

ARCH. FABRIZIO BRUNO  
90144 PALERMO – VIA A. LO BIANCO, 8  
fabrizio.bruno@archiworldpec.it  
fabrizio.bruno@archiworld.it  
+39.091.516521 +39.335.403692

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ill.mo Giudice dott.ssa Grazia Giuffrida

\* \* \* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n. 219/2022 R.G.E. promossa da

**BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

contro

**(omissis) e (omissis)**

\* \* \* \* \*

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Cortile I<sup>a</sup> Di Cristofalo n. 4, piano 1<sup>a</sup>, esteso  
75,00 m<sup>2</sup> di sup. commerciale. Al N.C.E.U. di Palermo, fg. 35, part. 534, sub. 2, cat. A/4

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Indice**

cap. 1 – Premessa, formulazione dei quesiti e sopralluoghi	pag. 2
cap. 2 – Risposta ai quesiti del Giudice	pag. 3
QUESITO N. 1	pag. 3
QUESITO N. 2	pag. 4
QUESITO N. 3	pag. 9
QUESITO N. 4	pag. 10
QUESITO N. 5	pag. 11
QUESITO N. 6	pag. 11
QUESITO N. 7	pag. 12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N. 8	pag. 12
QUESITO N. 9	pag. 13
QUESITO N. 10	pag. 14
QUESITO N. 11	pag. 14
QUESITO N. 12	pag. 14
QUESITO N. 13	pag. 17
Elenco allegati	pag. 18

\*\*\*

### Cap. 1 - PREMESSA, FORMULAZIONE DEI QUESITI E SOPRALLUOGHI

Con provvedimento del 24/03/2023 l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Palermo, dott.ssa Grazia Giuffrida, disponeva la nomina dello scrivente professionista quale *"esperto per la stima dei beni pignorati"* in ordine al procedimento indicato in epigrafe.

In data 28/03/2023 l'odierno ausiliario prestava il giuramento di rito trasmettendo telematicamente in cancelleria il relativo verbale di accettazione dell'incarico sottoscritto con firma digitale; in data 07/05/2023, con la collaborazione del custode giudiziario provvedeva a depositare telematicamente il modulo di controllo della documentazione.

I quesiti oggetto della presente procedura sono quelli illustrati in seno all'originario provvedimento di nomina dell' *"esperto per la stima dei beni pignorati"* del 13/03/2023, a firma della dott.ssa Maria Cristina La Barbera, come meglio riportati nei paragrafi seguenti.

Il termine per il deposito della perizia di stima presso la cancelleria, e la contestuale trasmissione di copia della stessa alle parti, veniva fissato dal G.E. in giorni 30 prima dell'udienza di rinvio ex art. 569 c.p.c.

Al fine di ottemperare al mandato ricevuto, in data 13/07/2023 – in uno con il custode giudiziario – e successivamente in data 30/06/2023, lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, sito in Palermo, Cortile I<sup>a</sup> Di Cristofalo n. 4, piano 1<sup>a</sup>, prendendo visione dello stesso ed effettuandone il rilievo metrico e fotografico. Il tutto come meglio riportato nei relativi verbali di accesso redatti dal custode

giudiziario e dallo scrivente ausiliario, in allegato alla presente relazione (v. all. nn. 1-2).

Con distinti provvedimenti emessi in data 26/08/2023 e 31/10/2023 l'odierno G.E. autorizzava le chieste proroghe del termine di deposito della relazione di stima.

\*\*\*

## Cap. 2 – RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Come già accennato sopra, i quesiti demandati all'odierno ausiliario sono quelli di cui al provvedimento di nomina del 13/03/2023, al quale si rimanda.

\*\*\*

### QUESITO N. 1: diritti reali e beni oggetto del pignoramento

In merito all'identificazione del diritto reale oggetto di pignoramento, si rileva la corrispondenza tra quanto riportato a pag. 5, rigo 18 e segg. dell'atto di pignoramento immobiliare del 10/05/2022 a firma dell'avv. Dante De Benedetti per il creditore procedente, dove il bene in parola viene pignorato in «... piena proprietà, per la quota di 1/1 ...» e quanto riportato nel relativo titolo di acquisito presso l'Archivio notarile distrettuale di Palermo (atto di compravendita del 27/02/2001, notaio Giorgio Zalapì di Palermo, rep./racc nn. 102383/9354, trascritto il 07/03/2001 ai nn. 9307/6792 e ivi registrato in data 15/03/2001 al n. 10916; v. all. n. 3), dove, a pag. 3, righe 1-2 dello stesso, è riportato che «*Garantisce, parte venditrice, la piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile venduto ...*».

Per quanto concerne l'identificazione catastale del bene pignorato, questo risulta censito sempre a pag. 6, righe 3-4, dell'atto di pignoramento di cui sopra, come «*Iscritto al NCEU di Palermo a: - Foglio 35 particella 534 sub. 2, Cortile I di Cristofalo 4, P.1, z.c.4, cat.A/4, cl.6 vani 4,5*», così rilevandosi l'esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale sopra menzionati rispetto a quanto risultante nella Visura attuale per immobile dello stesso bene al 06/05/2023 (v. all. n. 4).

Si riportano di seguito – in formato ridotto – la foto satellitare e l'estratto della mappa catastale afferenti l'immobile pignorato ai fini della sua esatta individuazione; gli stessi documenti risultano allegati ai nn. 5-6 della presente relazione.



foto satellitare (Google Maps)



estratto della mappa catastale

Come può evincersi dall'esame delle cartografie sopra riportate, il maggiore edificio ove insiste il bene staggito confina: a nord con Cortile I<sup>a</sup> di Cristofalo; a est con la part. 535; a sud con la part. 1458; a ovest con le partt 532-533. Gli estremi catastali sono quelli già riportati in risposta al presente quesito.

Verrà di seguito prevista la formazione di un lotto unico ai fini della vendita, composto dal solo bene di cui all'atto di pignoramento per il creditore precedente, confinante e identificato catastalmente come sopra meglio specificato.

## **QUESITO N. 2: individuazione dei beni componenti il lotto e descrizione materiale del lotto**

Il bene oggetto del presente lotto è un appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano primo di una maggiore palazzina di complessive n. 2 elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Palermo al civ. n. 4 di Cortile I<sup>a</sup> di Cristofalo (v. foto nn. 1-2). L'immobile insiste in una zona di edilizia residenziale centro-orientale della città di Palermo, all'interno della VIII Circoscrizione, nel quartiere Acquasanta, originaria borgata marinara. L'area in questione, limitrofa la via Ammiraglio Rizzo, gode di una posizione privilegiata fra la Villa Igiea, albergo a cinque stelle rinomato in tutto il mondo, ed il porto di Palermo, poco distante dal centro storico.

L'esposizione principale dell'intera palazzina è orientata a nord.

Dal punto di vista distributivo (v. planimetria catastale, all. n. 7) l'appartamento si compone

di ingresso/disimpegno (v. foto n. 3), n. 2 stanze da letto (v. foto nn. 4-5), soggiorno (v. foto n. 6) con accesso al piccolo terrazzo pertinenziale a livello (v. foto n. 7), servizio igienico con doccia (v. foto n. 8), cucina abitabile con balcone (v. foto n. 9) e ripostiglio con lavatoio (v. foto n. 10). L'altezza utile interna all'appartamento è pari a 3,30 m.

Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco, con vetro-camera e persiane esterne.



**Foto n. 1** – prospetto principale



**Foto n. 2** – portone d'ingresso



**Foto n. 3** – ingresso/disimpegno



**Foto n. 4** – stanza da letto padronale

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica smaltata o sim. Le pareti sono intonacate e rifinite ad uso civile per tutti gli ambienti (tinteggiate). La stanza da letto padronale presenta la parete esposta ad est in parte rivestita con piastrelle di gres o sim. e rivestimento plastico decorato.

Anche la cucina – limitatamente alla sola zona dei fuochi e del lavello – e il servizio igienico

presentano rivestimenti alle pareti in piastrelle di ceramica decorata o sim.; quelle del servizio igienico sino ad un'altezza di circa 2,00 m.



Foto n. 5 – stanza da letto



Foto n. 6 – soggiorno



Foto n. 7 – terrazzo a livello



Foto n. 8 – servizio igienico



Foto n. 9 – cucina

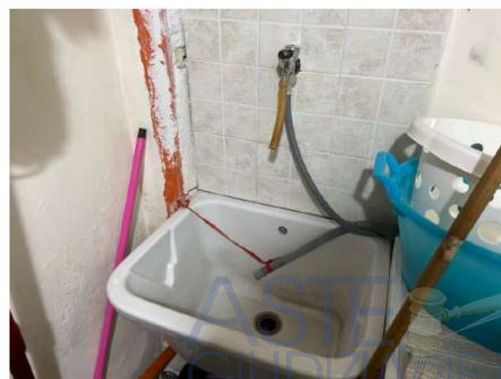


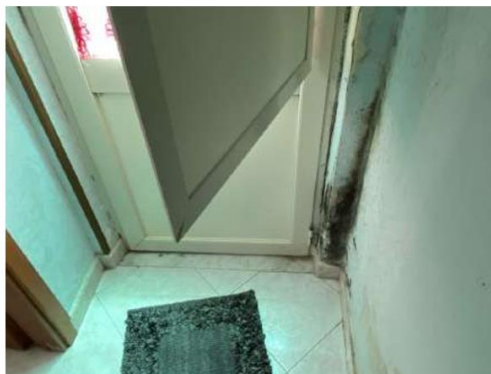
Foto n. 10 – ripostiglio

Lo stato di manutenzione e conservazione interno all'appartamento è molto scadente, stante

la presenza di diffusi ammaloramenti degli intonaci delle porzioni superiori delle pareti e dei soffitti dell'appartamento a causa di infiltrazioni di acqua piovana, provenienti – con ogni probabilità – dalla copertura soprastante l'appartamento, e conseguente infestazione di muffe in quasi tutti gli ambienti (v. foto nn. 4-6-11-12-13-14).



**Foto n. 11** – soffitto e pareti stanza da letto



**Foto n. 12** – infisso esterno



**Foto n. 13** – soffitto cucina



**Foto n. 14** – soffitto ripostiglio

Anche lo stato manutentivo e conservativo dei prospetti dell'intero fabbricato è scadente (v. foto n. 2).

Gli impianti sono sottotraccia; quello elettrico appare non adeguato ai sensi del Decreto Ministeriale 22/01/2008, n. 37, e norma CEI 64-8, seppur dotato di interruttore magnetotermico differenziale (c.d. "salvavita"); i costi presunti per l'adeguamento di detto impianto si stimano pari a 3.200,00 euro circa.

Nel ripostiglio è presente uno scaldabagno per la fornitura di acqua calda sanitaria (v. foto

n. 15); all'interno della stanza da letto e della cucina (v. foto n. 13) sono collocati climatizzatori d'aria del tipo *split* con unità esterna.

Il repertorio fotografico completo è riportato in allegato n. 8.

In merito alla verifica circa l'eventuale dotazione, da parte del bene pignorato, dell'Attestato di Prestazione Energetica, dall'esame della "VISURA APE" acquisita presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati del portale Energia Sicilia, se ne attestava l'assenza (v. all. n. 9). I costi occorrenti per la redazione dell'A.P.E. e la sua trasmissione telematica presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia (APE-Sicilia) si stimano pari a euro 350,00 circa.

La planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100, redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell'accesso del 30/06/2023, è riportata – in formato ridotto – in risposta al successivo "QUESITO n. 3" ed altresì in allegato n. 10 alla presente relazione. La superficie interna calpestabile dell'appartamento – determinata sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso dell'accesso sopra richiamato con l'ausilio di strumentazione elettronica (misuratore laser Leica Disto D110) – è pari a 58,00 m<sup>2</sup> oltre 18,00 m<sup>2</sup> di superficie non residenziale (terrazzo e balcone); la superficie lorda "commerciale" è stata determinata tenuto conto dei criteri di misurazione e di calcolo raccomandati ai punti 1 e 2.1 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e, pertanto, computando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni (fino a uno spessore massimo di 50 cm); i muri in comunione computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di 25 cm. La superficie arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

Le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare sono state così computate:

- Balconi e terrazzi comunicanti con i vani principali e accessori: nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>, e nella misura del 10% per la quota eccedente detto limite.

Il tutto come meglio riportato nella seguente tabella riepilogativa:



Tab. 1

Destinazione	Superficie	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Appartamento	69,70 m <sup>2</sup>	100%	69,70 m <sup>2</sup>
Balcone	2,90 m <sup>2</sup>	30%	0,87 m <sup>2</sup>
Terrazzo	15,45 m <sup>2</sup>	30%	<u>4,63 m<sup>2</sup></u>
<b>superficie complessiva</b>			<b>75,00 m<sup>2</sup></b>

\* \* \* \* \*

**QUESITO N. 3: identificazione catastale del bene pignorato**

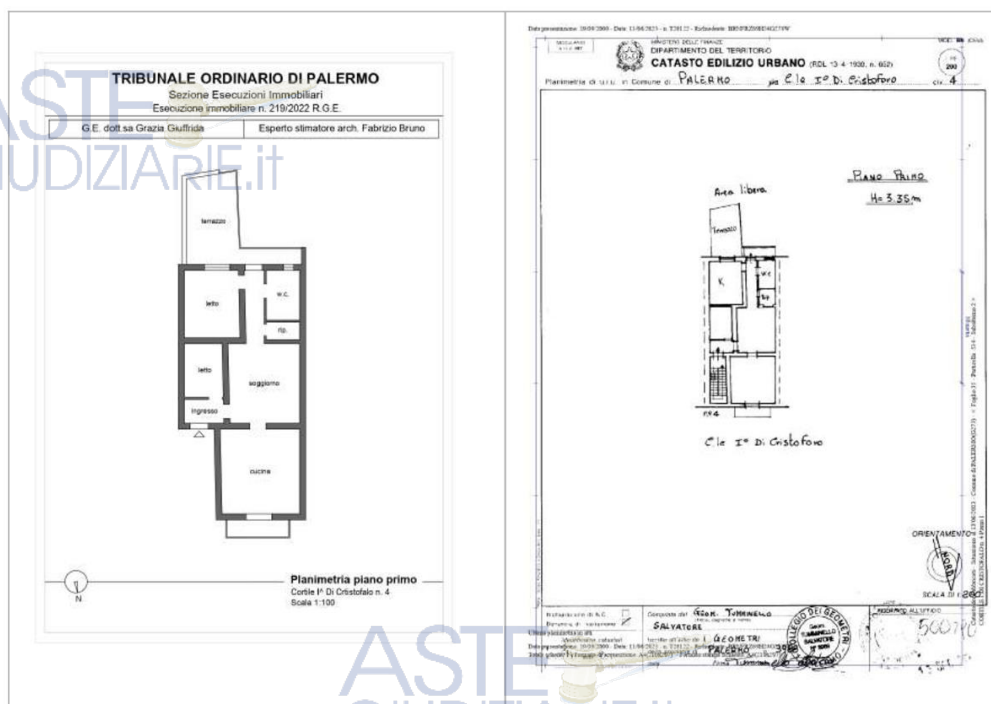
In allegato nn. 4 e 11 sono riportati – rispettivamente – l’estratto catastale attuale e quello storico del bene oggetto di stima; in allegato n. 7 la planimetria catastale, quest’ultima altresì riportata di seguito, in formato ridotto, nel testo della presente relazione.

In merito alla storia catastale del bene, sulla scorta di quanto risultante sul portale *online* dell’Agenzia del Territorio della provincia di Palermo l’immobile risulta già denunciato in catasto sin dal 26/11/1957 (v. all. n. 12) anche se – come verificato sullo stesso portale – la relativa planimetria (storica) non risulta allegata. È di contro presente la planimetria attuale, presentata in data 19/09/2000, prot. n. 16584.1/2000, con causale “VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - CONFERMA DI ESPOSIZIONE GRAFICA” (v. all. n. 11).

Per quanto concerne la verifica circa l’esatta rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, si ribadisce quanto già esposto in risposta al “QUESITO n. 1” della presente relazione in ordine alla «... *esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale sopra menzionati rispetto a quanto risultante nella “visura attuale per immobile” dello stesso bene al 06/05/2023 (v. all. n. 4)*». Tali dati – con specifico riferimento ai numeri di foglio e particella catastale – risultano altresì coincidenti con quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento prodotta dal creditore precedente (presentazione n. 1 del 13/06/2022, Reg. generale n. 28858/Reg. part. n. 22773).

Nessuna difformità si riscontrava tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nella relativa planimetria catastale.

Si riportano nel testo della presente relazione, in formato ridotto: la planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100 (v. all. n. 10), redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell'accesso svolto in data 30/06/2023, e la planimetria catastale in scala 1:200 (v. all. n. 7) acquisita dallo scrivente ausiliario in data 13/06/2023.



planimetria stato reale dei luoghi

planimetria catastale

\*\*\*

#### QUESITO N. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto

**LOTTO A:** piena proprietà di un appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano primo di una maggiore palazzina di complessive n. 2 elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Palermo al civ. n. 4 di Cortile I<sup>a</sup> di Cristofalo. Composto da ingresso/disimpegno, n. 2 stanze da letto, soggiorno con piccolo terrazzo pertinenziale a livello, servizio igienico con doccia, cucina abitabile con balcone e ripostiglio con lavatoio. Il bene confina con la part. 1458 a sud, con Cortile I<sup>a</sup> di Cristofalo a nord, con le partt 532-533 a ovest, con la part. 535 a est. È riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 35, particella 534, subalterno 2, categoria A/4 di 78,00 m<sup>2</sup> totali. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione

catastale. Vi è licenza di costruzione n. 497 del 01/06/1954, cui è conforme lo stato dei luoghi, e dichiarazione di abitabilità n. 5427 del 19/05/1960.

**PREZZO BASE: euro 51.735,00**

\* \* \* \* \*

**QUESITO N. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato**

Il bene oggetto di pignoramento risulta pervenuto in titolarità all'odierno debitrice, (omissis), nata a Palermo il 27/03/1961:

- in parte (per la quota di 1/2) per atto di compravendita del 27/02/2001, rep. n. 102383, Notaio Giorgio Zalapì con sede in Palermo, trascritto in data 07/03/2001 ai nn. 9307/6792 da potere di (omissis), nato a Palermo il 01/04/1963 e (omissis) nata a Palermo il 04/03/1969;
- in parte (per la restante quota di 1/2) per successione non trascritta in morte di (omissis) nato il 07/10/1951 a Palermo e ivi deceduto il 25/09/2006.

Per quest'ultima formalità risulta trascritta in data 23/02/2022, ai nn. 8590/6770, accettazione espressa di eredità del *de cuius* (omissis) da parte dell'erede, sig.ra (omissis), in data 16/03/2017.

Nessun altro passaggio di proprietà risulta trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

\* \* \* \* \*

**QUESITO N. 6: verifica della regolarità edilizio -urbanistica del bene pignorato**

Allegati ai nn. 3 e 13 della presente relazione vi sono – rispettivamente – l'atto di compravendita del 27/02/2001, rep./racc nn. 102383/9354 ai rogiti del notaio Giorgio Zalapì, trascritto il 07/03/2001 ai nn. 9307/6792 e ivi registrato in data 15/03/2001 al n. 10916, e la dichiarazione di abitabilità n. 5427 rilasciata dall'Ufficio di Igiene del Comune di Palermo in data 19/05/1960.

A pag. 3, rigo 7 e segg. del titolo di acquisto sopra menzionato è riportato che «*Ai fini della legge 47/85 e seguenti, i (omissis) e (omissis) ... dichiarano che il fabbricato di cui fa parte*

*l'immobile in oggetto è stato costruito anteriormente al 1967».*

Detta circostanza risulta altresì confermata dal tenore della dichiarazione di abitabilità n. 5427/1960 sopra richiamata, ed acquisita in data 17/10/2023 presso l'UTC del Comune di Palermo, dove l'immobile staggito risulta essere stato edificato in forza della licenza di costruzione n. 497 del 01/06/1954, risultando pertanto tale data l'esatta epoca di realizzazione del fabbricato in parola.

Nessun ulteriore documento rilevante ai fini della presente procedura (es.: licenza di costruzione e relativi elaborati grafici) veniva rinvenuto dallo scrivente all'interno del fascicolo afferente il bene oggi pignorato stante che, com'è noto, in Archivio Generale del Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo risultano depositati unicamente i fascicoli successivi all'anno 1978, così risultando la planimetria catastale aggiornata del bene l'unico elaborato grafico a disposizione dell'odierno ausiliario.

Ciò detto, effettuato il raffronto tra quanto rappresentato nella predetta planimetria catastale e quanto riscontrato sui luoghi in occasione dell'accesso svolto in data 30/06/2023 non si riscontrava alcuna difformità.

#### **QUESITO N. 7: stato di possesso attuale dell'immobile**

Come si evince dalla lettura del verbale di primo accesso del custode giudiziario del 20/06/2023, nel corso dello stesso accesso l'odierna debitrice dichiarava «... *che risulta residente al civico ... un altro immobile ma è domiciliata al n° 4 con la figlia (omissis), pure presente*» (v. all. n. 1).

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO N. 8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**

In merito al presente quesito, con nota PEC del 05/12/2023 lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a «... *esporre le proprie valutazioni in ordine all'eventuale sussistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di stima, così come meglio elencati ai punti a) ... f) del quesito sopra richiamato (con esclusione del punto "d")*».

A tale nota rispondeva l'avv. Laura Firinu con nota trasmessa a mezzo PEC del 18/12/2023 (allegando, altresì, apposita documentazione; v. all. n. 14), precisando che: *«In ordine alla esistenza o meno di contenziosi, la scrivente ha ricevuto pure comunicazione della inesistenza degli stessi. Ma, al fine di avere certezza che non vi fossero contenziosi trascritti, ho eseguito una visura che allego e dalla quale si evince che contenziosi trascritti non sussistono».*

Dall'esame, inoltre, della "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 ..." del 16/06/2022, a firma dal notaio Giulia Barbagallo di Palermo, e allegata alla produzione del creditore precedente, relativamente al ventennio di interesse, si rilevano a carico del bene staggito i seguenti oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di contratto di mutuo del 27/02/2001, rep. n. 102384 notaio Giorgio Zalapi di Palermo, iscritta in data 27/04/2021 ai nn. 19178/2044, a favore di Banca Woolwich S.p.a. con sede in Milano;
- pignoramento immobiliare del 19/05/2022, rep. n. 2944 della Corte d'Appello del Tribunale di Palermo, trascritto in data 13/06/2022 ai nn. 28858/22773, a favore di Mercurio Mortgage Finance S.r.l. con sede in Milano.

Per quanto concerne ulteriori oneri regolarizzabili nel contesto della procedura si segnalano i costi occorrenti per:

- l'adeguamento dell'impianto elettrico (v. "QUESITO N. 2");
- la redazione dell'A.P.E. (v. "QUESITO N. 2").

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

Dall'esame della visura storica catastale afferente il bene oggetto di pignoramento (v. all. n. 11) e del relativo titolo di acquisto (v. all. n. 3) non risulta che il bene in parola ricada in area demaniale.

\* \* \* \* \*

**QUESITO N. 10: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Dall'esame dell'estratto catastale storico (v. all. n. 11) e del titolo di proprietà (v. all. n. 3) l'immobile oggetto di stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

\* \* \* \* \*

**QUESITO N. 11: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

In merito al presente quesito, sempre con nota PEC del 05/12/2023, lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a voler segnalare:

«• l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

• eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;

• eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

• eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato».

A tale nota rispondeva il custode giudiziario con nota e-mail del 18/12/2023 (allegando, altresì, apposita documentazione; v. all. n. 14), precisando che: «... non risulta alla scrivente, da dichiarazioni apprese in loco dalla esecutata, che sia costituito un condominio e che siano state previste spese straordinarie. Le spese comuni vengono condivise».

\* \* \* \* \*

**QUESITO N. 12: valutazione del bene**

Per quanto concerne l'andamento dei volumi di scambio delle compravendite nel terzo trimestre del 2023, per il settore residenziale, si registra ancora una riduzione dei volumi di scambio, protraendo il calo delle compravendite in corso da due trimestri, più lieve nelle Isole dove la diminuzione è pari al 6,3% (v. pubblicazione OMI "Statistiche III trimestre 2023" dell'Agenzia delle entrate).

Ciò detto, per la determinazione del valore di mercato del bene in parola si è proceduto mediante l'adozione del "metodo del confronto di mercato", nella sua variante "per punti di merito": metodologia estimativa di tipo diretto o sintetico, basata sulla comparazione

dell'immobile da valutare con immobili simili, di prezzo noto, mediante la formazione di una scala di prezzi di beni approssimativamente analoghi, per caratteristiche costruttive/qualitative e ubicazione, a quello da stimare, e l'inserimento del bene in questione nel "gradino" corrispondente alla maggiore analogia.

Per quanto concerne i dati utilizzati per la stima e le relative fonti di acquisizione di tali dati,

questi sono stati desunti all'esito di:

1. rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati del borsinoimmobiliare.it, relativamente alle zone "IMP.RE FEDERICO AUTONOMIA SICILIANA CANTIERI ACQUASANTA" e "THAON DE REVEL CARD. RAMPOLLA PAPA SERGIO I ARENELLA" (v. all. n. 15), stante che il bene oggetto di stima risulta ubicato al confine con le predette zone;
2. rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali dell'OMI, istituita presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente alle medesime zone di cui al superiore punto 1 (C3/Semicentrale e D9/Periferica) e al 1<sup>a</sup> semestre del 2023 (v. all. n. 16).

Sono stati quindi attenzionati altri immobili ubicati in zone limitrofe o corrispondenti (caratteristiche estrinseche) al bene oggetto di interesse che, seppur con caratteristiche costruttive/qualitative (intrinseche) non del tutto assimilabili, costituiscono in ogni caso un elemento di confronto per la verifica dei dati acquisiti (immobili "campione" o "comparabili"; v. all. n. 17).

Inoltre, per quanto concerne i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di cui al superiore punto 2, si precisa come gli stessi risultino basati sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari realizzatesi nell'anno di riferimento (e suddiviso in semestri) consentendo così di riflettere il reale andamento del mercato immobiliare di interesse. A ciò si aggiunga che, già a partire dall'anno 2006 (ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 04/07/2006, n. 223, come modificato dall'art. 1, comma 49, della legge 27/12/2006, n. 296) le transazioni immobiliari prese a riferimento dalla banca dati OMI

riportano il valore economico effettivo delle relative compravendite.

Il tutto come meglio riportato nella sottostante tab. 2 di comparazione dei dati acquisiti, espressi in euro/m<sup>2</sup> di superficie commerciale (P.S.: i valori euro/m<sup>2</sup> ivi riportati sono quelli derivanti dalla media dei valori delle zone confinanti come sopra meglio individuate).

**Tab. 2**

Fonte del dato	Prezzo unitario min/max	Richiesta di mercato
borsinoimmobiliare.it	euro/m <sup>2</sup> 801,50/1.039,00	-
OMI	euro/m <sup>2</sup> 825,00/1.225,00	-
Comparabile n. 1	-	euro/m <sup>2</sup> 983,00
Comparabile n. 2	-	euro/m <sup>2</sup> 739,00
Comparabile n. 3	-	euro/m <sup>2</sup> 853,00
Comparabile n. 4	-	euro/m <sup>2</sup> 1.000,00

Il valore di mercato  $V_m$  del cespite pignorato sarà quindi pari al prodotto della superficie commerciale rilevata per il prezzo unitario allo stesso riferibile, derivante dalla media dei valori di zona riscontrati (borsinoimmobiliare.it e OMI) e delle richieste di mercato, nonché adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti di merito/demerito funzione dell'effettiva condizione del bene rispetto all'ordinarietà: piano (0,90), stato di conservazione (0,90), luminosità (1,00), esposizione (1,05), vetustà (0,85) e riscaldamento (0,95):

$$V_m = 75,00 \text{ m}^2 \times 1.132,00 \text{ euro/m}^2 \times 0,68677875 = 58.307,00 \text{ euro}$$

A detto importo andranno detratti i costi occorrenti all'adeguamento dell'impianto elettrico e alla redazione dell'A.P.E. per un totale di 3.850,00 euro (3.500,00 + 350,00) euro:

$$V_m = (58.307,00 - 3.850,00) \text{ euro} = 54.457,00 \text{ euro}$$

Il prezzo a base d'asta del cespite pignorato – ottenuto applicando una riduzione nella misura del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato (al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) – si stima pari a:

**Prezzo a base d'asta = 51.735,00 euro**



\*\*\* \*\*

**QUESITO N. 13: valutazione di quota indivisa per immobili pignorati per la sola quota**

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

\*\*\* \*\*

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli lo scrivente C.T.U. rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 03/01/2023

**L'ausiliario del G.E.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Elenco allegati:**

- 1) verbale di accesso del custode giudiziario
- 2) verbale di accesso dell'esperto stimatore
- 3) atto di compravendita
- 4) visura per immobile
- 5) foto satellitare
- 6) estratto foglio di mappa catastale
- 7) planimetria catastale
- 8) repertorio fotografico
- 9) visura APE
- 10) planimetria stato reale dei luoghi
- 11) visura storica per immobile
- 12) richiesta planimetria catastale storica
- 13) dichiarazione di abitabilità
- 14) nota del custode giudiziario
- 15) valori vendita borsinoimmobiliare
- 16) valori vendita OMI
- 17) offerte vendita comparabili

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it