

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 462/2021
LOTTO N. 2
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. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ufficio sito a Palermo in Via Barone Bivona n. 5, Piano Terra, Scala D, Interno 1

N.C.E.U. di Palermo al Foglio 63, Particella 814, Sub. 66



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: Ing. Mario D'Amore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

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. 2** che comprende l'immobile:

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. Confini immobile: Subalterno 67, Subalterno 12 (Area esterna condominiale), Subalterno 155, Particella 258

L'immobile del **LOTTO N. 2** 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. 66, categoria catastale A/10, numero vani catastali 4.

Diritti reali:

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

- [REDACTED] cc.
da

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 09/11/2015

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	66	2		A/10	3	4 vani	Totale: 109 m ²	Euro 754,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA BARONE BIVONA n. 5 Scala D Interno 1 Piano T				Partita		201260		Mod.58		201260
Notifica												

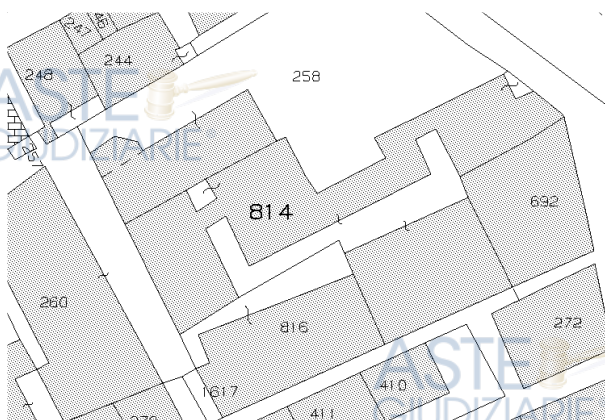
Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G273 - Foglio 63 - Particella 814

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

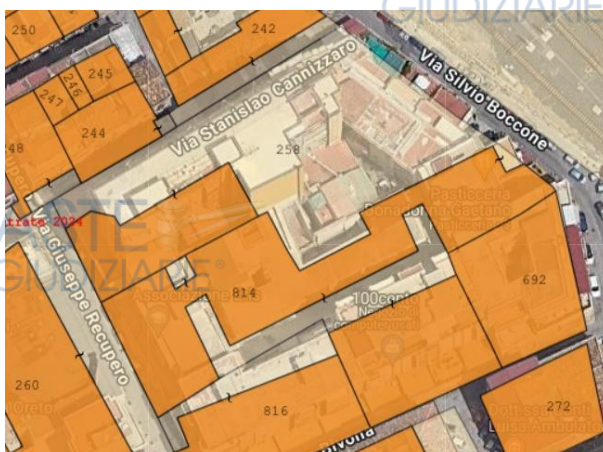
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 4**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



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. 2** è costituito da un ufficio, censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 63, p.lla 814, sub. 66, cat. catastale A/10, superficie catastale mq 109:

Tipologia: Ufficio.

Ubicazione: Palermo, Via Barone Bivona n. 5, piano T, interno 1 scala D

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in cemento armato

Accessi: accesso condominiale dal civico 5 di Via Barone Bivona

Confini: Subalterno 67, Vano scala condominiale, Particella 258, Subalterno 155, 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, due camere da letto, un disimpegno, un wc ed una cucina

Esposizione: Sud, Est ed Ovest

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono discrete, 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 € 3.000,00

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

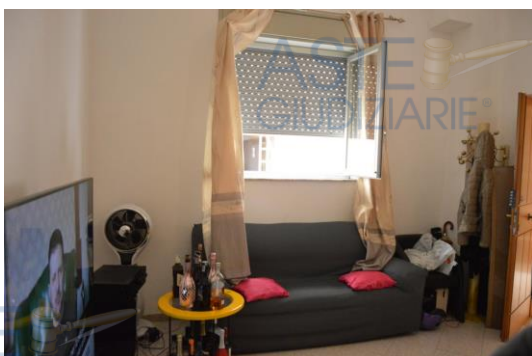


Foto n. 3 Soggiorno

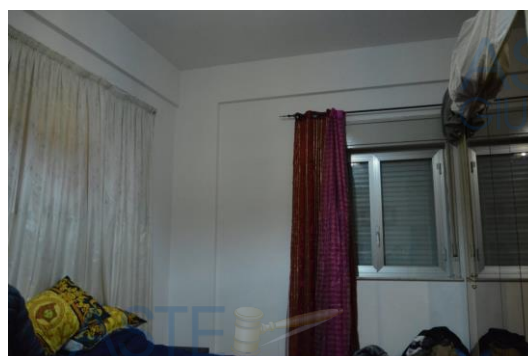


Foto n. 4 Camera da letto



Foto n. 5 Camera da letto



Foto n. 6 Cucina



Foto n. 7 Bagno



Foto n. 8 Disimpegno

Superficie utile interna: 76 mq

Superficie commerciale: 84 mq (Coefficiente di ragguglio $C = 1$ 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

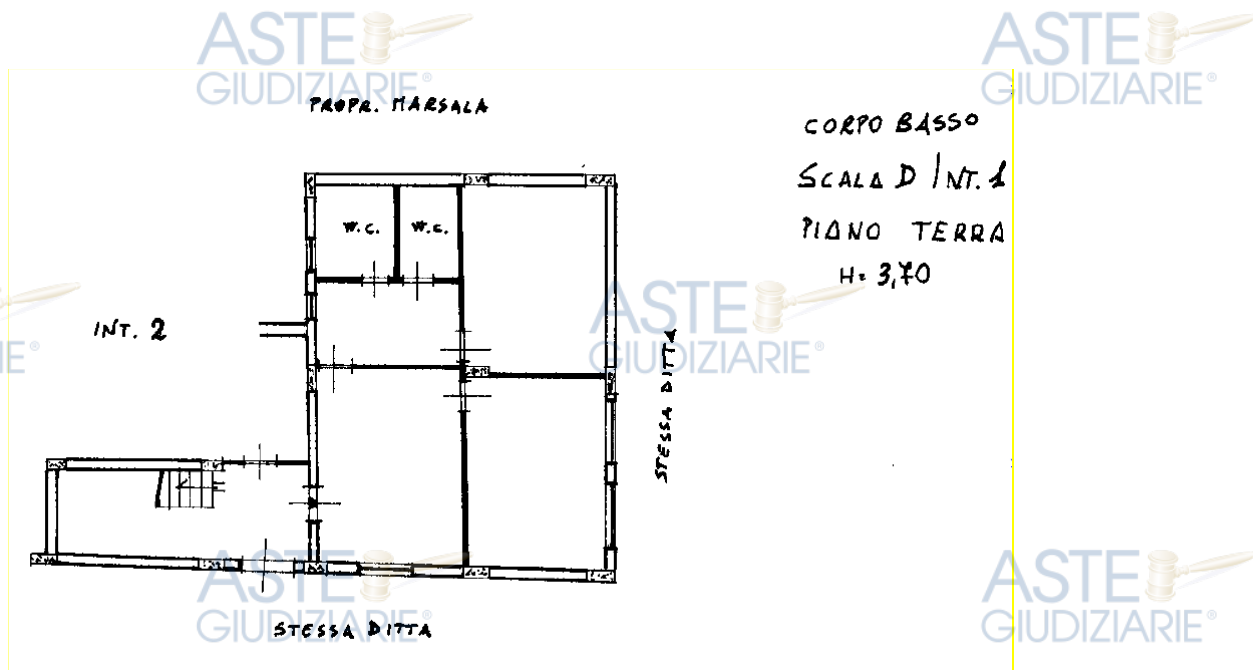
L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 63, particella 814, sub. 66, via Barone Bivona n. 5, scala D, piano T, interno 1, cat. A/10, vani catastali 4, superficie catastale 109 mq.

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, ad uso ufficio, è, di fatto, adibito ad abitazione ed una delle stanze viene utilizzata come cucina. Inoltre in una delle camere da letto è stata realizzata una finestra, non riportata nella planimetria catastale. Dal momento che le suddette difformità, come meglio si preciserà in

seguito, non sono sanabili, si dovrà ricondurre l'immobile alla rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale.



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 2: 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, disimpegno, cucina, due camere da letto e bagno; Confinante con Subalterno 67, Vano scala condominiale, Particella 258, Subalterno 155, Subalterno 12 (area esterna condominiale); Censito al C.F. al **foglio 63, p.lla 814, sub. 66**. 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 rispetto a quella urbanistica ed una finestra in difformità allo stato di impianto. Tali abusi non sono sanabili e pertanto si dovrà provvedere al ripristino della destinazione originaria con un costo stimato pari ad € 4.000,00.

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 61.000,00 (Sessantunomila).

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

All'es [REDAZIONE] in Notar
Rena [REDAZIONE] a potere
della [REDAZIONE]
Alla [REDAZIONE] mobile

in oggetto era pervenuto per:

Atto di c [REDAZIONE] in Notar Tolomeo di Palermo da
potere di S [REDAZIONE]





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**.

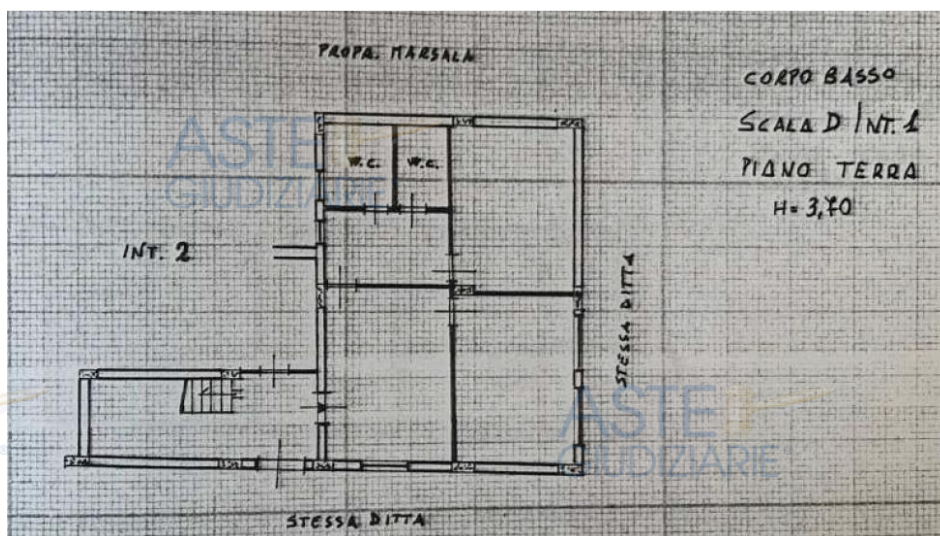
Per l'immobile è stato rilasciato certificato di agibilità n. 214 del 29.07.2011 al quale è allegata la planimetria catastale di impianto dell'immobile che comprova la conformazione dell'immobile alla data del rilascio del suddetto certificato (**All. 14**).

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

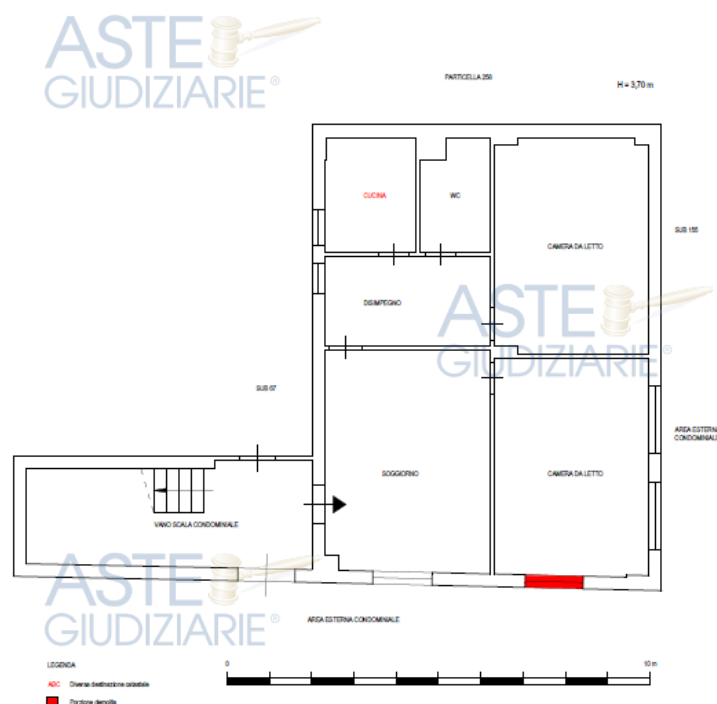
- Realizzazione di una cucina al posto di un bagno con conseguenza cambio di destinazione d'uso dell'immobile ad uso abitativo;
- Realizzazione di una finestra in una camera da letto.

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, realizzato, tra l'altro, collocando una cucina laddove prima esisteva un bagno. Inoltre risulta realizzata una finestra in camera da letto, assente nella suddetta planimetria.



Estratto planimetria catastale di impianto allegata al certificato di agibilità



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

Le difformità non sono regolarizzabili dal momento che:

- la finestra realizzata in una delle camere da letto, determinando variazione di prospetto, necessita, per la regolarizzazione, della preventiva approvazione

dell'assemblea condominiale;

- 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;
- Non sussistono adeguati rapporti aero – illuminanti per poter rendere l'immobile abitabile.

Pertanto, si procederà al ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi, da conteggi effettuati su fogli separati ammontano ad € 4.000,00.

I costi come sopra determinati per la messa in pristino dei luoghi 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 [REDACTED] locazione del 28.01.2016 (**All. 17**). Si alle [REDACTED] **18**). Da quanto appreso dal Custode [REDACTED] corrisponde la somma mensile di € 250,00.

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. 19), 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 fotografano le condizioni semestrali di mercato nell'ipotesi che gli immobili si trovino in condizioni conservative e manutentive di tipo "normale".

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

In considerazione di quanto rappresentato per la determinazione del canone locativo lo scrivente assumerà il valore di **6,00 €/mq x mese**

Pertanto, considerando che la consistenza totale dell'immobile, è pari a **84,00 mq**, si avrà che il canone locativo è pari a:

$$C = 84,00 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq/mese} = \text{€ } 504,00 \text{ al mese}$$

Pertanto il canone locativo può porsi pari ad € 504,00 al mese.

Il canone locativo di mercato abbattuto di 1/3 risulta pari a € 336,00 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 mediante ripristino allo stato legittimo, con un costo pari a circa **euro 4.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- 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 3.000,00**;

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. 20)** 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. 21).

Sono adottate delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese (All. 22).

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

Non risulta comunicazione di spese straordinarie già deliberate.

Risultano spese condominiali non pagate per un importo pari ad € 2.267,89 (All. 23)

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 **84,00 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE		
Superficie lorda	Coefficiente omogeneizzazione	Superficie commerciale
84	1	84

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 zonalari 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 **850,00 €/mq**.

Pertanto, considerando che la consistenza totale dell'immobile è pari a **84,00 mq**, si avrà che il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V = 84,00 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 71.400,00}$$

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

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 4.000,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00;

- Costi per adeguamento degli impianti con un costo pari a circa euro 3.000,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà **deprezzato di euro 7.200,00**

$$V = € 71.400,00 - € 7.200,00 = € 64.200,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 64.200,00 (Sessantaquattromiladuecento 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:

$$€ 64.200,00 - 5\% \text{ di } € 64.200,00 = € 60.990,00 \text{ (che si arrotondano in } € 61.000,00)$$

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 | 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 B1: Rilievo metrico dell'immobile; |
| ALLEGATO 7 | Planimetria catastale; |
| ALLEGATO 8 | TAVOLA B2: 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 B3: Tavola sinottica delle difformità urbanistiche;
ALLEGATO 16	Certificato di destinazione urbanistica;
ALLEGATO 17	Contratto di locazione;
ALLEGATO 18	Certificato di residenza locatario;
ALLEGATO 19	Valori O.M.I.;
ALLEGATO 20	Ispezione ipotecaria;
ALLEGATO 21	P.E.C. del 16.05.2024;
ALLEGATO 22	Tabelle millesimali;
ALLEGATO 23	Spese condominiali.



Palermo, data 07/06/2024

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Mario D'Amore

