

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°74/2022**

Giudice

G.E.: dr.ssa Valentina Imperiale

Esperto Stimatore

**PIETRO BADAGLIACCA
architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34
90144 Palermo

posta PEC: pietro.badagliacca@archiworldpec.it
posta ordinaria: p.badagliacca@awn.it

Creditore Procedente

SOGGETTO B

Legale rappresentante: avv. Valerio Schembri

Debitore

SOGGETTO A

non costituita

Custode Giudiziario

avv. Roberta Paderni

Creditore intervenuto

SOGGETTO C

Legale rappresentante: avv. Rosangela Lupo

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'unità Immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via degli Orti n. 13, piano sesto, scala B. Distinta al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 33, part. 936, sub. 31.

Titolo dell'elaborato:

PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'

senza dati sensibili

Data consegna

Maggio 2023

“Indice PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA’”

PREMESSA	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.	<i>Pagina 5</i>
QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.	<i>Pagina 6</i>
QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>Pagina 11</i>
QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 13</i>
QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>Pagina 14</i>
QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.	<i>Pagina 15</i>
QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell’immobile.	<i>Pagina 25</i>
QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 25</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 26</i>
QUESITO N°10. Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 26</i>

PIETRO BADAGLIACCA
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo

e-mail: p.badagliacca@awn.it - P.E.C.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>Pagina 27</i>
QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.	<i>Pagina 27</i>
QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>Pagina 43</i>



TRIBUNALE DI PALERMO



SEZIONE VI CIVILE – Esecuzioni Immobiliari

G.E. dr.ssa Valentina Imperiale

R.G. Esec. n°74/2022

Esperto Stimatore: Perizia di stima integrale

lotto unico

(con dati sensibili)



PREMESSA



Lo scrivente arch. Pietro Badagliacca, n.q. di Esperto Stimatore nominato dal S.G. dr.ssa Valentina Imperiale in data 28/11/2022 per la procedura esecutiva n°74/2022 contro SOGGETTO A promossa da SOGGETTO B, è stato incaricato di stimare l'immobile sottoposto a pignoramento di proprietà di SOGGETTO A come così specificato nell'atto di pignoramento: *“appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, Via degli Orti n. 13, facente parte di un edificio condominiale, il tutto posto al piano sesto con ingresso a destra salendo dalla scala B (cioè la seconda scala entrando dall'androne) (...) annotato nel Catasto Urbano del Comune di Palermo al foglio 33, mappale 936, sub. 31 (...).”*



Creditori intervenuti:

- SOGGETTO C in data 12/12/2022.



Come disposto dal S.G. nel decreto di nomina dell'Esperto, lo scrivente unitamente al nominato Custode Giudiziario, avv. Roberta Paderni,

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 1 a 43

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



procedeva al controllo della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.. Acquisiti i certificati anagrafici richiesti e rilevata la completezza della documentazione depositata dal Creditore procedente, in data 27/12/2022 procedeva telematicamente al deposito del Modulo di verifica con firma congiunta degli stessi Ausiliari del Giudice. In data 27/03/2023 si procedeva ad effettuare il primo accesso all'immobile pignorato. Effettuata l'attività di rilievo e la restituzione grafica del cespite pignorato e richiesta tutta la documentazione necessaria alla stima presso l'Archivio Notarile di Agrigento, l'Agenzia del Territorio ed il S.U.E. del Comune di Palermo, si elabora la presente perizia di stima.

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento d'incarico del S.G., l'Esperto Stimatore ha predisposto i seguenti elaborati che verranno depositati in due separati invii:

1° invio costituito dai seguenti elaborati:

➤ **"Perizia integrale di stima lotto unico" in formato .pdf,**

costituita dalla presente relazione e contenente dati sensibili relativi al debitore e/o a terzi;

➤ "Perizia di stima per pubblicità" in formato .pdf, contenente la relazione peritale epurata di dati sensibili, nella quale è stata omessa ogni tipo di informazione e/o allegato che possa rivelare

l'identità dei debitori e di terzi e ogni soggetto è stato indicato con una sigla alfabetica, l'identità e la specifica dei quali è esplicitata in un allegato a parte denominato "Allegato 9".

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 2 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2° invio costituito dal seguente elaborato:

- “Fascicolo Allegati lotto unico” in formato .pdf contenente tutti gli allegati ai quali si fa riferimento nelle perizie (integrale e per pubblicità) alcuni dei quali riportanti dati sensibili. Fa parte del suindicato “Fascicolo allegati lotto unico” la seguente produzione:

1. Verbale di sopralluogo.

2. Documentazione Fotografica, consistente in n°20 foto suddivise in n°8 pagine, riportante la pianta con l’indicazione dei coni ottici.

3. Documentazione Catastale consistente in:

- *Visura storica dell’u.i. acquisita in data 15/12/2022;*
- *Planimetria catastale dell’u.i. in atti dal 02/10/1971;*
- *Estratto di mappa.*

4. Titolo di provenienza consistente in atto di donazione Accettata del 30/12/2009.

5. Documentazione Urbanistica acquisita presso il Comune di Palermo, consistente:

- *Abitabilità prot. 5692 del 15/05/1980 – Comune di Palermo;*
- *Licenza Edilizia n. 1542 del 13/11/1964 – Comune di Palermo;*
- *Licenza Edilizia n. 753 del 24/08/1968 – Comune di Palermo;*
- *Certificato uso strutture del 04/07/1967 Prefetto di Palermo.*

I grafici del progetto originario C.E. del 23/02/1963 e del progetto di variante C.E. 27/07/68 non sono stati rinvenuti nel fascicolo edilizio di riferimento durante l’accesso atti presso il SUE del Comune di

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 3 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

Palermo del 30/01/2023 giusta richiesta dell'Esperto del
09/01/2023.

ASTE
GIUDIZIARIE

6. Tavola grafica per conformità urbanistica contenente i seguenti

elaborati:

A. Geolocalizzazione Maps Stimatrix;

Stralcio estratto di mappa;

Stralcio del P.R.G. Comune di Palermo;

B. Planimetria castale ultima d'impianto;

C. Tabella dei dati metrici dell'u.i.;

Pianta dello stato di fatto dell'u.i.;

D. Pianta delle difformità dell'u.i.;

E. Pianta per ipotesi ripristino u.i.

7. Computo metrico estimativo per le opere di ripristino;

8. Documentazione Condominiale consistente in:

- *Regolamento condominiale;*
- *Estratto conto quote condominiali (non pagate all'08/05/2023);*
- *Preventivo spese condominiali annuali 2023;*
- *Ripartizione lavori e assicurazione anno 2023.*

9. Riferimenti per la stima: Pubblicazioni di vendite e affitti da parte delle seguenti agenzie:

- Agenzie di mediazione immobiliare con annunci di vendite e locazioni rilevati a Marzo 2023;
- Agenzia delle Entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con quotazioni al metroquadrato di vendite e locazioni

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 4 a 43



riferiti al II semestre 2022;



- Borsino Immobiliare con quotazioni al metroquadrato di vendite e locazioni aggiornate al mese di Marzo 2023.

10. Identità alfabetiche per l'indicazione dei soggetti non specificati nella "Perizia per pubblicità".



11. Avvisi di deposito, e invio copia perizia al creditore precedente, al Custode Giudiziario, al debitore costituitosi nella presente procedura esecutiva.



Di seguito si riportano tredici paragrafi corrispondenti ai tredici quesiti disposti dal S.G.

QUESITO N°1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.



Il diritto reale riferito al cespite pignorato consiste nel diritto di proprietà piena ed esclusiva (1/1) in testa a SOGGETTO A che, alla data di trascrizione del pignoramento (16/03/2022), risulta in titolarità dello stesso in forza dell'atto di donazione accettata del 30/12/2009 Rep. 73717/25923 in Notaio SOGGETTO D trascritto in suo favore a Palermo – Servizio di Pubblicità Immobiliare all'articolo Reg. Part. 4090 Reg. Gen. 5674 del 28/01/2010.



Oggetto del pignoramento è la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo, nel Foglio 33, part. 936, sub.31.



Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 5 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



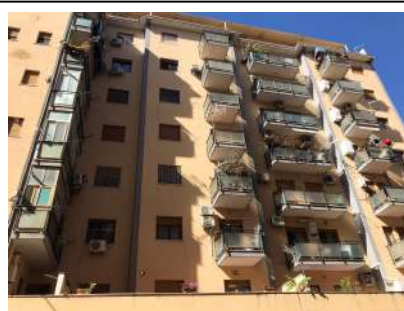
QUESITO N°2: Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via degli Orti n°13, piano 6°. L'u.i. oggetto di pignoramento oggi è accorpata con altra u.i. adiacente, formando, nello stato di fatto verificato a seguito di sopralluogo, un unico appartamento del quale l'u.i. oggetto di pignoramento rappresenta la zona notte.

L'edificio di cui fa parte l'u.i. oggetto di pignoramento insistente al civico n. 13 della Via degli Orti, è stato edificato all'inizio degli anni "70, in struttura intelaiata c.a.. Esso possiede quattro facciate libere, tranne che per alcune piccole porzioni delle stesse che sono in aderenza con altri edifici, otto elevazioni fuori terra un piano cantinato. Le uu.ii. che lo compongono sono collegate ai vari livelli da due corpi scala (scala A e Scala B) con due ascensori che servono i vari piani, ognuno dei quali



Prospetto su Via degli Orti



Prospetto su corte interna

con uu.ii. destinate agli usi agibili

per il piano terra e piano cantinato e appartamenti ai piani superiori.

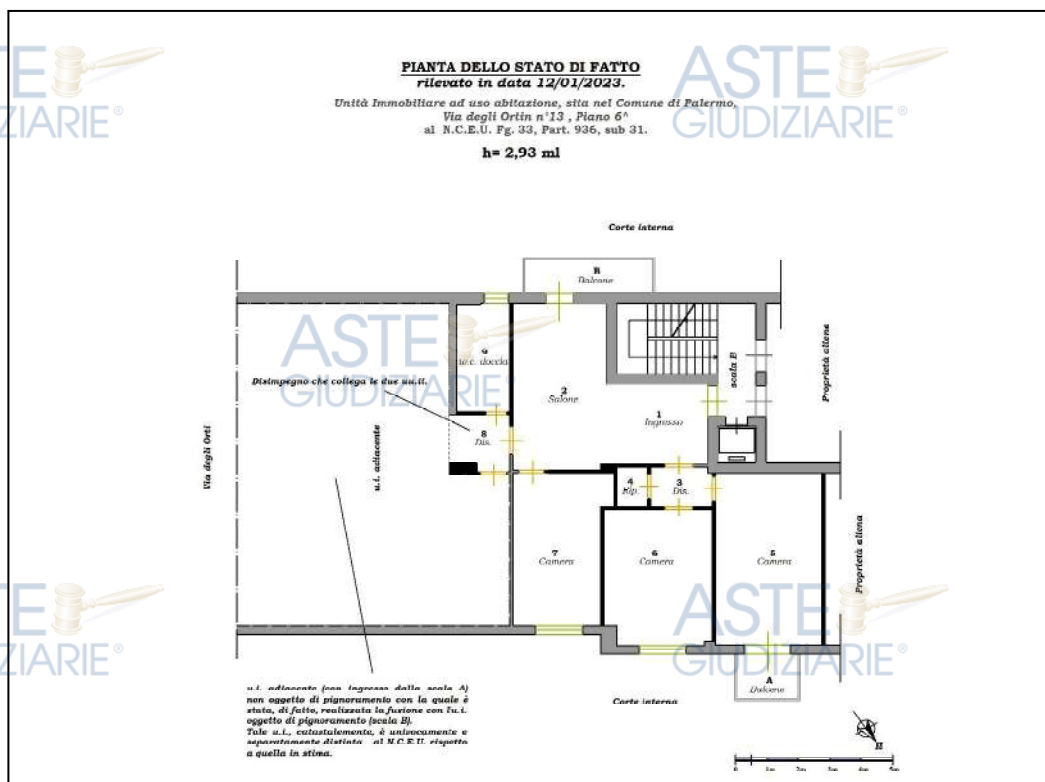
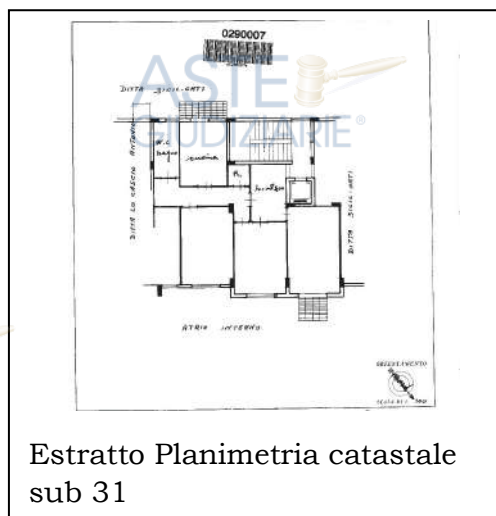
Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 6 a 43

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare oggetto di stima confina catastalmente a nord con atrio interno, a est con altra u.i. (intestata catastalmente alla debitrice e ad altro soggetto) con la quale risulta di fatto accorpata, a ovest con u.i. di proprietà aliena, a sud con corte interna non visibile da pubblica Via. L'appartamento oggetto di pignoramento ha una superficie commerciale di mq. 99,00 ed utile di circa mq. 85,57, un'altezza di



Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 7 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interpiano ml. 2,93, possiede una doppia esposizione entrambi sui prospetti laterali (uno dei quali, quello sul lato sud, non è visibile dalle pubbliche Vie) insistenti su corti interne.

L'u.i. è costituita, nello stato di fatto verificato a seguito di sopralluogo, da ingresso su salone con balcone, tre camere di cui una con balcone, due disimpegni, un wc - doccia, un ripostiglio.

Essa di fatto è accorpata con l'u.i. addicente non oggetto di pignoramento, formando quindi un unico grande appartamento, del quale rappresenta la zona notte.

In merito alla distribuzione interna dell'appartamento oggetto di stima, dall'ingresso di 8,37 mq (insistente su scala B) si accede direttamente ad un salone di 16,14 mq attraverso il quale si disimpegna l'u.i. composta da:

- un disimpegno di 2,47 mq sul quale si articolano un ripostiglio di 1,24 mq, e due camere di rispettivamente di 15,09 mq e 18,89 mq quest'ultima con balcone di 3,15 mq;
- una camera di 14,27 mq;
- un disimpegno di 3,22 mq dal quale si accede al wc-doccia di 5,88 mq nonché all'u.i. adiacente.

L'ingresso-salone, il wc-doccia e il disimpegno risultano controsoffittati.

Dal disimpegno antistante il wc-doccia, attraverso una apertura realizzata su una porzione del tramezzo divisorio di confine tra le due originarie uu.ii., si raggiunge l'altra u.i. di fatto "unita" con quella pignorata.

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 8 a 43

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso (su scala B)



Ingresso su salone



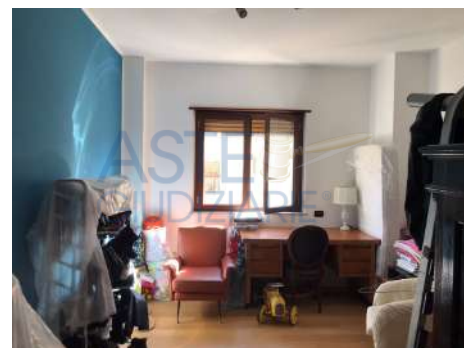
Salone



Salone



Camera



Camera



Camera



Disimpegno



Wc-doccia

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 9 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

In merito alle finiture, l'appartamento alla data del sopralluogo presenta:

- - *infissi esterni* in PVC e tapparelle in plastica;
- *infissi interni* del tipo a scomparsa;
- - *pavimentazione* in parquet in tutti gli ambienti, tranne uno dei due disimpegni e una piccola porzione del wc doccia che sono pavimentati con del ciottolato;

- - *rivestimento delle pareti* costituito da intonaco e idropittura.

- Gli *impianti* sono tutti sottotraccia: quelli idrici e fognari sono allacciati alla rete comunale. L'appartamento è dotato di impianto elettrico con salvavita, allarme e impianto di riscaldamento autonomo, in alcune camere sono presenti dei condizionatori-climatizzatori. In riferimento agli impianti la proprietà non è in possesso delle relative certificazioni.

Dal punto di vista manutentivo, l'appartamento si presenta, a vista, in ottime condizioni, senza particolari criticità rilevate alla data del sopralluogo, tranne per la mancanza del vano cucina (visto l'attuale distribuzione interna dell'u.i. che di fatto qualifica funzionalmente l'u.i. oggetto di stima come zona notte dell'attuale appartamento risultante dalla "fusione di due uu.ii.).

In merito **all'Attestazione per la Prestazione Energetica (APE)** la normativa di riferimento per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) è il D.M. 26 giugno 2015 recante "Adeguamento del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (Gazzetta

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 10 a 43

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficiale 15/07/2015, n. 162 - Supplemento ordinario n. 39).

Pertanto, sulla scorta del contenuto delle suindicate normative, l'unità immobiliare rientra fra gli immobili che hanno l'obbligo di rilascio dell'APE ma **la proprietà non è in possesso della relativa certificazione APE.**

QUESITO N°3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato (v All.3: Doc. Catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta *identificata al Catasto Fabbricati* del Comune di Palermo (cod. G273) nel foglio 33, particella 936, sub. 31, con *dati di classamento* riportanti la rendita di €312,46, zona censuaria 4, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 7, consistenza 5,5 vani, con *indirizzo* Via degli Orti n°13, piano 6, con *dati di superficie* totale mq. 100, escluse aree scoperte mq. 98 ed infine con *dati di intestazione* riportanti SOGGETTO A con diritto di proprietà 1000/1000.

REGOLARITA' CATASTALE

Rispetto allo stato di fatto e sulla scorta dei titoli rilevati e acquisiti dallo scrivente Esperto, si precisa quanto segue.

- I dati identificativi del bene risultano correttamente indicati nell'estratto di mappa nel quale risulta indicata la particella 936 dell'intero fabbricato.

- L'indirizzo dell'u.i. risulta correttamente indicato.

- L'intestato risulta correttamente indicato in visura catastale.

- La planimetria catastale, invece, oltre che per una diversa distribuzione

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 11 a 43

degli spazi interni, risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi in quanto l'u.i. oggetto di pignoramento, è stata di fatto "unita" con l'u.i. adiacente formando pertanto un'unica u.i., della quale l'u.i. oggetto di pignoramento risulta essere, in pratica, la zona notte dell'intero appartamento derivato.

Aggiornamento catastale.

Si premette che, propedeuticamente all'aggiornamento della planimetria catastale, di cui si relazione di seguito, devono essere realizzate delle opere edili di ripristino come descritte dall'Esperto in risposta al quesito n.6 del conferimento d'incarico per rendere l'u.i. oggetto di stima funzionalmente autonoma come di fatto risulta negli atti ufficiali catastali.

Premesso ciò, per l'aggiornamento della planimetria catastale (da effettuare dopo le operazioni di ripristino dello stato dei luoghi), è necessario presentare una **Denuncia di variazione catastale (DOCFA)** incaricando un Tecnico abilitato alla professione per la compilazione e l'invio telematico all'Agenzia del Territorio della suddetta pratica catastale.

In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento a favore dell'Ag. del Territorio dei tributi speciali catastali come da allegato 1-circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate che sono pari a € 50,00 per la presentazione del Docfa.

Si conteggiano di seguito i costi necessari per la rettifica dell'indirizzo e

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 12 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della presentazione del DOCFA.

Tributi catastali Docfa € 50,00 +

Spese tecniche per competenze professionali € 1000,00 =

TOTALE COSTI CATASTALI **€1050,00**

oltre imposte e tasse dovute secondo il regime fiscale del

professionista incaricato, da determinare come da indicazione

della normativa fiscale vigente alla data di conferimento

dell'incarico.

**QUESITO N°4: Procedere alla predisposizione di schema
sintetico-descrittivo del lotto.**

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via degli Orti n°13, scala B, piano 6°, con superficie commerciale di mq. 99,00, costituito da ingresso su salone con balcone, tre camere di cui una con balcone, due disimpegni, un wc – doccia, un ripostiglio.

Dal punto di vista manutentivo l'appartamento, si trova in ottime condizioni d'uso, in atto però è accorpato ad altra u.i. adiacente.

L'u.i. possiede doppia esposizione su corti interne e confina catastalmente a nord con corte interna visibile da pubblica Via, a est con u.i. adiacente con la quale risulta “unita” (e che è intestata catastalmente alla debitrice e ad altro soggetto), a ovest con u.i. di proprietà aliena, a sud con corte interna non visibile da pubblica Via.

È identificata nel catasto fabbricati del Comune di Palermo nel foglio 33,

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 13 a 43



part. 936, sub. 31.



- La planimetria catastale, risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi, in quanto l'u.i. oggetto di pignoramento, è stata oggetto di “fusione” (non regolarizzata) con l'u.i. adiacente formando pertanto un'unica u.i., della quale, essa, risulta essere *in pratica* la zona notte dell'appartamento derivato, nonché per una diversa distribuzione degli spazi interni.



Prezzo Base d'asta: €125952,53



(EURO centoventicinquemilanovecentocinquanta due/53).



QUESITO N°5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ovvero **dal 16/03/2002 al 16/03/2022**, sono costituiti:



- dall'atto di donazione della piena proprietà, a favore SOGGETTO A, Notaio SOGGETTO D del 30/12/2009 Rep. 73717/25923 trascritto a Palermo – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo all'articolo Reg. Part. 4090 Reg. Gen. 5674 del 28/01/2010, dai signori SOGGETTO E e SOGGETTO F, titolari della quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.



In calce a detta formalità risulta il seguente annotamento:



- Inefficacia parziale, atto giudiziario del Tribunale di Palermo sede: Palermo del 14/12/2017 Rep. 6461 all'articolo Reg. Part. 4895 reg. Gen. 44338 del 09/10/2019. Nel quadro D di detto annotamento viene



Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 14 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



fra l'altro indicato quanto segue:

“...con sentenza n. 6461 del 14/12/2017 il Tribunale di Palermo, definitivamente pronunciando, dichiara inefficace nei confronti di SOGGETTO G, l'atto di donazione, Notaio SOGGETTO D del 30/12/2009 trascritto presso codesta Conservatoria in data 28/01/2010 ai nn. 5674/4090, con il quale SOGGETTO F ha donato, in favore della figlia SOGGETTO A la quota di 1/2 indiviso della piena proprietà dell'immobile di cui al quadro B della presente”;

- atto di acquisto Notaio SOGGETTO D del 25/01/2008 Rep. 70851/23853 trascritto a Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo all'articolo Reg. Part. 4995 Reg. part. 7931 del 12/02/2008 con il quale SOGGETTO E acquista la piena proprietà da SOGGETTO H;

- atto di acquisto, scrittura privata, autenticata dal Notaio dal Notaio SOGGETTO N del 05/10/1971, trascritto a Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo all'articolo Reg. Part. 29668 Reg. Gen. 37701 02/11/1971 con il quale SOGGETTO H acquista la piena proprietà dalla società SOGGETTO I.

QUESITO N°6: Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio (*v All.5: Doc. Urbanistica*).

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Palermo è dotato di variante al P.R.G approvata con D. Dir. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. N°124/DRU del 13/03/2002. La particella sulla quale insiste l'unità immobiliare pignorata (particelle 936) ricade nella tavola 5008

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 15 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del suindicato PRG e rientra in **Zona Territoriale Omogenea B3**, ovvero nelle aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq.

Nelle aree B3 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

Dal punto di vista edilizio, lo scrivente Esperto ha provveduto ad inoltrare richiesta telematica di accesso atti il 09/01/2023 presso il S.U.E. del Comune di Palermo per l'individuazione dei titoli edilizi riguardanti l'edificio nel suo complesso e la singola u.i. oggetto di pignoramento.

In data 30/01/2023 a seguito di formale invito è stato effettuato l'accesso al fascicolo edilizio presente negli archivi dell'ufficio amministrativo (edilizia ordinaria) e in esso risulta che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è provvisto dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n°1542 del 13/1/1964 in seguito al progetto approvato dalla C.E. in data 23/02/1963;
- Licenza Edilizia n°753 del 24/08/1968 in seguito al progetto di variante approvato dalla C.E. in data 27/07/1968;
- Certificato di uso strutture in c.a. rilasciato dal Prefetto della Prov. di Palermo il 04/07/1967;
- Certificato di abitabilità/agibilità n°5692 del 15/05/1980 - Municipio di Palermo- Ripartizione Igiene e Sanità.

Rispondenza dell'u.i. alle previsioni del provvedimento

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 16 a 43

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

autorizzativo. (v All. 6: Tavola Grafica).

Dall'esame dei titoli abilitativi in atti presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Palermo, risulta che l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato realizzato giusta licenza di edile n°1542 del 13/11/1964 come da progetto approvato dalla C.E. in data 23/02/1963 e giusta licenza di edile n°753 del 24/08/1968 a seguito di progetto di variante approvato in data 27/07/1968, Infine, per l'intero complesso residenziale risulta rilasciato certificato di abitabilità/agibilità n°5692 del 15/05/1980. Nel fascicolo edilizio di riferimento, però, non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici né del progetto originario né del progetto di variante in riferimento alle sopracitate licenze edilizie.

Ciò detto, ad oggi, l'unico elaborato grafico che descriva graficamente l'u.i. oggetto di pignoramento è la planimetria catastale d'impianto del 02/10/1971, la quale a sua volta corrisponde con la descrizione dell'u.i. citata nell'abitabilità n°5692 del 15/05/1980 e nel rapporto di abitabilità redatto in data 28/08/1968 da tecnico comunale incaricato.

Rispetto all'abitabilità n°5692 del 15/05/1980 e all'unico grafico di riferimento (planimetria castale d'impianto del 02/10/1971) lo stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata, alla data di sopralluogo, presenta delle irregolarità edilizio-urbanistiche consistenti nella fusione, di fatto, dell'u.i. oggetto di pignoramento con l'u.i. adiacente non oggetto della presente procedura, costituendo pertanto un'unica grande u.i., della quale l'u.i. pignorata, risulta essere, in pratica, la zona notte dell'intero appartamento derivato. Per tale fusione tra le due uu.ii., per quanto

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it - p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 17 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riguarda l'aspetto edilizio-urbanistico, non è stato rintracciato nessun titolo edilizio abilitativo alla "fusione", come è stato verificato a seguito di richiesta e accesso atti presso l'Edilizia Privata del Comune di Palermo.

Per cui oggi l'u.i. è formalmente unita con un'altra u.i. adiacente ma ufficialmente risulta, come in origine, una u.i. autonoma, come verificato negli atti edili di riferimento in atti SUE del Comune di Palermo e come descritto nella planimetria castale d'impianto all'Agenzia del Territorio. Peraltro, le due uu.ii. sono intestate a soggetti diversi: l'u.i. oggetto di pignoramento alla sola debitrice, l'altra u.i. a soggetto diverso oltre che alla debitrice stessa. Nella fattispecie le difformità edilizio-urbanistiche rilevate riguardano:

- la fusione dell'u.i. oggetto di pignoramento con ingresso dalla scala B, con l'u.i. adiacente non oggetto della presente procedura con ingresso dalla scala A;
- diversa distribuzione degli spazi interni (rispetto a quanto descritto nell'abitabilità n.5692 del 15/05/1980 e rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale d'impianto del 02/10/1971): al posto del corridoio sono stati realizzati due piccoli disimpegni ognuno a servizio di una zona diversa d'appartamento, e altresì è stato realizzato un unico vano unendo gli originari vano cucina, vano ripostiglio, vano ingresso e una porzione dell'originario corridoio.

Ciò detto, per tali ragioni è necessario procedere a delle precisazioni sulla necessità di realizzare delle opere edili di ripristino dello stato dei

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it - p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 18 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

luoghi propedeutiche alla regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale dell'u.i., al fine di rendere l'u.i. oggetto di pignoramento "nuovamente" autonoma (rispetto all'u.i. con la quale forma un unico appartamento) come risulta ufficialmente negli atti edili-urbanistici-catastali.

Ripristino dei luoghi: procedure e costi

Preso atto dello stato dei luoghi, delle modifiche riscontrate nell'u.i. rispetto ai titoli originari in atti che è stato possibile recuperare presso gli uffici di competenza, della tipologia delle opere di ripristino, l'Esperto ha proceduto ad una stima dei costi redigendo in computo metrico estimativo delle opere strettamente e limitatamente necessarie per riportare l'u.i. oggetto di pignoramento alla sua autonomia funzionale rispetto all'u.i. adiacente alla quale di fatto risulta unita.

Nel computo metrico estimativo che si riporta tra gli allegati della presente relazione di stima sono ricomprese le seguenti opere edili:

- ricostruzione della piccola porzione di tramezzo sulla parete nel disimpegno che unisce le due uu.ii eliminando di fatto il passaggio di comunicazione da una porzione all'altra;
- chiusura, con nuovo tramezzo, di un vano porta insistente sullo stesso disimpegno di cui sopra, ma che serve un vano appartenente all'u.i. non oggetto di procedura;
- al ripristino della zona cucina, compreso la realizzazione dei nuovi impianti necessari all'uso dello stesso (idrico-scarico – metano-elettrico), **previa opportuna verifica tecnica della loro eventuale**

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 19 a 43

esistenza e delle loro condizioni di esercizio (parte debitrice a tale proposito ha riferito all'Esperto che gli impianti sono ancora esistenti e indipendenti tra le due uu.ii.).

- alla risagomatura del vano porta finestra sul nuovo vano cucina (oggi salone) per il ripristino dei requisiti igienico sanitari (rapporto aer-illuminante) e conseguente collocazione di un nuovo infisso di dimensioni più grandi.

- posa di intonaco nelle nuove tramezzature;

- pitturazione (pareti e soffitti) di ogni vano oggetto delle lavorazioni;

- alla dismissione deposito e collocazione di nuovo parquet identico a quello eventualmente dismesso;

- fornitura e collocazione di nuovo parquet identico in luogo di quello dismesso eventualmente non più recuperabile;

Costi stimati:

Opere edili come da computo metrico estimativo € 8630,00 +

Certificazioni impianti:

(si intendono riferite a tutti gli impianti, nessuno escluso, presenti e/o installati, nuovi o esistenti, nell'u.i. oggetto di pignoramento) € 1200,00 +

Direzione dei Lavori € 2000,00 +

Coordinamento della sicurezza (eventuale) € 1000,00 =

Totale Attività 1) opere edili €12830,00

TOTALE SPESE PER LE OPERE EDILI DI RIPRISTINO €12830,00

In riferimento alle spese tecniche all'onorario del professionista

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 20 a 43

per la D.L. e per il Coordinamento della Sicurezza vanno aggiunte le imposte e tasse dovute secondo il regime fiscale del professionista incaricato.

Regolarizzazione Urbanistica/Edilizia: procedure e costi.

Per quanto riguarda le opere di ripristino precedentemente elencate, e solo per esse, visto la loro tipologia possono essere realizzate in edilizia libera in adempimento all'art. 3 comma 1 lettera ad) della L.R. 16/2016 ss.mm.ii., fermo restando tutti gli altri adempimenti tecnici e amministrativi per la regolare apertura del cantiere edile (a titolo di esempio, non esaustivo: adempimenti D.L. 81/08 sicurezza nei cantieri edili, comunicazioni Polizia Municipale, trasporto a discarica sfabbricidi, accesso a discarica autorizzata, ecc.). Si precisa e ribadisce che il riferimento alla possibilità di realizzare le opere in edilizia libera è specificatamente e limitatamente riferito alle sole opere come descritte dall'Esperto e che lo stesso ha indicato come opere minime, necessarie e indispensabili per rendere l'u.i. nuovamente autonoma, avendo riguardo di riferirsi anche all'allegata tavola grafica redatta dell'Esperto nella quale viene riportata l'ipotesi grafica di ripristino dell'u.i..

Non è prevista nessuna attività di demolizione o rifacimento di tramezzatura tali da determinare una ulteriore diversa distribuzione degli spazi interni dell'u.i. oggetto di pignoramento rispetto a quella rilevata dall'esperto in fase di sopralluogo, tranne che per quelle necessarie a separare *fisicamente* le due uu.ii..

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 21 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A opere di ripristino realizzate, è necessario procedere alla nuova denuncia di variazione DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale in atti come indicato dall'Esperto in risposta al quesito n. 3 del conferimento di incarico.

Per cui, nell'ordine, eseguite le opere di ripristino, aggiornata la planimetria catastale con nuovo DOCFA all'Agenzia del Territorio, si può procedere alla regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni dell'u.i. oggetto di pignoramento (che comunque rimane diversa dalla distribuzione interna originaria) attraverso la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva (CILA Tardiva). Si premette che la presentazione della CILA ancorché Tardiva per la regolarizzazione della diversa distribuzione dello spazio interno dell'u.i. oggetto di pignoramento, presuppone il rispetto anche delle norme igienico sanitarie come richiamate nel Regolamento tipo edilizio, e per le parti in esso non disciplinate dal rispetto del Regolamento Edilizio allegato alla Variante di PRG del Comune di Palermo. Per cui nella fattispecie è necessario procedere alla verifica del rapporto aeroilluminante "del ripristinato" vano cucina, il cui infisso porta-finestra non può avere una superficie inferiore a 1/8 della superficie utile di pavimento del vano cui afferisce che è pari a circa 24,15 mq (infatti è prevista dallo scrivente Esperto la sua risagomatura e la collocazione di nuovo infisso) nonché è necessario destinare il vano indicato genericamente come camera n. 7 (nell'apposito allegato grafico) a zona pranzo, visto che esso sarebbe l'unico vano non disimpegnato

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 22 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rispetto al ripristinato vano cucina (ciò per evitare il rifacimento di nuove tramezzature che comporterebbe un aumento dei costi delle opere di ripristino).

In applicazione di quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.ms.ii., recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana e successive modifiche ed integrazioni, per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte, si deducono le attività di seguito descritte.

ATTIVITA' 2): Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva (c.d. CILA tardiva)

In merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, sopra esposta, essa può essere regolarizzata, alla luce della normativa vigente in materia edilizia, incaricando un Tecnico professionista abilitato alla presentazione della Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo con il contestuale pagamento, per la fattispecie, della sanzione per tardata comunicazione.

Costi stimati:

Sanzione pecuniaria	€1000,00 +
Spese fisse diritti istruttoria pratica	€ 150,00+
Competenze tecniche professionali	€1500,00 =

Totale Attività 2) Cila Tardiva €2650,00

TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URB./EDIL. €2650,00 oltre

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 23 a 43

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

imposte e tasse dovute secondo il regime fiscale del professionista incaricato, da determinare come da indicazione della normativa fiscale vigente alla data di conferimento dell'incarico.

ATTIVITA' 3) Segnalazione Certificata di Agibilità

Svolte tutte le suindicate attività e ottenute le relative attestazioni, comprese quelle relative agli impianti, lo scrivente Esperto ritiene opportuno presentare sempre al SUE del Comune di Palermo, la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Il rilascio della SCA è assoggettato al pagamento dei diritti fissi che per il Comune di Palermo, per il caso di specie, sono pari ad €150,00. Infine, si conteggeranno le spese relative alle competenze professionali per la presentazione della S.C.A. (le spese per la redazione dei certificati di conformità degli impianti installati all'interno dell'u.i. oggetto di pignoramento sono state conteggiata tra i costi relativi alle opere edili di ripristino).

Costi stimati:

Spese fisse diritti istruttoria pratica	€ 150,00+
Competenze tecniche professionali	€1800,00 =
Totale Attività 3) S.C.A.	€1950,00

TOTALE SPESE PER SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'

€1950,00 oltre imposte e tasse dovute secondo il regime fiscale del professionista incaricato, da determinare come da

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 24 a 43

indicazione della normativa fiscale vigente alla data di conferimento dell'incarico.

QUESITO N°7: Indicare lo stato di possesso dell'immobile.

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo risulta occupato dalla stessa proprietaria, parte debitrice, con il proprio nucleo familiare.

QUESITO N°8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Come da certificazione notarile prodotta dal Creditore procedente, sul cespite pignorato non risultano altre formalità oltre a quelle derivanti dalla presente procedura esecutiva, come di seguito si precisa:

1. **Iscrizione n. 2688/25010 del 28/05/2021 di ipoteca giudiziale** per la somma di € 6000,00 a garanzia di € 2464,15 a favore di SOGGETTO L contro SOGGETTO A;
2. **Iscrizione n. 235/4260 del 24/01/2013 di ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 27/12/2012 Notaio SOGGETTO D a favore di SOGGETTO M contro SOGGETTO A.
3. **Trascrizione n°10077/12632 del 16/03/2022 di Verbale di pignoramento immobili** a favore di SOGGETTO B contro SOGGETTO A, atto di pignoramento Unep Tribunale di Palermo del 28/01/2022 Rep. 433;
4. **Trascrizione n°23426/29494 del 04/07/2014 di domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione)** a favore di

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 25 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOGGETTO G contro SOGGETTO A e SOGGETTO F.



Gli **Oneri a carico della procedura**, pertanto, risultano solo quelli relativi alla presente procedura.

Gli **Oneri a carico dell'acquirente** risultano quelli relativi:

- alle spese condominiali “non pagate” come da prospetto dell'Amm.ne Condomino Via degli Orti 13 che ammontano

all'08/05/2023 pari a € 407,00;

- all'esecuzione delle opere edili di ripristino, alla regolarizzazione catastale, alla regolarizzazione Urbanistica/Edilizia e alla presentazione della S.C.A., dallo scrivente stimati in € 18480,00, che sono stati già detratti dal prezzo base d'asta proposto dall'Esperto.

Per il condominio in questione esiste il regolamento condominiale.

QUESITO N°9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo

demaniale.

Dalla variante al P.R.G approvata con D. Dir. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. N°124/DRU del 13/03/2002, la particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato (particella 936) non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N°10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro

tipo.

Dalla lettura del titolo di provenienza e dalle ricerche catastali, il cespite pignorato non risulta gravato da alcun peso né onere di altro tipo.

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 26 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



QUESITO N°11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso (v All.8: Doc. Condominio).

Il Condominio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è dotato di "Regolamento Condominiale" e risulta gestito da un'Amministrazione Condominiale che, attraverso la debitrice, ha fornito allo scrivente le seguenti informazioni (v. All. 7):

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione riferite all'u.i. oggetto di stima sono ordinariamente pari ad €944,93;
- Vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, il cui accantonamento per l'u.i. oggetto di stima corrisponde ad €50,00 da corrispondere in due rate da € 25,00;
- La proprietà in riferimento all'u.i. oggetto di stima risulta debitrice negli ultimi due anni nei confronti del condominio fra spese ordinarie e straordinarie per un ammontare complessivo di €407,80.

QUESITO N°12: Procedere alla valutazione del bene.

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via degli Orti n°13, piano 6°, int.16, identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Palermo nel foglio 33, part. 936, sub. 31. In risposta al presente quesito, si procederà prima alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare e successivamente al

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 27 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE 
prezzo base d'asta.

ASTE GIUDIZIARIE 

Stima VALORE DI MERCATO

CRITERI DI STIMA

Sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito che terrà conto delle caratteristiche intrinseche e dello stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, e altresì del valore unitario di vendita e di locazione desumibili da comparabili ubicati nella stessa area di studio e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare, dai dati ufficiali provenienti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare. La media calcolata fra le due stime fornirà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato e si basa sulla seguente formula:

$V = Sc \times Vmq$, dove:

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

Sc è la superficie commerciale;

Vmq è il valore dell'unità immobiliare specifica al metroquadrato.

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e altresì al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il sistema denominato Sistema

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 28 a 43

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Italiano di Misurazione (SIM) e per essi si applicherà la seguente formula:

Sc = SL + S1*x + ... Sn*z, dove:

Sc è la Superficie Commerciale.

SL è la superficie lorda coperta dell'u.i., compresi tramezzi e tompagni, c.d. “*superficie principale*”, che farà riferimento ai vani principali e agli accessori diretti;

S1 *x è la superficie delle pertinenze di uso esclusivo, c.d. “*superficie omogeneizzata*”, ovvero derivante dal prodotto delle superfici di ornamento (balconi, terrazze, spazi esterni di pertinenza) e delle superfici di servizio (cantine, box, ...) [S1 ... Sn] per dei coefficienti tabellati [x ... z] da attribuire a ciascuno delle superfici individuate.

CALCOLO SL: Superfici principali e accessori diretti:

La superficie dell'unità principale e degli eventuali accessori diretti si determina misurando la superficie dei vani principali al lordo delle murature interne ed esterne: i muri perimetrali esterni verranno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., ed eventuali muri in comunicazione tra due diverse unità immobiliari si considereranno, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e comunque fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

SUPERFICIE PRINCIPALE:

Superficie abitabile	mq.96,34 +
Totale Superficie principale	mq.96,34

CALCOLO S1 *x: Superfici accessorie “omogeneizzate”:

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 29 a 43

Nel caso specifico gli accessori diretti sono costituiti dai due balconi insistenti su corti interne, uno visibile da pubblica Via (balcone A si veda l'apposito allegato grafico) l'altro Via (balcone B si veda l'apposito allegato grafico) su spazio intercluso da altri edifici e quindi non visibile da pubblica Via.

Il balcone A verrà computato nella misura del 30% della superficie calcolata come sopra precisata.

Il balcone B verrà computato nella misura del 30% della superficie calcolata come sopra precisata.

SUPERFICIE DI ACCESSORIA “omogeneizzata”:

Superficie di accessoria:

Balcone A (mq. 4,90 x 30%) mq. 1,47 =

Balcone B (mq. 3,15 x 30%) mq. 0,95 =

Totale Superficie accessoria **mq. 2,41**

CALCOLO SUP. COMMERCIALE: mq.(96,34 + 2,41) = mq. 98,75.

in c.t. SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.99,00

Per il calcolo del valore dell'u.i. specifica al metroquadrato (Vmq) si

applicherà, a sua volta, la seguente formula:

Vmq = Vm x K, dove

Vm è il valore di vendita al metroquadrato generico,

K è il prodotto di più coefficienti di correzione (K1xK2...x Kn).

CALCOLO Vm: Ricerca Valore generico di vendita al mq.

Fonti per individuazione Vm.

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 30 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIFERIMENTO DI VENDITA 1: Agenzie di mediazione

Per le pubblicazioni delle Agenzie di mediazione Immobiliare, sono state acquisite n°3 proposte di vendita relative ad immobili ubicati nella stessa via e aventi le stesse caratteristiche del cespite da stimare, ovvero unità immobiliari facenti parte di edifici residenziali, appartenenti alla stessa epoca di realizzazione e aventi le stesse caratteristiche di finiture.

PROPOSTA DI VENDITA N°1: Agenzia UnicreditSubitoCasa, pubblicata

in data 21/02/2023 Rif.: 2110632.

“Appartamento di quattro vani Via Maggiore Galliano” 5° piano.

STATO: buono/abitabile

Superficie mq. 131

Richiesta €245000,00.

Valore unitario di vendita proposta n°1 €1870,23

PROPOSTA DI VENDITA N°2: Agenzia INCASA, pubblicata in data

10/11/2022 Rif.: EK-98712774.

“Appartamento di quattro vani Via Maggiore Toselli” 2° piano

STATO: buono/abitabile

Superficie mq. 147

Richiesta €270000,00.

Valore unitario di vendita proposta n°2 €1836,73

PROPOSTA DI VENDITA N°3: Agenzia RE/MAX, pubblicata in data

04/01/2023 Rif. 39391033.

“Appartamento cinque vani Via Maggiore Galliano, 21” 4° piano

STATO: ottimo/ristrutturato

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 31 a 43



Superficie mq. 130

Richiesta €265000,00.

Valore unitario di vendita proposta n°3 €2038,46

Si è provveduto altresì all'acquisizione di dati ufficiali, riferendosi alle pubblicazioni del valore di vendita unitario dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativi all'ultimo semestre disponibile ovvero al II semestre 2022 e altresì alle pubblicazioni del valore di vendita unitario del Borsino Immobiliare, disponibili nel mese di marzo 2023.

➤ **RIFERIMENTO DI VENDITA 2: Agenzia delle Entrate – dati OMI**

Pubblicazioni VALORE DI VENDITA (€/MQ) da parte dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale, Zona Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-De Gasperi-Giotto-Nebrodi-Galilei, codice di zona C1, microzona catastale 11, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni civili:

II Semestre 2022 min. €1350,00 - mas. €1950,00

➤ **RIFERIMENTO DI VENDITA 3: Borsino Immobiliare**

Pubblicazioni QUOTAZIONI DI VENDITA da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentro, Zona Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-DeGasperi-Giotto-Nebrodi-Galilei, tipologia prevalente abitazioni civili. Valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni in stabili di fascia media acquisiti nel mese di Marzo 2023:

1^ fascia: min. € 1399,00 – medio € 1674,00 – mass.€ 1949,00

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei dati acquisiti.

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 32 a 43

Fonti	Data	Valori Vendita (€/mq)			
		Pubblicazione			
Rif. di vendita 1: Ag. Mediazione Imm.	UnicreditSubutoCasa	21/02/2023	1870,23		
	INCASA	10/11/2023	1836,73		
	Re/Max	04/01/2023	2038,46		
Rif. di vendita 2: Agenzia delle Entrate	Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI)	II SEM 2022	1350,00	1650,00	1950,00
Rif. di vendita 3: Borsino Immobiliare	1 ^a fascia	Marzo 2023	1399,00	1674,00	1949,00

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge una proposta di vendita da parte delle Agenzie di mediazione immobiliare che si approssima al valore massimo dei dati ufficiali pubblicati dall’Agenzia delle Entrate (dati OMI) e al valore massimo (di prima fascia) pubblicato dal Borsino immobiliare. Prendendo atto di un’acquisizione di dati di vendita da più fonti coerenti fra di loro, si ritiene sufficiente quanto rilevato e pertanto lo scrivente fissa il valore di vendita al metroquadrato di riferimento applicando la media dei valori sopra riportati come di seguito si specifica.

$V_m = (\text{Valori medi agenzie mediazione Immobiliare}) + (\text{Valore medio tra il minimo e massimo rilevato nelle quotazioni OMI}) + (\text{Valore medio rilevato del Borsino}) =$

$$= [€(1870,23 + 1836,73 + 2038,46) / 3] + [€(1350,00 + 1950,00) / 2] + €1674,00 = €(1915,14 + 1650,00 + 1674,00) / 3 = €1746,38, \text{ che in c.t.}$$

si approssima ad €1746,00/mq.

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 33 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Vm= €1746,00/mq.



Individuato il valore medio al metroquadrato, esso sarà variato in funzione dei c.d. coefficienti di correzione.

CALCOLO K: Attribuzione dei coefficienti di correzione.

Per il calcolo dei coefficienti di correzione (K), si farà riferimento alla seguente formula:

$K = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile e calcolato riferendosi agli standards relativi all'unità immobiliare (standard sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto).

I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle linee guide di Tecnoborsa e sulla scorta delle tabelle pubblicate sul testo degli autori "Carnevali, Curatolo, Palladino".

Si riportano di seguito i coefficienti presi in esame e il relativo valore attribuito per ciascuno di essi.

Coefficienti per individuazione **K**

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.* L'edificio presenta caratteristiche essenziali degli edifici signorili simili di zona: ingresso su adeguato androne, servizio di portiera, due corpi scala e n°2 ascensori a servizio dei vari piani del fabbricato. Per tali ragioni si ritiene di non applicare nessun coefficiente di deprezzamento o apprezzamento **K1= 1,00**

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza*

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 34 a 43



nel palazzo di servizi non ordinari. Non è presente alcun servizio condominiale non ordinario apprezzabile ovvero presenza di posti auto, aree verdi, parco giochi rispetto a edifici simili in zona. Per tali ragioni non si ritiene di non applicare nessun coefficiente di apprezzamento **K2 = 1,00**

K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.*

L'edificio ha condominio costituito, e visto le caratteristiche di edificio multipiano con parti in comune (prospetti, vano scala, ecc) è necessario comunque prevedere la possibilità di futuri lavori condominiali. Si applica pertanto un deprezzamento pari al 2%. **K3 = 0,98**

K4 = Dimensione. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande. L'u.i. appartiene al segmento di "taglio medio" (da 80 a 120 mq.) che nel libero mercato non comporta per la vendita alcuna variabile di deprezzamento o apprezzamento. **K4 = 1,00***

K5 = Posizione. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista della relativa esposizione. L'u.i. si trova al piano 6° di un palazzo di sette elevazioni piano fuori terra, con due esposizioni entrambi su corte interna: una esposizione su aerea di corte con visibilità, seppur parziale, su pubblica Via (Via degli Orti), l'altra su area corte interna interclusa, formata di fatto, dalle distanze di distacco con gli altri edifici circostanti, senza nessuna prospicienza e visibilità su*

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 35 a 43

pubblica Via. Non gode di una particolare vista, ma rispetto ai piani sottostanti la sua posizione al sesto piano è senza dubbio più apprezzabile rispetto alle altre u.i. collocate a destra salendo la scala B. Per tali ragioni non si ritiene di applicare nessun coefficiente di apprezzamento o deprezzamento **K5 = 1,00**

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di manutenzione.* L'unità immobiliare nello stato di fatto in cui è stata rilevata durante il sopralluogo propedeutico alla stima, oggi è di fatto unita con l'u.i. adiacente (quest'ultima con ingresso indipendente dalla scala A) con la quale forma un unico appartamento del quale a sua volta, l'u.i. oggetto di pignoramento rappresenta, in pratica, la zona notte. Quanto sopra è stato ampiamente esposto e descritto dall'Esperto in risposta ai relativi quesiti di incarico. L'u.i. deve essere resa nuovamente indipendente rispetto all'u.i. adiacente alla quale risulta unità attraverso delle opere edili di edili e inoltre la stessa u.i. va regolarizzata sotto l'aspetto urbanistico-edilizio e catastale. I costi di tali attività sono stati dettagliatamente descritti, conteggiati, e riportati in risposta ai quesiti di incarico. Il suo stato d'uso e manutenzione per quello che è stato possibile verificare a vista è comunque ottimo.

L'u.i., però, non è immediatamente utilizzabile come u.i. autonoma (come peraltro risulta ancora ufficialmente nei titoli edili e catastali originari) se non dopo la realizzazione delle opere edili di ripristino previste. Per tali ragioni si ritiene di dovere applicare un coefficiente di

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 36 a 43

deprezzamento pari al 5%. **K2 = 0,95**

$$K_{tot} = 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 100 \times 1,00 \times 0,95 = 0,931.$$

Per la stima del valore al metroquadrato dell'u.i. specifica (Vm_q), si procede moltiplicando il valore generico al metroquadrato sopra individuato (Vm) per il prodotto dei coefficienti attribuiti (K_{tot}).

$$Vm_q = Vm \times K_n = €1746,00 \times 0,931 = € 1625,53/mq.$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima comparativo, risulta il seguente:**

$$V = S_c \times V_{mq} = mq \ 99,00 \times €1625,53 = €160927,47$$

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato e si basa sulla seguente formula:

$$V = R_n / i, \text{ dove:}$$

V è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

R_n è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

CALCOLO R_n: Per il calcolo del reddito annuo netto (R_n) si applica la seguente formula: $R_n = R_l - P$ dove

R_l = Reddito annuo lordo;

P = passività calcolate come percentuale di R_l (incidenza annua lavori straordinari, tasse, sfitto, altro).

Per la determinazione del reddito annuo lordo (R_l), occorre conoscere

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 37 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il valore di affitto al metroquadrato di appartamenti ubicati nella stessa area di studio e/o con caratteristiche simili.

Fonti per individuazione Vm.

➤ **RIFERIMENTO DI AFFITTO 1: Agenzie di mediazione**

Per le pubblicazioni delle Agenzie di mediazione Immobiliare, sono state acquisite n°2 proposte di locazione relative ad immobili ubicati nella stessa via e aventi le stesse caratteristiche del cespite da stimare, ovvero unità immobiliari facenti parte di edifici residenziali, appartenenti alla stessa epoca di realizzazione e aventi le stesse caratteristiche di finiture.

PROPOSTA DI LOCAZIONE N°1: Agenzia TECNOCASA, pubblicata in data 04/03/2023 Rif.: 60716401.

“Quadrilocale Via Generale Baldissera n°18” piano rialzato.

STATO: ottimo/ristrutturato

Superficie mq. 95

Richiesta €750,00

Valore unitario proposta di locazione n°1 €7,89

PROPOSTA DI LOCAZIONE N°2: Agenzia Desiderio DI Casa, pubblicata in data 20/05/2022 Rif.: AR6161.

“Trilocale Via Francesco Laurana n°32” quarto piano.

STATO: ottimo/ristrutturato

Superficie mq. 90

Richiesta €920,00

Valore unitario proposta di locazione n°2 €10,22

PROPOSTA DI LOCAZIONE N°3: Agenzia CIA & Partners, pubblicata in

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 38 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



data 17/03/2023 Rif.: 21543.



“Trilocale Via Marchese di Villabianca n°ND” primo piano.

STATO: ristrutturato

Superficie mq. 90

Richiesta €600,00

Valore unitario proposta di locazione n°3 €6,67

Si è provveduto altresì all’acquisizione di dati ufficiali, riferendosi alle pubblicazioni del valore di vendita unitario dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativi all’ultimo semestre disponibile ovvero al II semestre 2022 e altresì alle pubblicazioni del valore di vendita unitario del Borsino Immobiliare, disponibili nel mese di Marzo 2023.

➤ **RIFERIMENTO DI AFFITTO 2: Agenzia delle Entrate – dati OMI**

Pubblicazioni VALORE DI VENDITA (€/MQ) da parte dell’AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale, Zona Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-De Gasperi-Giotto-Nebrodi-Galilei, codice di zona C1, microzona catastale 11, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni civili:

II Semestre 2022 min. €4,5 - mas. €6,00

➤ **RIFERIMENTO DI LOCAZIONE 3: Borsino Immobiliare**

Pubblicazioni QUOTAZIONI DI AFFITTO da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentro, Zona Sciuti-Notarbartolo-Villabianca-DeGasperi-Giotto-Nebrodi-Galilei, tipologia prevalente abitazioni civili. Valori al mq. acquisiti relativi ad

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 39 a 43



abitazioni in stabili di fascia media acquisiti nel mese di Marzo 2023:

1^ fascia: min. € 4,08 – medio € 4,87 – mass.€ 5,67

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei dati acquisiti.

Fonti	Data	Valori Vendita (€/mq)			
		Pubblicazione			
Rif. di locazione 1: Ag. Mediazione Imm.	Tecnocasa	04/03/2023	7,89		
	Desiderio di Casa	20/05/2022	10,22		
	CIA & Partners	17/03/2023	6,67		
Rif. di locazione 2: Agenzia delle Entrate	Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI)	II SEM 2022	4,50	5,25	6,00
Rif. di vendita 3: Borsino Immobiliare	1^ fascia	Marzo 2023	4,08	4,87	5,67

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge una proposta di locazione da parte delle Agenzie di mediazione immobiliare superiore al valore massimo dei dati ufficiali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (dati OMI) e dal Borsino immobiliare. Si procede pertanto a calcolare la media dei dati acquisiti come di seguito si specifica.

$V_m = \text{Valori medi mediazione Immobiliare} + \text{Valore massimo OMI} +$

$\text{Valore massimo Borsino} =$

$= \{[\text{€}(7,89 + 10,22 + 6,67) / 3] + \text{€}6,00 + \text{€}5,67\} / 3 =$

$= \text{€}(8,26 + 6,00 + 5,67) / 3 = \text{€}6,64$

V_m = €6,64/mq.

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 40 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal valore di locazione al metroquadrato individuato, si ricava il reddito mensile lordo (Rm) dell'u.i. specifica, dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (Vm) per la superficie commerciale dell'appartamento. Pertanto, si avrà:

$$Rm = €6,64 \times mq \ 99,00 = €657,36,$$

Reddito mensile lordo: €657,36.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$$Rl = €657,36 \times 12 = €7888,32.$$

P Per la determinazione delle *passività*, si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfitto, ...). Si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 10%.

Ottenuto il valore del Rl e individuato il valore delle passività, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn):

$$Rn = €7888,32 - 10\% = €7099,49.$$

i Per la determinazione del tasso reale di capitalizzazione, esso oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando lo stato manutentivo rilevato e le caratteristiche proprie dell'u.i., si attribuisce il seguente indice intermedio: ***i*=5,0%**.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima analitico, risulta il seguente:**

$$V = Rn/i = €7099,49 / 5\% = €141989,76.$$

Si procede al calcolo della media dei valori di stima dei due metodi sopra applicati.

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 41 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Metodo di stima sintetico comparativo €160927,47

Metodo di stima analitico €141989,76

STIMA VALORE DI MERCATO:

$(160927,47 + 141989,76) / 2 = €151458,61$

Il più probabile valore di mercato €151458,61

Superficie commerciale mq. 99,00

Valore unitario €1529,88/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via degli Orti n°13, scala B, piano 6°, identificata al N.C.E.U. nel Foglio 33, part. 936, sub. 31 avente superficie commerciale mq. 99,00 è pari ad €151458,61 (euro centocinquantomilaquattrocentocinquantotto/61).

Stima PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta verrà valutato dapprima detraendo dal più probabile valore di mercato stimato, le spese conteggiate in risposta al quesito n°6 per la regolarizzazione urbanistica edilizia del cespite pignorato e, infine, a norma dell'art. 568 c.p.c., trattandosi di una vendita forzata, applicando una riduzione nella misura del 5%.

Calcolo del **Prezzo Base d'asta del cespite pignorato:**

Più probabile valore di mercato €151468,61 -

A dedurre:

- spese condominiali non pagate € 407,00

- costi opere edili di ripristino € 12830,00 -

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 42 a 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

- costi regolarizzazione catastale

ASTE
GIUDIZIARIE

€ 1050,00 -

- costi regolarizzazione urbanistica-edilizia

€ 2650,00 -

- costi per Segnalazione Certificata di Agibilità

€ 1950,00=

Valore finale

€132581,61 -

ribasso del 5% (in c.t.)

€ 6629,08 =

Prezzo Base d'asta:

€125952,53

(EURO centoventicinquemilanovecentocinquantadue/53).

ASTE
GIUDIZIARIE

**QUESITO N°13: Procedere alla valutazione di quota indivisa
per gli immobili pignorati per la sola quota.**

ASTE
GIUDIZIARIE

Il cespite pignorato costituisce un unico lotto ed è relativo all'intera
quota di proprietà in capo a SOGGETTO A.

Tanto dovuto per il proprio incarico.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Palermo, 10 maggio 2023

Esperto Stimatore

(arch. Pietro Badagliacca)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it- p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

Pag. 43 a 43

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE