TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 127/2024

CREDITORE PROCEDENTE: PRISMA SPV SRL

contro

DEBITORI ESECUTATI: DEBITORE 1

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCA MANCUSO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo, Via Delle Pergole, 75, p.1,

Catasto Fabbricati del Comune di Palermo: Foglio 137, p.lla 982, sub. 3

ESPERTO STIMATORE: ARCH. ALESSANDRA ALAGNA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 7/10/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta arch. Alessandra Alagna, iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 5011 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 11/10/2024 la sottoscritta 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. Francesca Mancuso, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30/11/2024.

In data 16/12/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile del LOTTO UNICO è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento in Palermo posto al piano primo del fabbricato sito in Via delle Pergole, 75, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 137, p.lla 982 sub. 3, Cat. A/4, Cl. 3, Vani 5, superficie catastale mq. 85,00 R.C.E. 149,77.

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

- atto di compravendita del 19/01/2007 in notaio Cascino Vincenzo F. Rep. 41740/7377 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 24/01/2007 ai nn. 3471 di formalità da potere di [redacted] **(All. 1).**

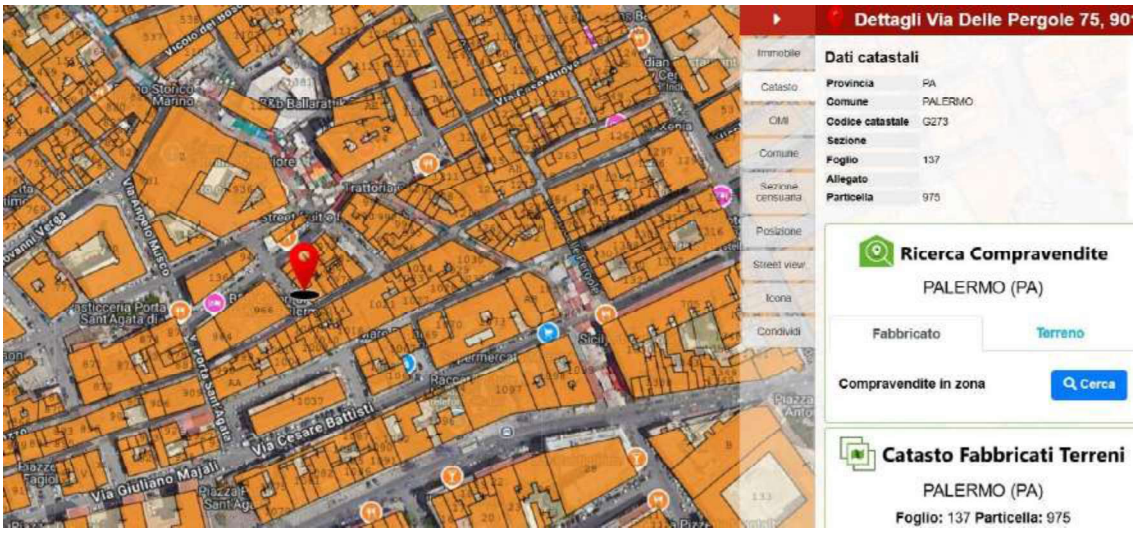
Dati catastali: I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 2).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 3),** 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

<u>QUESITO N. 2.</u> ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 137, p.lla 982, sub. 3, cat. catastale A/4, superficie catastale mq 85,00, escluse aree scoperte mq. 84,00*:*

Tipologia: appartamento al piano primo senza ascensore di una palazzina a schiera di tre elevazioni.

Ubicazione: Via delle Pergole, 75, Palermo, Zona Centrale, Delimitazione Vittorio Emanuele, Maqueda, Tukory, Re Ruggero. L'immobile si trova all'interno delle vecchie mura cittadine nei presi di Porta Sant'Agata, e ricade in Zona A del Centro Storico.

Caratteristiche strutturali: Struttura mista in muratura e cordoli in c.a., solai e balconi latero cementizi.

Accessi: da Via delle Pergole n. 75

Confini: L'immobile confina con vano scala e con proprietà aliena e ha un affaccio su strada con balcone.

Pertinenze: nessuna. **Dotazioni condominiali:** nessuna.

Composizione interna: l'appartamento si compone di cinque vani ovvero ingresso/salone, due camere, cucina e bagno, e ripostigli. Esposizione a Sud con un balcone unico.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Nel complesso si trova in sufficienti condizioni di conservazione, ovviamente sono sempre necessari interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia delle gronde, dei pluviali e dei prospetti. Andrebbe ripristinato pure il balcone esterno che nell'intradosso mostra lesioni e distacchi della tinta esterna. Anche l'appartamento si trova in sufficienti condizioni di conservazione e non si sono evidenziate lesioni strutturali. Solo nel bagno e nella parete Est del salone (oggi coperta da piastrelle) si nota la presenza di infiltrazioni. Gli impianti non sono a norma. Ipotizziamo che per mettere a norma l'impianto elettrico, secondo le norme di riferimento (D.M. 37/2008, norma CEI 64-8) mediante rifacimento e certificazione di conformità, sia necessaria una spesa che varia dai 60,00 €/mq ai 90,00 €/mq quindi consideriamo una media di 75,00 €/mq più € 400,00 per la certificazione. Essendo l'appartamento di circa 76,00 mq di superficie utile, servirebbero in media € 5.700,00 per il rifacimento dell'impianto elettrico e € 400,00 per la certificazione, per un totale di circa € 6.100,00.
Attestato di prestazione energetica: costo da detrarre dal valore di stima: € 200,00

FOTOGRAFIE DEI LUOGHI

Foto 1 – Prospetto dell'edificio

Foto 2 – Vano scala

Foto n. 3 – Ingresso- soggiorno

Foto n. 4 – Salotto

Foto n. 5 – Camera da letto

Foto n. 6 – Camera da letto

Foto n. 7 – Camera da letto

Foto n. 8 – Ripostiglio lavanderia

Foto n. 9 – WC bagno

Foto n. 10 – WC bagno a cui si accede dal soggiorno

Foto n. 11-12 – Presenza di infiltrazioni e condensa nella parete del WC bagno

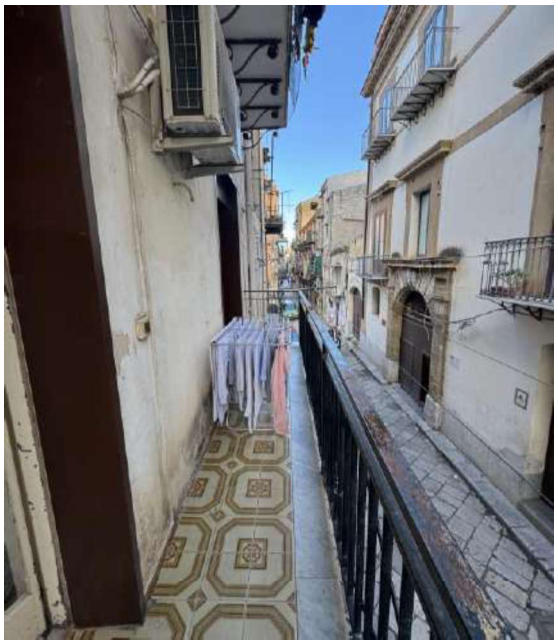


Foto n. 13-14 – Vista dei due lati dal balcone su via Delle Pergole

Foto n.15 – Parete del salotto rivestita a causa di infiltrazioni esterne

Foto 16 - Ripostiglio

Foto 17-20 - Foto fornite dall'occupante che documentano lo stato dell'immobile prima dei lavori di ristrutturazione effettuati dagli stessi

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 75,85 mq.

Superficie commerciale: 100,10 mq.

Altezza utile interna: 3,10 mt circa

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al Foglio 137, p.lla 982, sub. 3, cat. A/4, vani 5, RC 149,77 Euro, sup. cat. 85,00 mq, escluse aree scoperte 84,00 mq. Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Intestatari catastali dell'immobile: DEBITORE 1.

Planimetria catastale: la planimetria catastale del 1939 non è conforme allo stato dei luoghi a causa dello spostamento di due porte, della demolizione di un tramezzo interno e inoltre dell'unione dei due balconi su prospetto.

Regolarizzazione balcone: Per il balcone, che rappresenta una variazione di prospetto, in quanto originariamente erano due balconi separati, è necessario avere una valutazione strutturale e l'approvazione comunale mediante presentazione di una SCIA in sanatoria per ottenere il premesso di costruire (sarebbe necessaria anche l'autorizzazione del condominio ma in questo caso non è presente). La sanzione per la SCIA in sanatoria può variare in base al tipo di intervento e alla normativa vigente. In generale, per interventi come l'unione di due balconi, la sanzione può essere di circa 1.000 euro. Se l'intervento ha aumentato il valore dell'immobile, la sanzione può essere pari al doppio di tale aumento, con un minimo di 1.032,00 Euro e un massimo di 10.328,00 Euro.

I costi per la progettazione e la presentazione della SCIA da parte di un tecnico professionista (architetto, geometra o ingegnere) possono variare. Per una SCIA in sanatoria, questi onorari possono andare dai 700,00 agli 800,00 Euro, ma la cifra può variare in base alla complessità del caso e alla tariffa del professionista. Possono esserci anche oneri di segreteria del Comune, come la reversale di istruttoria, che possono aggiungere ulteriori costi. Inoltre in questo caso, trattandosi di intervento in Centro Storico, la domanda va presentata all'Ufficio Centro Storico del Comune di Palermo. Quindi il costo totale per una SCIA in sanatoria per l'unione di due balconi può avere un costo che varia tra 1.500,00 e 11.000,00 Euro, considerando la sanzione, l'onorario del professionista e eventuali altri oneri. In questo caso vista l'esiguità dell'intervento di unione dei balconi, ipotizziamo un costo comprensivo per la SCIA in sanatoria di circa **Euro 5.000,00**.

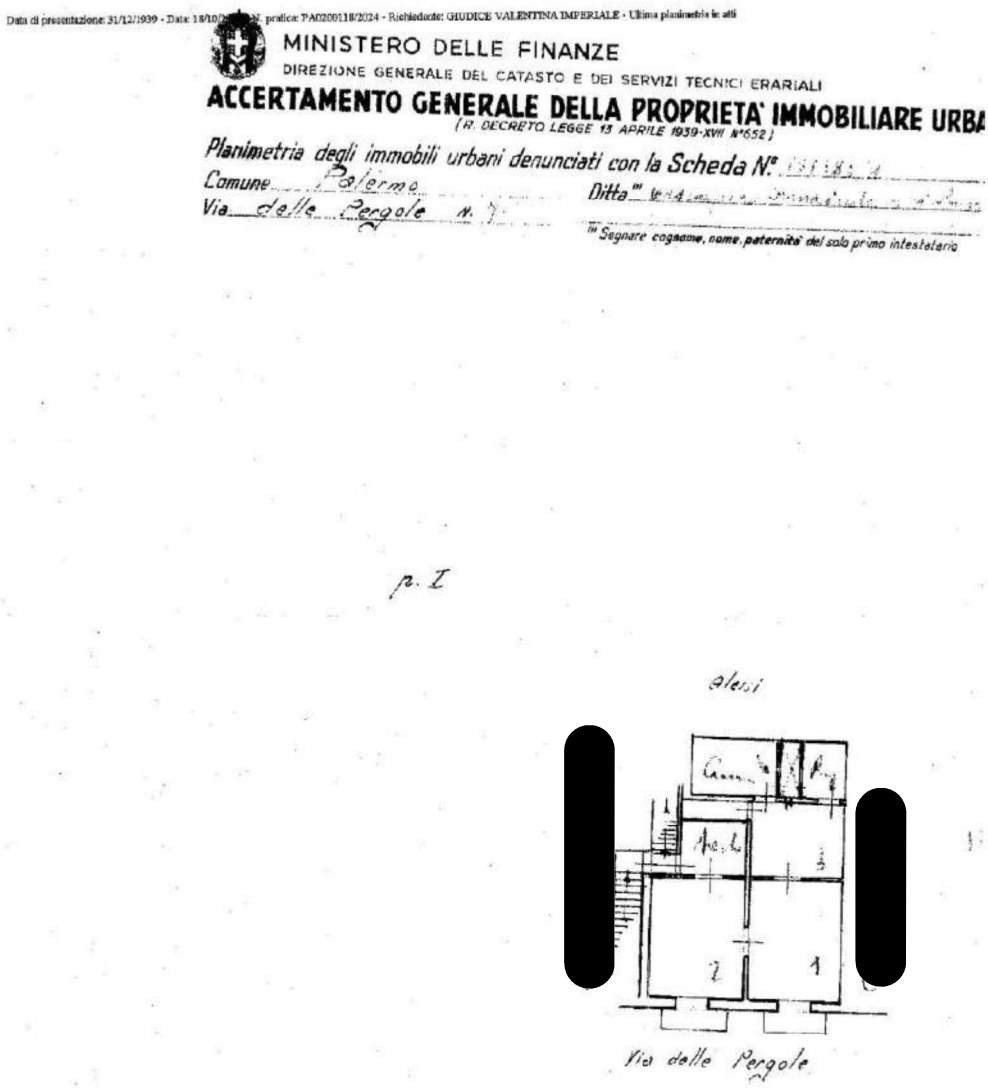
Regolarizzazione variazioni interne: per regolarizzare delle variazioni interne, è necessario presentare una CILA in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) al Comune, trattandosi di lavori che non coinvolgono elementi strutturali, come lo spostamento di porte o pareti non portanti, inoltre bisogna presentare un aggiornamento catastale con

procedura DOCFA. Il costo per una CILA in sanatoria prevede la sanzione di 1000,00 Euro per la regolarizzazione tardiva, i diritti di segreteria (circa 300,00 Euro) per la presentazione della pratica al Comune e il compenso del professionista che varia da 500,00 a 800,00 Euro (consideriamo una media di 700,00 Euro).

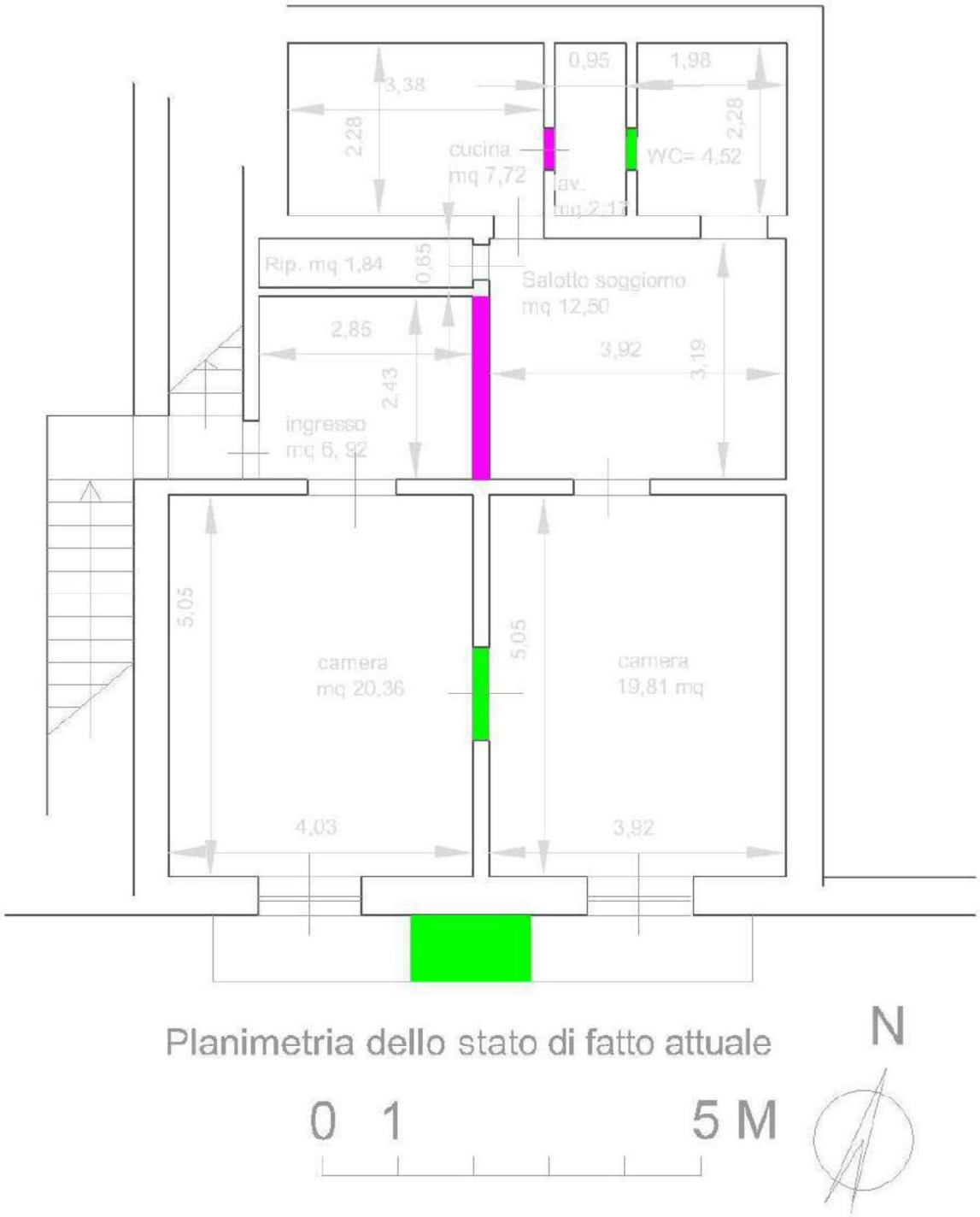
Ipotizziamo un costo comprensivo per la CILA in sanatoria di circa **Euro 2.000,00**.

Infine l'aggiornamento catastale con procedura DOCFA presso l'Agenzia del Territorio, ha un costo presuntivo (compreso di parcella del professionista e dei diritti amministrativi) di circa **Euro 900,00**.

Sommano quindi costi di regolarizzazione: Euro 7.900,00 circa. Tale costo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.°
Comune Palermo
Via delle Pergole n.
In Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario
p. I
Via delle Pergole

Estratto planimetria catastale (All. 2)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale. In verde le aggiunte, in magenta le demolizioni (All. 5)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento sito in Palermo in Via delle Pergole, 75, al piano primo salendo la scala a destra, facente parte di un edificio a schiera senza ascensore. L'appartamento è composto da ingresso soggiorno, due camere, cucina, un WC bagno e due ripostigli. L'immobile è confinante con la detta via, con proprietà [redacted] e con proprietà aliena. Censito al C.F. al Foglio 137, p.lla 982, sub. 3, cat. A/4, vani 5, RC 149,77 Euro, sup. cat. 85,00 mq, escluse aree scoperte 84,00 mq. L'immobile, costruito ante 1942, è stato accatastato il 31/12/1939: risulta quindi legittimo anche se non è dotato di Licenza/concessione edilizia. Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale. Si ipotizza un costo per le diverse regolarizzazioni di circa Euro 7.900,00. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): costo per la sua redazione pari a non oltre € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 90.000,00 (novantamila Euro)

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

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cascino Vincenzo Fulvio, Notaio in Palermo, del 19/01/2007 rep.41740/7377, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 24/01/2007 al n. 3471 di formalità a favore di DEBITORE 1 nato in [redacted] il 1[redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà contro [redacted] nata a Palermo il 2[redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, [redacted] nato a Palermo il 2[redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

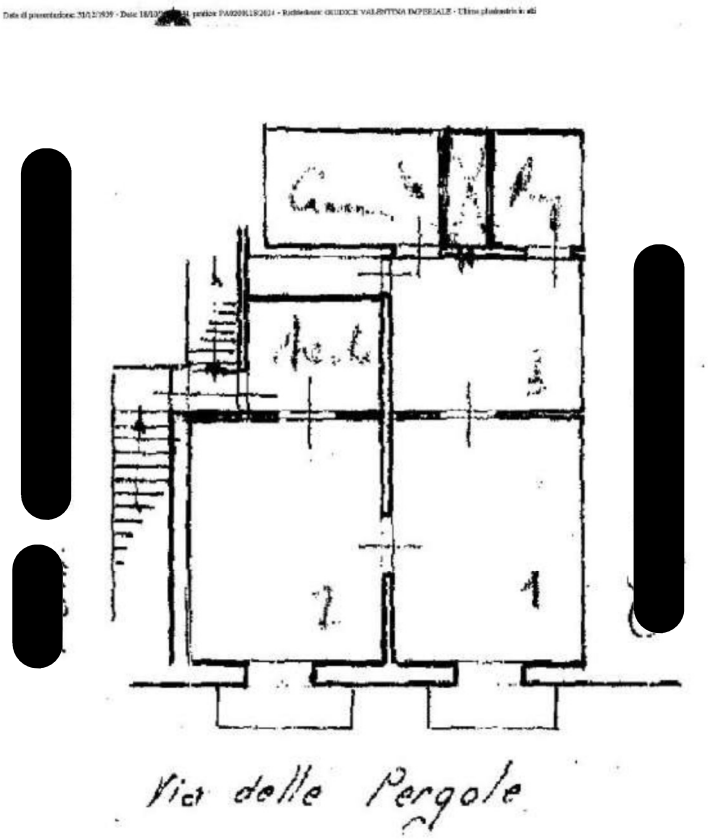
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bruno Sergio, Notaio in Palermo, del 27/07/2004 rep.81277/8423, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 03/08/2004 al n. 24582 di formalità a favore di [redacted] nata a Palermo il 2[redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, [redacted] nato a Palermo il 2[redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni contro [redacted] nato a Palermo il [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, [redacted] nata a Palermo il 2[redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bruno Sergio, Notaio in Palermo, del 23/09/2002 rep.79178, trascritto presso 1'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 09/10/2002 al n. 29926 di formalità a favore [redacted] nato a Palermo il [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione dei Beni contro [redacted] nata a Valledolmo (PA) il 2[redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [redacted] nato a Valledolmo (PA) il [redacted]2 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

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

La costruzione è stata realizzata ante 1942 come dimostra la data del deposito della planimetria catastale che è del 31/12/1939 (vedi All. 2) e come ribadito nell'atto di Compravendita del 19/01/2007 (All. 1). Successivamente alla realizzazione della costruzione non sono state presentate modifiche al Comune di Palermo. In sede si sopralluogo sono state riscontrate variazioni sia esterne (unione dei balconi su prospetto) che interne (apertura e chiusura di porte per il diverso uso degli spazi interni, demolizione tramezzo). Per legittimare tutte queste modifiche è necessario presentare una SCIA e una CILA in sanatoria e aggiornare la planimetria catastale mediante procedura DOCFA. I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e pari a circa Euro 7.900,00, saranno detratti dal valore di stima.

Estratto dalla tavola n. 5011 della variante Generale al PRG del 2004 di Palermo. Nel riquadro l'immobile che ricade in Zona A del Centro Storico.



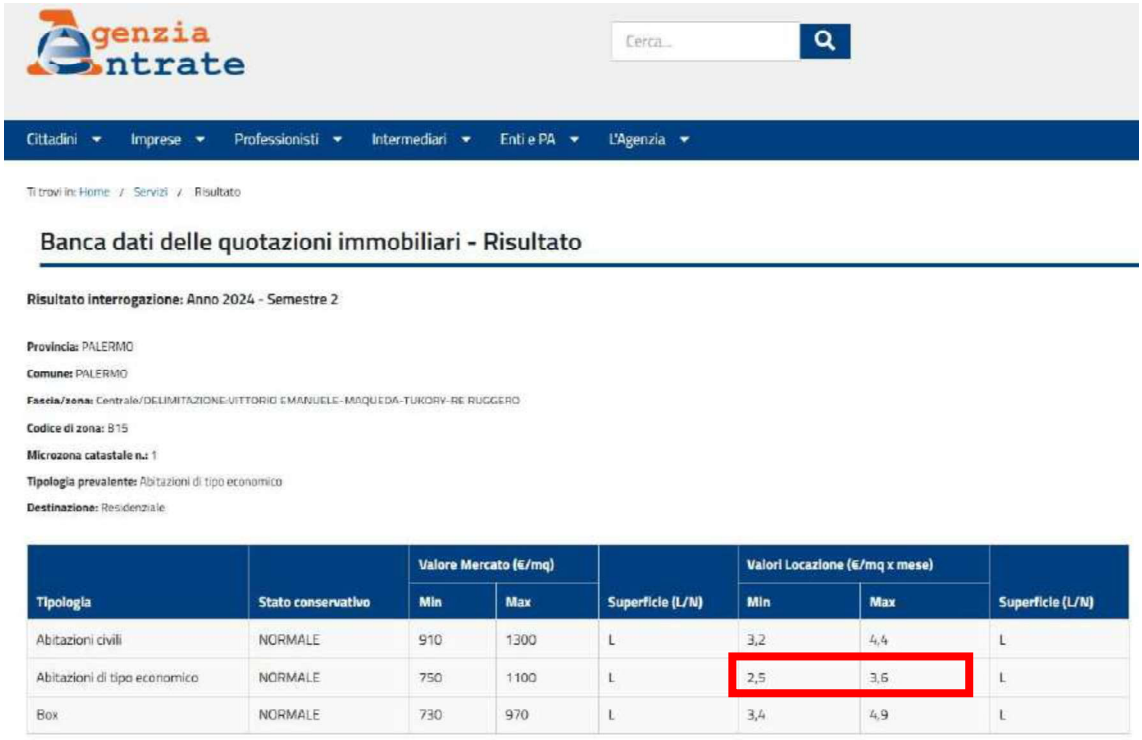
Estratto grafico della planimetria catastale del 1939

Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale: in verde le aggiunte, in magenta le demolizioni.

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

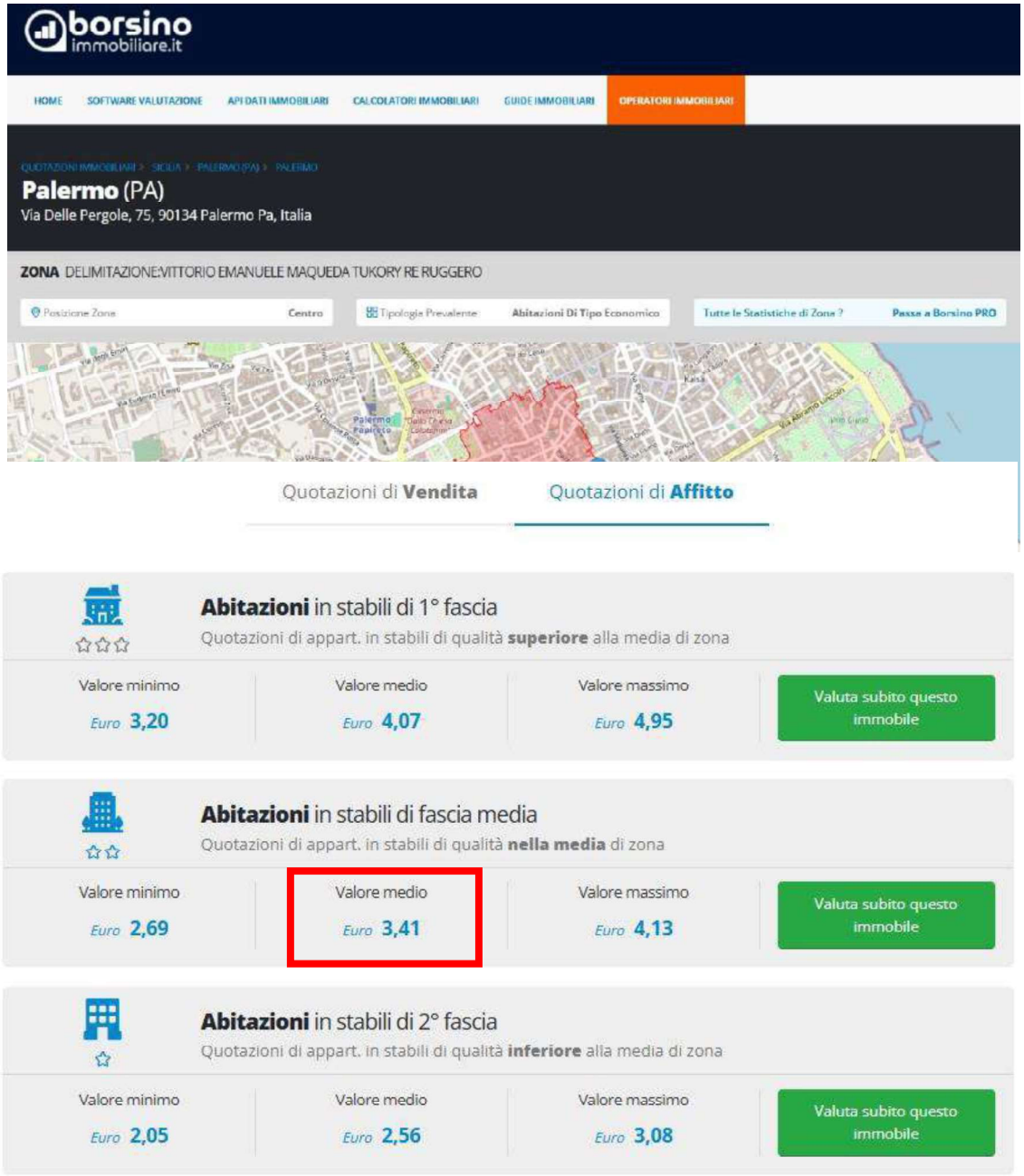
L'immobile è attualmente occupato da terzi senza alcun contratto di affitto. La ristrutturazione dell'immobile è avvenuta a carico degli attuali occupanti che dichiarano di avere trovato l'immobile in stato di abbandono. Trattandosi di occupazione *sine titulo,* è stata determinata l'indennità di occupazione del bene da richiedersi al soggetto occupante.

In primo luogo si è proceduto a quantificare un canone di locazione e successivamente un'indennità di occupazione che si ritiene debba ridursi del 25% vista la situazione degli occupanti. Avendo accertato che l'immobile corrisponde a quello riportato nell'Atto di Pignoramento e nella documentazione catastale, identificato al NCEU di Palermo al Fg. 137, p.lla 982, sub. 3 – Via Delle Pergole, 75 – 90100 Palermo, piano primo salendo le scale a destra, si procede alla determinazione del canone di locazione sulla base delle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, e sull'analisi di mercato ricavata dai valori del Borsino Immobiliare e successivamente all'Indennità di Occupazione da parte di terzi.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1300	L	3,2	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	2,5	3,6	L
Box	NORMALE	730	970	L	3,4	4,9	L

Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate – Quotazioni OMI



Quotazioni del Borsino Immobiliare per la zona in cui ricade l'immobile

Prendendo in considerazione i valori dell'Agenzia delle Entrate – Quotazioni OMI per l'affitto di un immobile cat. A/4– Abitazioni di tipo economico per la zona in cui ricade l'immobile pignorato, da cui risulta un valore medio pari a Vm= 3,05 €/mq mensili e i valori del Borsino Immobiliare da cui risulta un valore medio di affitto pari a Vm= 3,41 €/mq mensili, si ricava un valore medio totale pari a $(Vm_1+Vm_2)/2$ = (3,05 €/mq + 3,41 €/mq)/2= Vm 3,23 €/mq mensili.

Dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, risulta che la superfice commerciale dell'immobile è pari a circa 100,10 mq. Quindi un affitto mensile dovrebbe essere così quantificato Vm= 3,23 €/mq x 100,10 mq= Euro 323,00/mensili.

Ai fini del calcolo dell'indennità di occupazione bisogna tenere conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.. Quindi tenuto conto che un canone di affitto mensile per un appartamento in zona con caratteristiche simili sarebbe pari a circa Euro 323,00/mensili, tenuto conto dei motivi sopra citati, ritengo opportuno prevedere una Indennità di occupazione da parte di terzi ridotta del 25% ovvero pari a Euro 243,00/mensili. **INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE: Euro 243,00/mensili.**

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:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità (SCIA per variazione balconi, CILA per variazioni interne, DOCFA per aggiornamento catastale) con un costo pari a circa **Euro 7.900,00** come determinato in risposta al Quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall**'ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **18/10/2024 (All. 4)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici. Gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di DEBITORE 1 nato in Sri Lanka il 1[redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 15/04/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 09/10/2002 - Registro Particolare 29926 Registro Generale 38448 Pubblico ufficiale Bruno Sergio Repertorio 79178 del 23/09/2002 Atto tra vivi - Compravendita Nota disponibile in formato elettronico;
2. TRASCRIZIONE del 03/08/2004 – Reg. Part. 24582 Reg. Generale 38804 Pubblico ufficiale Bruno Sergio Rep. 81277/8423 del 27/07/2004 Atto Tra Vivi - Compravendita;
3. ISCRIZIONE del 22/05/2006 - Registro Particolare 11978 Registro Generale 32082 Pubblico ufficiale Montepaschi Serit Spa Repertorio 53484/2005 del 07/04/2006 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale Ai Sensi Dell'art.77 DEL DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6574 del 07/08/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE);
4. TRASCRIZIONE del 24/01/2007 - Registro Particolare 3471 Registro Generale 5801 Pubblico ufficiale Cascino Vincenzo Fulvio Repertorio 41740/7377 del 19/01/2007 Atto tra vivi – Compravendita. Nota disponibile in formato elettronico.
5. ISCRIZIONE del 24/01/2007 - Registro Particolare 1828 Registro Generale 5802 Pubblico ufficiale Cascino Vincenzo Fulvio Repertorio 41741/7378 del 19/01/2007 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
6. TRASCRIZIONE del 11/04/2024 - Registro Particolare 14273 Registro Generale 17891 Pubblico ufficiale Corte D'appello Di Palermo Repertorio 2075 del 04/03/2024 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

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 ecc.

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

Non esiste un condominio costituito, si pagano solo le spese di acqua, luce e pulizia della scala comune.

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

Criterio di stima

La stima del valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO), basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile all'appartamento. Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali (non dai comuni dati di offerta economica degli intermediatori locali) forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare e del Borsino Immobiliare. Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata, mediante l'esperienza del C.T.U. in campo estimativo, con i dati forniti dalle offerte immobiliari di intermediatori locali, al fine di confermare la congruità dei valori unitari al mq. delle quotazioni O.M.I. e su questi sviluppare una valutazione contestualizzata all' immobile in oggetto. Dalle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per l'Anno 2024 - Semestre 2, per il Comune di Palermo è risultato che nella Zona Centrale: Delimitazione Vittorio Emanuele/Maqueda7Tukory/Re Ruggero, il prezzo medio di vendita (Vm) delle abitazioni di tipo economico, con caratteristiche tipologiche simili a quelle dell'immobile oggetto del presente procedimento è compreso tra 750,00 €/mq e 1.100,00 €/mq e quindi pari ad **Vm = 925,00 €/mq**. per superficie lorda.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: PALERMO
Comune: PALERMO
Fascia/zona: Centrale/DELIMITAZIONE:VITTORIO EMANUELE-MAQUEDA-TUKORY-RE RUGGERO
Codice di zona: B15
Microzona catastale n.: 1
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	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1300	L	3,2	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	2,5	3,6	L
Box	NORMALE	730	970	L	3,4	4,9	L

Fonte: https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

Inoltre dalla ricerca di mercato condotta per immobili simili posizionati nello stesso contesto residenziale a Palermo sul sito web Borsino Immobiliare è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) per appartamenti di qualità nella media della zona è pari a **Vm= Euro 1.079,00 €/mq.**

https://borsinoimmobiliare.it/palermo/via-delle-pergole--75--90134-palermo-pa--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indi

Facendo un'indagine di mercato per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura per le zone di Corso Re Ruggero, Corso Tukory, Vittorio Emanuele, (ed escludendo quelli con valore al mq. troppo alto o troppo basso) sul sito www.immobiliare.it troviamo un **Vm = 1.272,00 €/mq.**

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

Prezzi al metro quadro nelle strade e piazze in zona Centro Storico

Nella tabella sono evidenziati i **prezzi per metro quadro** degli immobili residenziali nelle vie, nelle piazze, etc. nella zona Centro Storico di Palermo.
Tali valori per metro quadrato sono calcolati a partire dalle rilevazioni dell'Agenzia delle entrate sulle **quotazioni del mercato immobiliare** - **OMI**.

Indirizzo	Vendita(€/m²)	Affitto(€/m²)
Arco dei Biscottari	1.140	3,5
Corso Alberto Amedeo	1.273	3,83
Corso Re Ruggero	1.285	3,83
Corso Tukory	1.211	3,7
Corso Vittorio Emanuele	1.320	3,83
Cortile del Giuoco	1.350	3,5
Cortile Ecce Homo in Casa Professa	1.140	3,5
Cortile Judaica	1.190	3,5
Cortile Lampedusa	1.250	3,5
Cortile Pirrello	1.190	3,5
Discesa Bandiera	1.300	3,5
Discesa dei Giovenchi	1.575	4,5
Discesa dei Giudici	1.463	4
Discesa dei Musici	1.575	4,5

Volendo trovare un valore medio al metro quadro facendo la media dei valori medi di mercato fin qui trovati, attribuendo a V_m il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e dall'indagine di mercato sul sito Immobiliare.it otteniamo:

V_m tot = 925,00 €/mq. + 1.079,00 €/mq. + 1.272,00 €/mq. /3 = **1.092,00 €/mq.**

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 **100,10 mq** così calcolati[1]:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie lorda piano primo	98,23 mq
Accessori diretti: - balcone	1,87 mq
Totale Superficie commerciale:	**100,10 mq**

La superficie commerciale è pari alla somma:
- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per calcolare questa superficie commerciale bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Per l'appartamento la Superficie Coperta Lorda è la somma della Superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri, pari a circa mq. 75,85) più la Superficie derivante delle tramezzature e dei pilastri pari a circa mq. 22,38 (il calcolo che tiene conto la superficie derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e della metà della proiezione delle mura perimetrali confinanti). Nella stima sintetica comparativa si considera sempre la superficie coperta lorda. In genere poi alla superficie lorda vanno aggiunte le superfici scoperte degli accessori diretti o indiretti in questo caso rappresentati dai terrazzi.

Superficie commerciale = superficie lorda + accessori diretti (balconi)

Totale superficie lorda = mq. 98,22

Pertinenze esclusive: - di ornamento (balcone)

1 - Pertinenze esclusive di ornamento:

A. La superficie di balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e accessori:
    - nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
    - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00;

[1] Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI.

In questo caso il balcone è pari 6,26 mq. = 30% di 6,26 mq.= **1,87 mq.**

Sommando tutti i valori così trovati (Superficie lorda piano primo 98,23 mq + accessori diretti di ornamento (balcone) 1,88 mq) risulta una **Superficie commerciale di 100,10 mq.**

Coefficienti Correttivi di Merito

Ora individuiamo i coefficienti correttivi ovvero i parametri distintivi attribuibili ad ogni unità immobiliare. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di merito. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è K = 1 + (p/100), in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato. Tali parametri, nel caso di ville, sono ben noti. Per esigenze di sintesi si evidenzieranno soltanto i valori dei parametri relativi al caso in esame.

a) Coefficienti di correzione relativi al contesto:

- Zona centro storico K1 = 1,10
- distanza dai servizi (scuole, ospedali, trasporti, ecc) K2 = 1,05
- tipologia immobile (appartamento in palazzina a schiera senza ascensore) K3 = 0,95

b) Coefficienti di correzione relativi all'immobile:

- Immobile di 20/40 anni da ristrutturare K4 = 0,90
- Luminosità/spazi esterni/doppio affaccio esterno K5 = 0,95

c) Coefficienti di correzione relativi alle caratteristiche dell'immobile:

- abitazione provvista di riscaldamento/raffrescamento autonomo K6 = 1,05
- Impianti a norma ma senza certificazioni K7 = 0,95

Il prodotto dei coefficienti di merito è pari a Kn 0,94. Il Valore Venale (Vv) dell'immobile sarà dato dal V_m/mq. x Kn e quindi Vv = Vm/mq. x Kn.

Attribuendo a V_m il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e dall'indagine di mercato otteniamo:

V_m tot = 925,00 €/mq. + 1.079,00 €/mq. + 1.272,00 €/mq. /3 = **1.092,00 €/mq.**

Applichiamo ora il risultato dei coefficienti di merito pari a Kn =0,94

avremo il Valore venale al metro quadro dell'immobile:

Vv/mq. = €. 1.092,00 €/mq x 0,94 = 1.026,50 €/mq

VALORE VENALE Vv = €. 1026,50 x 100,10 mq_{sc} = **€. 102.752,65**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dall'indagine di mercato sul sito www.immobiliare.it, quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e borsino immobiliare, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di Euro 102.752,65.**

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

- Costi per regolarizzazioni (SCIA, CILA e DOCFA)*:* € 7.900,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà ridotto di euro 8.100,00

V_v def. = € 102.752,65 – € 8.100,00 = € 94.652,65

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di Euro 94.652,65 (novantaquattromila e seicentocinquantadue, 65 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 Vm: € 94.652,65 – 5% pari a € 4.732,63 = € 89.920,00 (che arrotondiamo a € 90.000,00).

PREZZO FINALE A BASE D'ASTA: € 90.000,00.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – Atto di Compravendita

ALLEGATO 2 – Visure storiche, estratto di mappa e planimetria catastale

ALLEGATO 3 – Stimatrix

ALLEGATO 4 – Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 5 – Planimetria dello stato di fatto con indicazione delle modifiche

ALLEGATO 6 – Rilievo

ALLEGATO 7 – Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 8 – Certificato storico di residenza

ALLEGATO 9 – Repertorio fotografico

Ritenendo di avere adempiuto all'incarico conferito, e ringraziando per la fiducia accordata, la scrivente rassegna la presente relazione e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo, data 23/05/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo

Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011