



TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



S.G. DOTT. MARIA CRISTINA LA BARBERA



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA OLYMPIA SPV S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A.

contro società



(R. Es. n. 419/2022)



LOTTO UNO



RINVIO UDIENZA 14.05.2024



CUSTODE GIUDIZIARIO



AVV. BARBARA BILLECI



ESPERTO STIMATORE

ARCH.SILVIA CURATOLO



**TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE –RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO****ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA OLYMPIA SPV S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A.**

contro società

**(R. Es. n. 419/2022) – Rinvio udienza****14.05.24 – LOTTO UNO**

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

1. **Premessa e mandato di consulenza**
2. **Svolgimento delle operazione peritali**
3. **Risposta ai quesiti**

**1 PREMessa E MANDATO DI CONSULENZA**

Con decreto di nomina del 09.10.2023 notificato telematicamente, il Giudice della Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, disponeva consulenza tecnica, invitando la sottoscritta a prestare giuramento per il conferimento dell'incarico in via telematica mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.



La sottoscritta esperta stimatrice dichiarava e sottoscriveva di accettare l'incarico in via telematica, trasmesso tramite PEC in data 11.10.2023.



Parte creditrice, OLYMPIA SPV S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A. è rappresentata dall'Avv. Luigi Abbate. Il custode giudiziario nominato nella procedura in epigrafe è l'Avv. Barbara Billeci.

I beni individuati nel pignoramento del 18/10/2022 trascritto in data 04/11/2022 ai nn. 52657/41876, sono di seguito elencati:



- 1) **Ufficio sito in Palermo, via Villa Verona, n. 35, piano 1. Distinto al NCEU al fg. 20, p.lla 547, sub. 27 (cat. A10);**
- 2) **Ufficio sito in Palermo, via Villa Verona, n. 35, piano 1. Distinto al NCEU al fg. 20, p.lla 547, sub. 28 ( cat. A10);**
- 3) **Ufficio sito in Palermo, via Villa Verona, n. 35, piano 2. Distinto al NCEU foglio 20, mappale 547/30 (cat.A/10);**



4) Ufficio sito in Palermo, via Villa Verona, n. 35, piano 2. Distinto al NCEU foglio 20, mappale 547/31 (cat.A/10);

5) Ufficio sito in Palermo, via Villa Verona, n. 35, piano 2. Distinto al NCEU foglio 20, mappale 547/32 (cat.A/10);

6) Ufficio sito in Palermo, via Villa Verona, n. 35, piano 2. Distinto al NCEU foglio 20, mappale 547/33 (cat.A/10);

7) Ufficio sito in Palermo, via Villa Verona, n. 35 ubicato al piano 2. Distinto al NCEU foglio 20, mappale 547/34 (cat.A/10).

8) Appartamento facente parte dell'edificio sito in Palermo, Via Ludovico Buglio nn.11/13/15, secondo piano. Distinto al NCEU foglio 19, mappale 1278/21 (cat. A/3).

La presente relazione è relativa al lotto uno indicato al punto 8 dell'atto di pignoramento.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta esperta stimatrice Arch. Silvia Curatolo, dopo avere visionato la documentazione presente nel fascicolo telematico d'ufficio, previa comunicazione del custode giudiziario, si recava sui luoghi in data 24.01.24 e 05.02.2024 alle ore 15.30, per iniziare le operazioni peritali, prima in Via Ludovico Buglio nn.11/13/15, successivamente in Via Villa Verona n. 35. La scrivente ha ispezionato l'unità immobiliare di cui al lotto uno, ubicata in Via Ludovico Buglio nn.11/13/15 al NCEU foglio 19, mappale 1278 sub.21, Cat. A/3, Piano 2, ha effettuato le opportune verifiche metriche, constatando la non corrispondenza con la planimetria catastale, pertanto ha effettuato il rilievo dei luoghi.

Successivamente si recava a visionare gli altri immobili oggetto di pignoramento. Dopo avere terminato le operazioni peritali, redigeva il verbale di visita allegato alla presente relazione (v. all. n.1). La presente relazione è stata trasmessa al debitore tramite mail ordinaria, al creditore precedente tramite posta elettronica certificata. Le ricevute si allegano in copia alla presente relazione (v. all. n. 2).

## 3 RISPOSTA AI QUESITI



Il mandato conferito alla scrivente come si evince dal verbale di giuramento, consiste nel rispondere ai quesiti indicati nel verbale di nomina, che si riportano nel proseguito del presente capitolo.

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**



I diritti sul bene oggetto di pignoramento, sono la piena proprietà per 1/1 di

dell'immobile sito in Palermo, un appartamento, in Via Ludovico Buglio nn.11/13/15, censito al catasto fabbricati di detto Comune al NCEU foglio 19, mappale 1278 sub.21, Cat. A/3, Piano 2 , di 3 vani, di 58 m<sup>2</sup> escluse le aree scoperte di 45 m<sup>2</sup> rendita €. 145,64

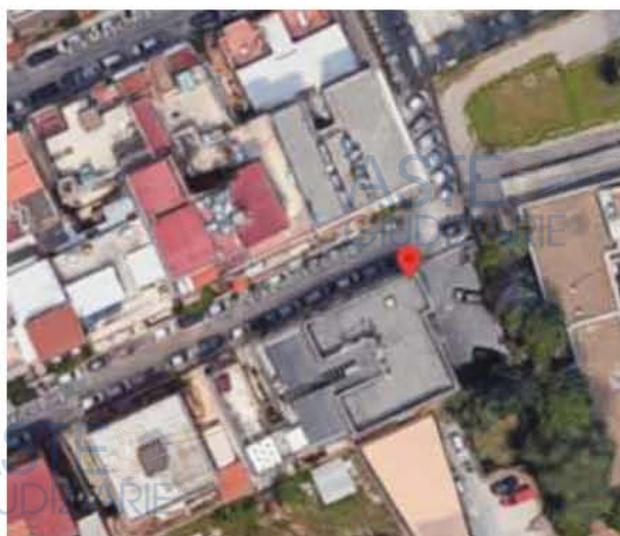


Foto satellitare

Estratto di mappa

Dal raffronto tra la foto satellitare e la sovrapposizione dell'estratto di mappa, si rileva la corrispondenza. I dati individuati nel pignoramento del lotto corrispondono a quelli intestati all'esecutato.

**LOTTO UNO**

Per la formazione del lotto ai fini della vendita si considera il bene pignorato come lotto unico, ovvero: un appartamento in Via Ludovico Buglio nn.11/13/15, al piano secondo composto da ingresso su un ballatoio esterno, una veranda chiusa con una zona cucina soggiorno, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e una porzione di terrazzo.



Confini: l'immobile confina con Via L. Buglio, area di pertinenza dell'edificio, altra u.i., e corte interna.

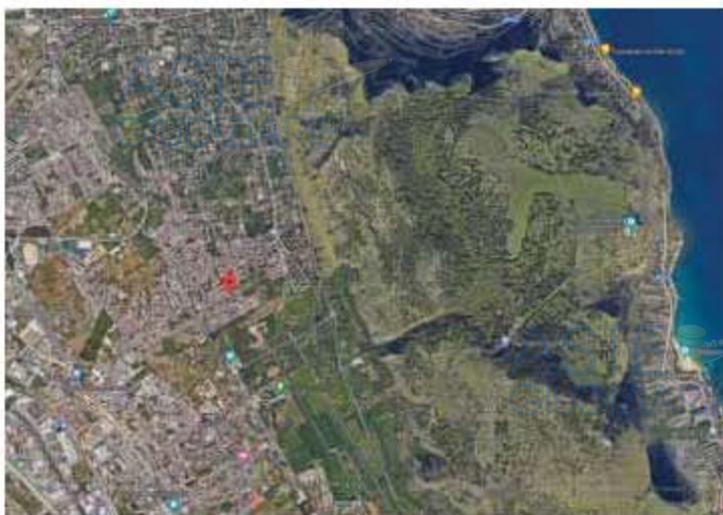
Dati catastali: censito al catasto fabbricati di detto Comune al NCEU foglio 19, mappale 1278 sub.21, Cat. A/3, Piano 2, di 3 vani, di 58 m<sup>2</sup> escluse le aree scoperte di 45 m<sup>2</sup> rendita €. 145,64

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'edificio sorge nel quartiere Pallavicino a nord della città di Palermo, in prossimità delle falde di Monte Pellegrino e la piana di Mondello. La zona in cui risiede l'edificio è mediamente servita da servizi e primari e secondari.

L'edificio, destinato a civile abitazione, è in linea con una struttura in c.a., composto di tre elevazioni f.t. collegate da una scala

interna. Il prospetto principale è scandito da finestre e balconi a petto, intonacato e tinteggiato ed in buone condizioni di conservazione e manutenzione. La copertura dell'immobile è piana non praticabile (v. "doc. fotografica" in all n. 3).



ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'accesso pedonale all'immobile avviene da un portoncino in ferro dal civ.n.13, mentre dal civ.15 da un cancello carrabile entrano le auto. Oltrepassato l'ingresso, a destra si giunge al portone che immette alla scala con pavimenti di marmo e pareti intonacate e tinteggiate. Il fabbricato non è munito di ascensore.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Da un corridoio comune, si accede dalla prima porta a sinistra all'unità immobiliare che immette su un ballatoio esterno di pertinenza alla unità immobiliare; l'ingresso all'appartamento vero e proprio è da una porta in legno e vetro ubicata su una struttura porticata chiusa a veranda. L'appartamento è composto da una zona giorno-cucina, ricavata abusivamente con la chiusura a veranda di parte del terrazzo, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e un area esterna di pertinenza.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'intero appartamento è separato da una recinzione in legno al lastrico solare dell'appartamento attiguo precisamente dal sub. 20 (v. "Planimetria di rilievo" all. n.4).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci in seguito elencate.

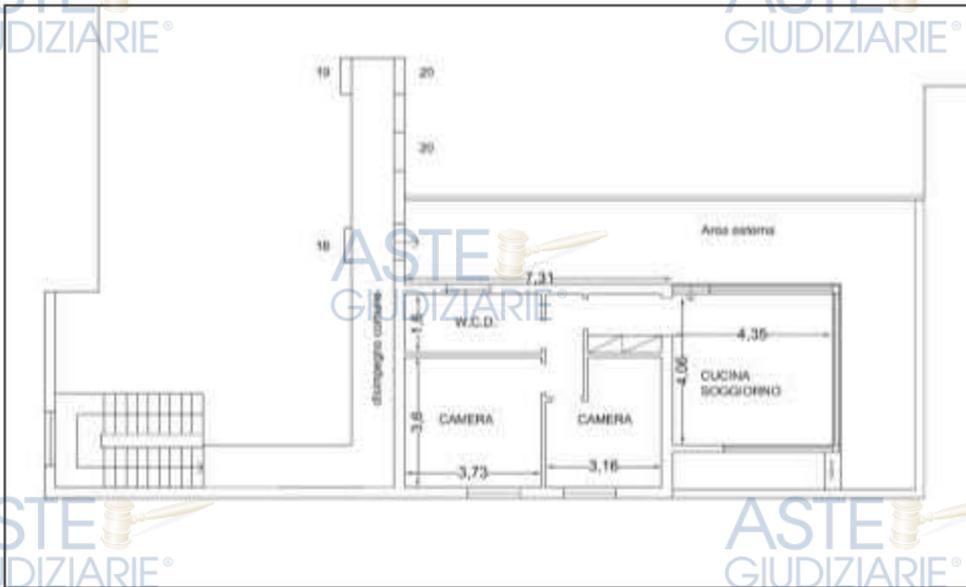
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA DI RILIEVO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano rivestimenti in ceramica e battiscopa perimetrale.

Rivestimenti interni: le pareti così come i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Infissi interni (porte): sono in legno.

Infissi esterni: sono in pvc e serrande avvolgibili.

Il servizio igienico: le pareti sono rivestite parzialmente di gres ceramico, così come il pavimento.

I sanitari sono di buona qualità commerciale e in buono stato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La cucina: che è stata realizzata nella veranda, ha una parete attrezzata rivestita in di gres ceramico.

Impianto elettrico: sembra essere adeguato alla L.46/90 e successive.

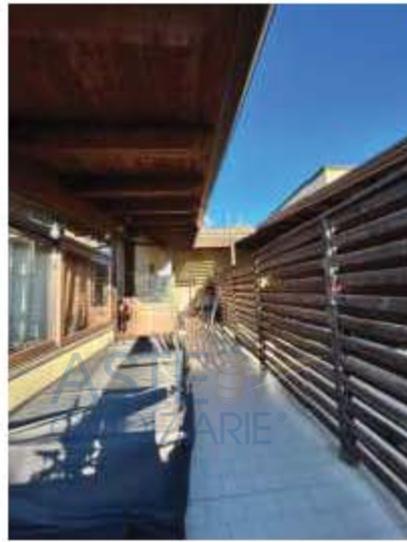
Impianto idrico: risulta sottotraccia

Impianto citofonico: è presente un impianto di citofono.

Impianto di riscaldamento: assente.

Il terrazzo ha i pavimenti in ceramica e parapetto in muratura.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare è buono. L'altezza utile interna pari a ml. 3,50.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

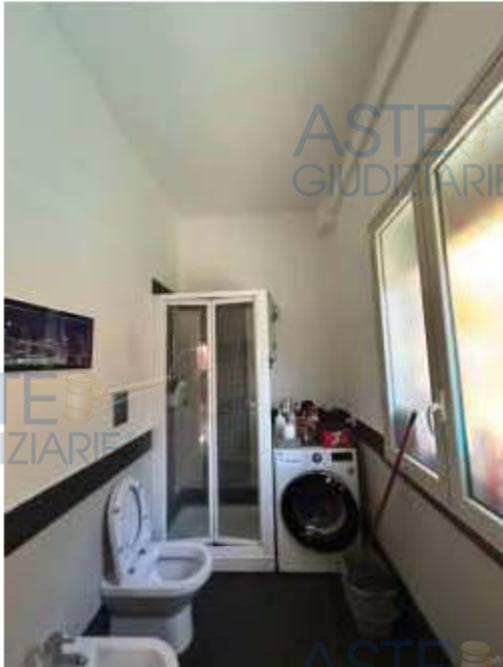
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica, così come indicato nell'atto di compravendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La superficie utile o netta dell'immobile è data dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le superfici verranno appresso specificate in formato tabellare unitamente ad ulteriori dati rilevati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SUB.21	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Ingresso e disimpegno	6.30		3,10
W.C.	6.00	SUD-OVEST	3,10
Camera da letto	13.80	NORD-OVEST	3,10
Camera da letto	10.00	NORD-EST	3,10
<b>TOTALE</b>	<b>36.10</b>		

Superficie netta totale: mq 36.10 utile

Ai fini della valutazione commerciale dell'immobile, il parametro di riferimento è la superficie commerciale che risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie non residenziale ragguagliata o omogeneizzata. La superficie coperta o lorda dell'immobile è la superficie dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni e dei muri perimetrali esterni computati al 100% e dei muri in comunione computati al 50%. La superficie non residenziale è data dalla superficie delle pertinenze esclusive (terrazzo), utilizzando appositi coefficienti di ragguaglio, un coefficiente di ragguaglio del 0.30% per i primi 25 mq ed il 10% per la restante parte.

	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE (mq)
Appartamento	44.10	1	44.10
Terrazzo	73.87	0,30+0.10	7.50+4.9=12.4
<b>TOTALE</b>			<b>56.50</b>

Superficie commerciale Totale = sup. coperta + sup. non residenziale ragguagliata =

**Mq 44.10 + 12.4= mq 56.50**

Nel calcolo della superficie commerciale non è stata considerata la superficie lorda della cucina-soggiorno, realizzata abusivamente poiché è da demolire, mentre è stata inserita nella sua interezza l'area di pertinenza del terrazzo ragguagliata.

Nell'atto di compravendita a favore di \_\_\_\_\_ del  
21 luglio 2008 Rep.n. 25237/5256 notaio Morello Maria Daniela di Palermo, trascritto in data  
25/07/2008 ai nn. 45494/30305 da potere di \_\_\_\_\_, non sono indicate  
dotazioni condominiali (v. all. n. 5).

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Identificazione catastale: l'immobile è denunciato al N.C.E.U. di Palermo, Via Ludovico Buglio nn.11/13/15 al NCEU foglio 19, mappale 1278 sub.21, Cat. A/3, Piano 2, di 3 vani, di 58 m<sup>2</sup> escluse le aree scoperte di 45 m<sup>2</sup> rendita €. 145,64. Dalle risultanze catastali effettuate, non sono state riscontrate difformità in merito agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto. Dal confronto, tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi oggi, si sono evidenziate delle difformità, che verranno trattate nel capitolo della regolarità del bene (v. all. n. 6).

**QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO UNO:** sono i diritti sul bene oggetto di pignoramento sono per 1/1 della piena proprietà della società

dell'immobile sito in Palermo, Via Ludovico Buglio nn.11/13/15, composto da: ingresso da un ballatoio esterno, una veranda chiusa adibita a zona cucina soggiorno, un disimpegno, un corridoio due camere da letto, un bagno e un terrazzo. Confini: l'immobile confina con Via L. Buglio, area di pertinenza dell'edificio, altra u.i. e altro u.i. e corte.

Dati catastali: censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo, al NCEU foglio 19, mappale 1278 sub.21, Cat. A/3, Piano 2, di 3 vani, di 58 m<sup>2</sup> escluse le aree scoperte di 45 m<sup>2</sup> rendita €. 145,64. L'immobile è stato costruito in base alle licenze edili n. 282 del 17 febbraio 1962 e n. 230 del 12 marzo 1965, successivamente è stato completato dalla parte venditrice con licenza edilizia n. 372 rilasciata dal Comune di Palermo in data 7 aprile 1975 per le opere di variante al progetto originario e dichiarato agibile con certificato del 26 novembre 1975 prot. N. 14042.

Successivamente è stata rilasciata una nuova Concessione Edilizia per la ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in data 19/09/08 prot. n. 263/08, p-193, pr.637621 e Certificato di abitabilità n. 161 del 30.09.2009. Dal confronto dei luoghi oggi rispetto al rilievo effettuato, alla planimetria catastale e ai grafici allegati alla C.E., si rilevano delle difformità ovvero: la modifica di una finestra sul prospetto, la realizzazione di una struttura coperta sul terrazzo in parte in muratura per la zona giorno con cucina, la diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura della porta d'ingresso sul corridoio. L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica.

Superficie comm. Tot. = sup. coperta + sup. non res. ragguagliata = **Mq 44.10 + 12.4 = mq 56.50**

Il valore commerciale dell'immobile su libero mercato è di € 113.000,00, detraendo i costi totali per la eliminazione delle difformità di € 9.300,00, risulta essere di € 103.700,00

**PREZZO BASE** applicando una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, del 5% al fine di rendere competitivo: **€ 99.000,00**.

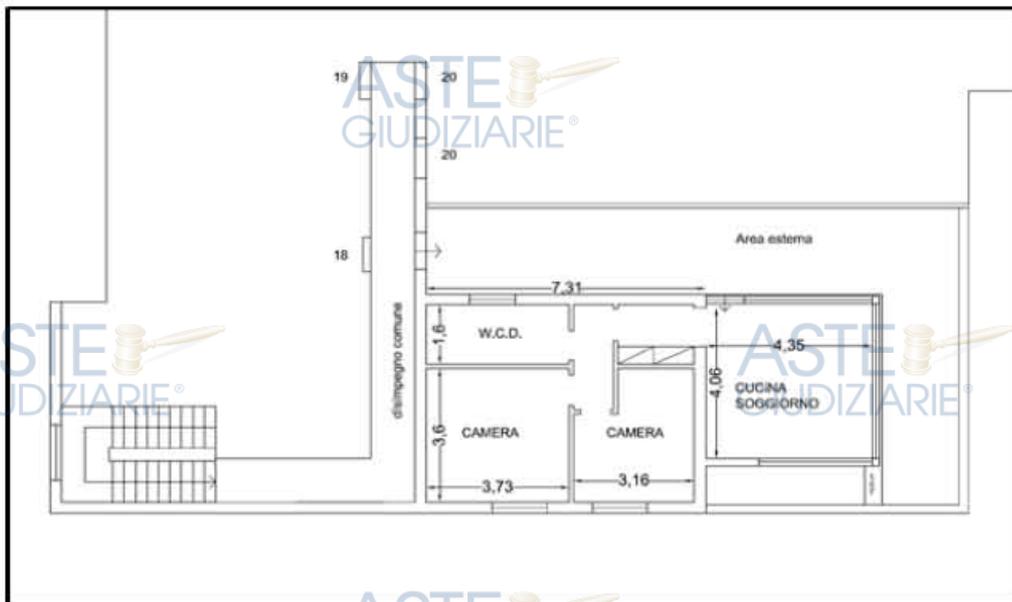
**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Atto di compravendita a favore di \_\_\_\_\_ del 21 luglio 2008 Rep.n. 25237/5256 notaio Morello Maria Daniela di Palermo, trascritto in data 25/07/2008 ai nn. 45494/30305 da potere di \_\_\_\_\_ non sono indicate dotazioni condominiali. Alla \_\_\_\_\_ l'immobile era a sua volta pervenuto con Decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo il 6 luglio 1972 trascritto il 10 ottobre 1979 ai n.ri 29091/26241.

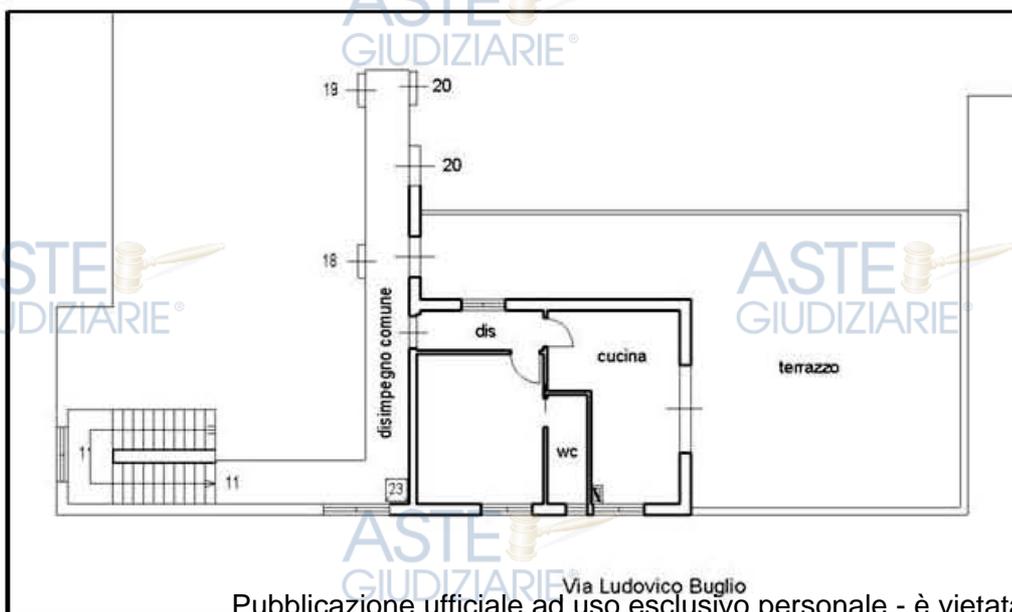
**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

In data 02.02.2024 con ho effettuato una richiesta per accesso agli atti con Prot. n. 111767 presso il SUE di Palermo. Successivamente, previo appuntamento concordato, mi sono recata al S.U.E. per verificare la documentazione edilizia dell'immobile.

L'immobile è stato costruito con le licenze edilizie n. 282 del 17 febbraio 1962 e n. 230 del 12 marzo 1965 e successivamente completato dalla parte venditrice con licenza edilizia n. 372 rilasciata dal Comune di Palermo in data 7 aprile 1975, per le opere di variante al progetto originario, dichiarato agibile con certificato del 26 novembre 1975 prot. N. 14042. Successivamente è stata rilasciata una nuova Concessione Edilizia per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, in data 19.09.08 prot. n. 263/08, p-193,pr.637621 e Certificato di abitabilità n. 161 del 30.09.2009 (v. all. n. 7). Dal confronto dei luoghi rispetto al rilievo effettuato, alla planimetria catastale e ai grafici allegati alla C.E., si rilevano delle difformità ovvero: la realizzazione sul terrazzo di una struttura coperta chiusa in parte in muratura e vetri (zona giorno con cucina), la diversa distribuzione degli spazi interni e l'apertura su prospetto, la chiusura della porta d'ingresso sul corridoio condominiale, dove adesso è stato realizzato il servizio igienico.



PLANIMETRIA DI RILIEVO



PLANIMETRIA CATASTALE



In merito alla quantificazione dei costi necessari all'eliminazione delle riscontrate difformità, la scrivente ritiene opportuno indicare le attività da effettuare:

- Demolizione e ripristino degli abusi riscontrati ovvero la struttura esterna sulla terrazza realizzata in parte in muratura con tetto a spiovente e le diverse aperture, la demolizione del massetto realizzato per la realizzazione dei nuovi impianti di scarico della cucina. Ripristino della porta d'ingresso e scarichi della cucina, la scrivente ha quantificato forfettariamente in questa sede in **€. 7.000,00**;
- Presentazione di SCIA ai sensi della Legge n. 16 del 2016, per le modifiche nella diversa distribuzione interna e regolarizzare le aperture su prospetto con totale di **€.1.800,00**, comprese per le spese tecniche e diritti d'istruttoria ;
- Per le modifiche nella diversa distribuzione interna è necessario presentare anche un aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (Docfa) con un importo totale di **€.500,00** comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria.

**Pertanto i costi totali per l'eliminazione delle riscontrate difformità, ammontano ad €. 9.300,00 da detrarre dal valore commerciale dell'immobile.**

In merito all'iter procedurale per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e per la esatta quantificazione dei costi il dato calcolato è orientativo, i costi potranno essere determinati con certezza, solo a fronte della presentazione di tutta la documentazione necessaria e dell'esame da

parte dell'ufficio competente; pertanto saranno suscettibile a variazioni non computabili in questa sede.

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

L'immobile pignorato all'atto del sopralluogo era occupato dalla signora con contratto di locazione 4+4 registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 06/05/2015 prot. 00610 con canone annuo di €5.640,00 (v. all n.8). Il contratto di locazione è antecedente al pignoramento pertanto è opponibile alla procedura esecutiva.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 03.01.2023 e integrativa del 04/01/2024 esaminata e dall'aggiornamento ipo-catastale non risultano altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (v. all. n. 9).

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

**Tra questi si segnalano:**

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 25.7.2008 ai nn.45495/9229 sull'immobile sito in Palermo, Via Ludovico Lo Buglio nn.11,13,15 e successivo frazionamento in quote, il sub. 21 ha un montante ipotecario indicato è di €180.000,00
- PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 4.11.2022 ai nn.52657/41876.

Potrà essere richiesta la cancellazione di tali formalità, in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione.

Così come indicato al quesito n. 6 in merito ai costi della eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate, si ritiene opportuno detrarre i costi totali per l'eliminazione delle riscontrate difformità, ammontano ad **€9.300,00** da detrarre dal valore commerciale dell'immobile. L'immobile è munito di Attestazione di Prestazione Energetica.

**QUESITO n. 9:**

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10:**



Sul bene pignorato non vi sono pesi od oneri di altro tipo.



**QUESITO n. 11:**

Il bene pignorato fa parte di un edificio residenziale dove c'è un condominio costituito, pertanto alla data del 08.03.24 si riporta quanto richiesto all'amministratore, che si allega in copia:

- *l'importo annuo delle spese in base al bilancio preventivo in capo all'unità immobiliare Fg. 19 Part.1278 sub. 21 è di € 684,00 (salvo conguaglio)*
- *risultano già deliberati lavori straordinari per "XXXXXX" la cui quota di pertinenza di detta unità immobiliare ammonta ad € 2.738,00 non ancora versate ;*
- *ad oggi l'esposizione debitoria complessiva con riferimento alla predetta unità immobiliare ammonta ad € 3.320,94 di cui € 2.855,94 già inserite nel decreto ingiuntivo n. 6324/2023 (sorte complessiva € 7.179,46) (v. all. n. 10).*

**QUESITO n. 12: Valutazione del bene**

La sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore venale dell'immobile, adottando il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore, tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe caratteristiche di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

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

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore. I dati utilizzati per la stima si riferiscono alle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio



del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate relativi al 2 semestre del 2023 (ultimo aggiornamento), alle quotazioni del Borsino Immobiliare riferito all'anno 2023 nella zona in cui si trova l'immobile, ovvero in **Zona E14/Suburbana**.



La scrivente si è avvalsa altresì degli operatori professionali dei siti e di portali ove le agenzie immobiliari, inseriscono gli annunci (Casa.it, Immobiliare.it) effettuando le opportune ricerche di mercato nella zona, non ha individuato molti immobili riconducibili al simile segmento di mercato del cespite pignorato (v. all. n.11).



E' d'obbligo sottolineare che la posizione del bene in esame è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. La tipologia costruttiva, la destinazione e lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti ed il grado di finitura, l'esposizione, sono tutte caratteristiche estrinseche ed intrinseche, elementi specifici di stima. Tali elementi possono influire positivamente o negativamente sul prezzo unitario della stima.



Si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. relative ad unità immobiliari in zone confrontabili a quella in cui ricade il bene in oggetto possono così essere riassunti, le quotazioni medie oscillano tra un minimo di €800,00/mq e un massimo di €2.2000,00/mq per immobili versanti in buone condizioni di conservazione e manutenzione (v. tabella in all.n.10 ). Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, si ritiene equo assumere, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova l'immobile, un valore medio unitario pari **€/mq. 2.000,00**.



La superficie commerciale dell'immobile totale, al netto delle parti abusive, ovvero= sup. coperta + sup. non residenziale raggugliata= **Mq 44.10 + 12.4= mq 56.50**



Pertanto il valore commerciale dell'immobile su libero mercato è :

$$\text{mq. } 56.50 * \text{€. } 2.000,00 = \text{€. } 113.000,00$$



Dal valore commerciale individuato, vanno detratte tutte le spese per la regolarizzazione – urbanistica – edilizia, pertanto :



$$\text{€. } 113.000,00 - \text{€. } 9.300,00 = \text{€ } 103.700,00$$



Sulla scorta del valore di mercato individuato sopra, per determinare un prezzo base d'asta del cespite, non tralasciando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando pertanto una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 5% al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, pertanto il valore di vendita finale dell'immobile che ne deriva è : **€ 103.700,00 \* 0.95 = € 98.515.00. in c.t. € 99.000,00.**

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

L'immobile è stato pignorato per intero. Si ritiene opportuno considerare il bene non comodamente divisibile ovvero come lotto unico, quindi il valore del suo prezzo base d'asta è per intero. Ritenendo di avere espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e restando inoltre a disposizione per qualsiasi chiarimento.

**Palermo 14.04.2024**

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Avvisi di trasmissione
3. Documentazione fotografica
4. Planimetria di rilievo
5. Atto di compravendita
6. Documentazione catastale
7. Documentazione Regolarità edilizia
8. Contratto di locazione
9. Aggiornamento ipo-catastale
10. Comunicazione del condominio
11. Fonti di acquisizioni valori di mercato - Tabella comparabile