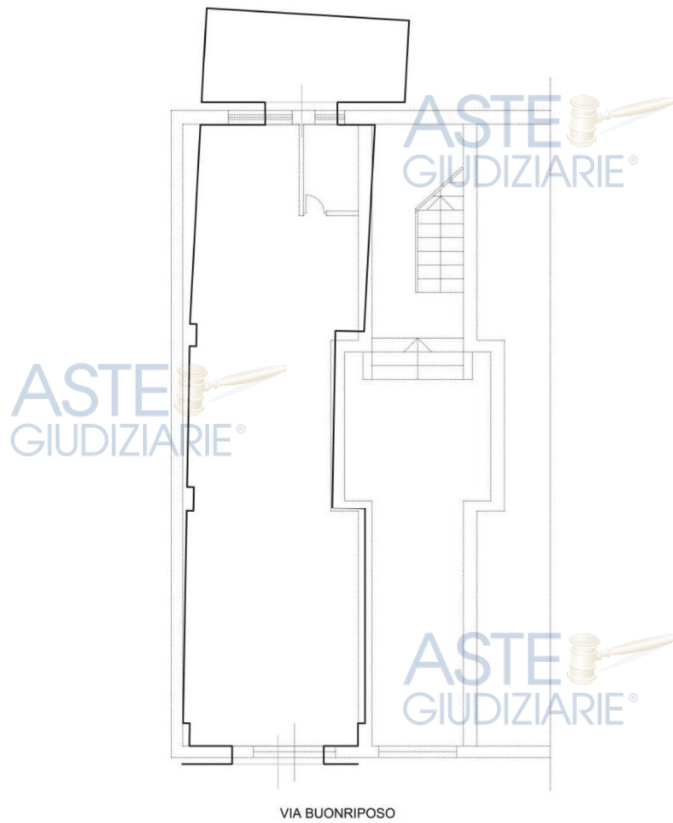
L'immobile ricade all'interno della zona A2 "Tessuti urbani storici" così come definita dalla Variante Generale al P.R.G, ed è classificato come "Netto storico", edilizia rurale e a schiera di borgata. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 20 delle N.T.A. e secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b – Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D. Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione".



Estratto grafico del progetto autorizzato



Via Buonriposo 148 - Lotto 3  
Piano Terra  
Difformità Stato di Fatto - Progetto autorizzato



Legenda

— Stato di fatto  
— Progetto autorizzato

Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle  
eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

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

Alla data di primo accesso l'immobile risultava occupato dal Sig. [REDACTED] nato a Palermo il 22/07/1960, *sine titulo*. Come indicato dal Custode, non era stata determinata alcuna indennità di occupazione relativa all'immobile in oggetto.

Allo stato attuale l'immobile, come da relazioni del Custode, risulta occupato dal Sig. [REDACTED] nato a Palermo il 08/03/1966 *sine titulo*.

### **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 3.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **Euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa Euro 600,00** come determinato in risposta al quesito 3;

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

#### **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **04/11/2024 (All. 11)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 17/06/2011 - Registro Particolare 4884 Registro Generale 30883 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 28490/6686 del 16/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- ISCRIZIONE del 27/07/2011 - Registro Particolare 6137 Registro Generale 37864 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 87808/2011 del 26/07/2011 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73
- ISCRIZIONE del 03/04/2014 - Registro Particolare 1213 Registro Generale 14400 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 1169 del

08/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta di quanto prodotto dall'amministrazione (All. 15) del maggiore condominio di via Buonriposo civ. 150 in Palermo si riepiloga quanto appresso esposto:

- il condominio risulta sprovvisto di tabelle millesimali e di regolamento condominiale



- non vi sono spese ordinarie a carico del bene pignorato
- vi sono spese straordinarie pregresse sostenute dal condominio per interventi di messa in sicurezza prospetto nel luglio 2015 per un importo, ripartito per singolo proprietario, pari a Euro 294,00; del quale è stato corrisposto ad oggi solo un acconto di Euro 50,00.
- non vi sono attualmente procedimenti giudiziari in corso.

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

### Critério di stima

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

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

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

V<sub>x</sub> = Valore €/mq del bene oggetto di stima

V<sub>medio</sub> = media dei valori €/mq rilevati dalle indagini di mercato

K<sub>i</sub> = coefficiente globale dato dal prodotto dei coefficienti assegnati

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

### Stima del valore di mercato dell'immobile

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

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

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

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

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

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

- Superficie interna netta (SIN), o superficie utile: arrotondata all'intero: **mq 52,00**;
- Superficie commerciale coperta: mq 62,45;
- Superficie commerciale scoperta: mq 9,80;

- Superficie commerciale scoperta ponderata ai sensi del DPR 138/1998:  
mq  $9,80 \times 10\% = \text{mq } 0,98$ .
- Superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SVC): **mq 63,00**;  
L'altezza interna utile è pari a ml 3,60.

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

#### **Fonti di riferimento per la determinazione del Vmedio (All. 13)**

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

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno della perimetrazione della fascia/zona "Periferica/Falsomiele-Oreto-Guadagna-Brancaccio-Fondo Bagnasco" codice di zona D3

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; fascia/zona "Periferica/Falsomiele-Oreto-Guadagna-Brancaccio-Fondo Bagnasco" codice di zona D3; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; destinazione: commerciale; tipologia: magazzini; stato conservativo normale.

Valore minimo €/mq 315,00;

Valore massimo €/mq 485,00.

Valore medio zona D3 =  $(315,00 + 485,00) / 2 = \text{€/mq } 400,00$ .

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

Tra le schede presenti in consultazione nella zona D3 in prossimità dell'immobile oggetto di stima (n° 13 schede) sono state considerate le sole (n° 3 schede) con immobili censiti nella medesima categoria catastale (C/2 magazzini e locali di deposito) del bene oggetto di stima, contenenti le compravendite più recenti con datazione dal novembre 2022 al luglio 2024. Il calcolo della media dei valori ivi dichiarati di compravendita, espressi in €/mq, fornisce:

Valore medio zona D3 =  $(147,00 + 362,00 + 212,50) / 3 = \text{€/mq } 240,00$ .

C Borsinoimmobiliare.it – Osservatorio quotazioni immobiliari.

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; zona semiperiferica: Falsomiele Oreto Guadagna Brancaccio Fondo Bagnasco; stato conservativo normale; quotazioni di magazzini.



Valore minimo = €/mq 228,00;

Valore massimo = €/mq 425,00;

Valore medio =  $(228,00 + 425,00)/2 = \text{€/mq } 327,00$ .

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

In sede di indagine di mercato sugli annunci pubblici immobiliari, alla data di stesura della presente relazione non sono stati rintracciati immobili comparabili a quello in oggetto per destinazione, tipologia e area di ubicazione. Si omette, pertanto, la presente fonte di riferimento.

### Calcolo del valore medio (Vmedio)

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

$V_{\text{medio}} = \text{€/mq } (400,00 + 240,00 + 327,00) / 3 = \text{€/mq } 322,00$ .

### Stima per punti di merito sul valore medio

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

Caratteristica	Variabile	Coefficiente tipo	Coefficiente applicato
POSIZIONE (rispetto al cuore della zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	1,00
	Periferica	0,98	
POSIZIONE (rispetto ai servizi presenti in zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	1,00
	Periferica	0,98	
STATO DI OCCUPAZIONE DELLA U.I.	Libera	1,00	
	Occupata dal debitore	0,99	
	Occupata da terzi senza contratto	0,98	0,98
	Occupata da terzi con contratto	0,97	
DIMENSIONALI	Tra 20 e 30 mq	1,02	
	Tra 31 e 50 mq	1,00	
	Oltre 51 mq	0,98	0,98
LIVELLO DI PIANO	Quota strada	1,02	1,02
	1° Seminterrato	1,00	

	2° Seminterrato	0,98	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,97	
	Più di 40 anni	0,95	0,95
MANUTENZIONE	Ottima	1,03	
	Buona	1,02	
	Normale	1,00	
	Scadente	0,97	0,97
SERVIZI IGIENICI	Presente	1,02	
	Assente	1,00	1,00
AREAZIONE VENTILAZIONE	Ottima	1,02	
	Normale	1,00	1,00
	Assente o scadente	0,98	
ALTEZZA NETTA UTILE	Superiore a 4,00 ml	1,04	
	Da 3,50 a 4,00 ml	1,02	1,02
	Da 2,90 a 3,50 ml	1,00	
	Inferiore a 2,90	0,98	
SISTEMA DI APERTURA	Automatico a chiave e radiocomando	1,03	
	Automatico a chiave	1,00	
	Manuale	0,98	0,98
SPAZIO DI MANOVRA	Ampio	1,02	
	Normale	1,00	
	Ridotto	0,98	0,98
SOPPALCO	Presente	1,02	
	Assente	1,00	1,00
CONDOTTE IDRICHE SANITARIE (SERVITU)	Assenti	1,02	1,02
	Presenti	0,98	
<b>Coefficiente globale Ki</b>			<b>0,90</b>

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

- $V_x = V_{\text{medio}} \times K_i = \text{€/mq } 322,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 290,00$  in c.t.;
- $V_{dM} = V_x \times \text{superficie commerciale} = \text{€/mq } 290,00 \times \text{mq } 62,00 = \text{€ } 17.980,00$ ;
- **Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 18.000,00.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 3.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa

- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- Costi di eventuali affrancazioni: nessuno

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di Euro 3.750,00.**

$$V = € 18.000,00 - € 3.750,00 = € 14.250,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **Euro 14.000,00 (Euro QUATTORDICIMILA/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:

$$€ 14.000,00 - 5\% \text{ di } € 14.000,00 = € 13.300,00 \text{ (che si arrotondano in } € 13.000,00)$$

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

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

ALLEGATO 1	Titoli di provenienza
ALLEGATO 2	Visure catastali
ALLEGATO 3	Ortofoto Google Earth
ALLEGATO 4	Estratto mappa catastale
ALLEGATO 5	Estratto mappa Stimatrix forMaps
ALLEGATO 6	Estratto originale di impianto mappa catastale
ALLEGATO 7	Planimetria di rilievo stato attuale



ALLEGATO 8	Planimetria catastale
ALLEGATO 9	Planimetria difformità con progetto
ALLEGATO 10	Accesso atti amm.vi SACE Palermo
ALLEGATO 11	Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 12	Visura Catasto Energetico Fabbricati
ALLEGATO 13	Fonti di riferimento delle indagini di mercato
ALLEGATO 14	Rilievi fotografici
ALLEGATO 15	Informazioni spese condominiali
ALLEGATO 16	C.D.U.



Palermo, data 14 novembre 2024



L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Carlo Bellavista

