

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 3

PREMESSA

Con provvedimento del 09.01.2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta arch. Antonella Armetta, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo n. 5392 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 10.01.2023 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. Daniele Di Cristina alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 27.03.2023.

In data 19.04.2023, 30.04.2023, 21.06.2023 si effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario (**ALL. 1**).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda N. 4 immobili così individuati:

- 1) Appartamento sito in Palermo, via Enrico Onufrio n. 8, piano primo, censito al C.F. al foglio 43, particella 701, sub. 44, cat. A/2;
- 2) Magazzino terrano sito in Palermo, avente accesso da Largo Parini n. 24, censito al C.F. foglio 43, particella 701, sub. 36, cat. C/2, mq 27;



3) Magazzino terrano sito in Palermo, avente accesso da Largo Parini n. 25, censito al C.F. foglio 43, particella 701, sub. 37, cat. C/2, mq 33;

4) Magazzino terrano sito in Palermo, avente accesso da Largo Parini n. 27, censito al C.F. foglio 43, particella 701, sub. 37, cat. C/2, mq 34;

Ai fini della stima e della successiva vendita sono stati creati n. 3 Lotti.

L'immobile del **Lotto n. 3** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- **piena proprietà** di un magazzino sito nel Comune di Palermo, con accesso da Largo Parini n. 27, piano terra, censito al C.F. al foglio 43, p.lla 701, sub. 39, cat. cat. C/2, superficie catastale 34 mq, rendita € 176,11.

Diritti reali:

Il diritto reale (piena proprietà in regime di comunione legale dei beni) dell'esecutato **** nato a Palermo il *** sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato stesso in forza di:

- atto di donazione in notar DRAGO TOMMASO di Palermo del 04.09.1996 rep. n. 143261, trascritto il 11/09/1996 ai nn. 31059/24000. Trattasi di divisione di immobili pervenuti per successione in morte di *** nato a Palermo il ***, C.F. *** deceduto il *** (**ALL. 2**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**ALL. 3-4**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

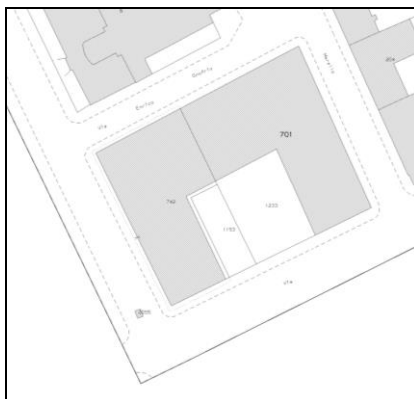
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto fra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**ALL. 5**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 99/2022
LOTTO N. 3
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



Ortofoto attuale



Estratto di mappa (All. 5)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale mediante portale Stimatrix forMaps (ALL. 6)



2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito dalla **piena proprietà** di un magazzino sito in Palermo, Largo Parini n. 27, ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 43, particella 701, sub. 39, categoria catastale C/2. L'immobile si trova sotto i portici pedonali di Largo Parini, uno slargo compreso tra le vie Nunzio Morello e Sciuti, in zona residenziale, ricca di negozi e attività commerciali, in prossimità della chiesa di S. Michele.

Il magazzino oggetto di stima fa parte di un edificio in condominio. L'accesso avviene esclusivamente da Largo Parini n. 27, mediante saracinesca metallica dotata di azionamento elettrico. Il magazzino è costituito da un unico vano rettangolare, con soppalco autoportante in legno. Il soppalco è collegato al piano terra mediante scala a chiocciola metallica. È presente l'impianto elettrico con canaline esterne. L'altezza interna dei vani è di H 4,85 metri. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è rivestito con piastrelle in scagliette di marmo. Sono presenti segni di pregresse infiltrazioni provenienti dal soprastante lastrico solare delle terrazze di piano primo.

Le **fotografie** sottostanti mostrano la situazione attuale dei luoghi (**ALL. 7**).



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 99/2022
LOTTO N. 3
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



Foto nn. 1-2 Ingresso al magazzino mediante saracinesca automatizzata, da Largo Parini n. 27



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 99/2022
LOTTO N. 3
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

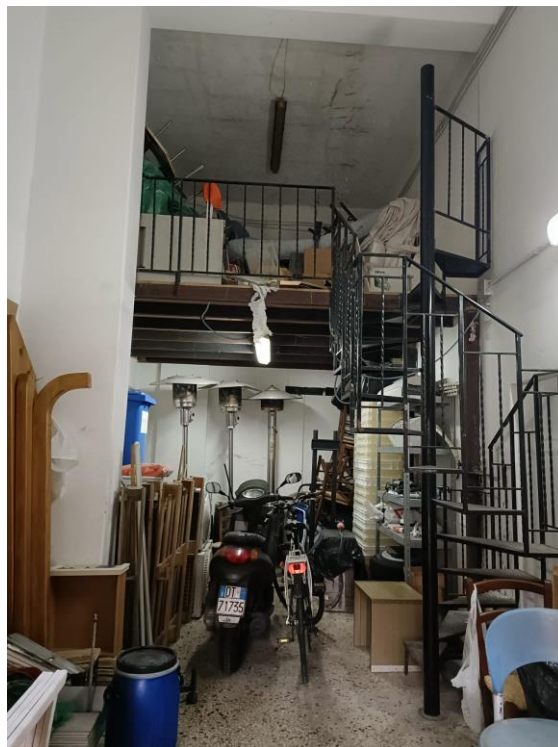


Foto n. 3 – vista dell'interno del magazzino

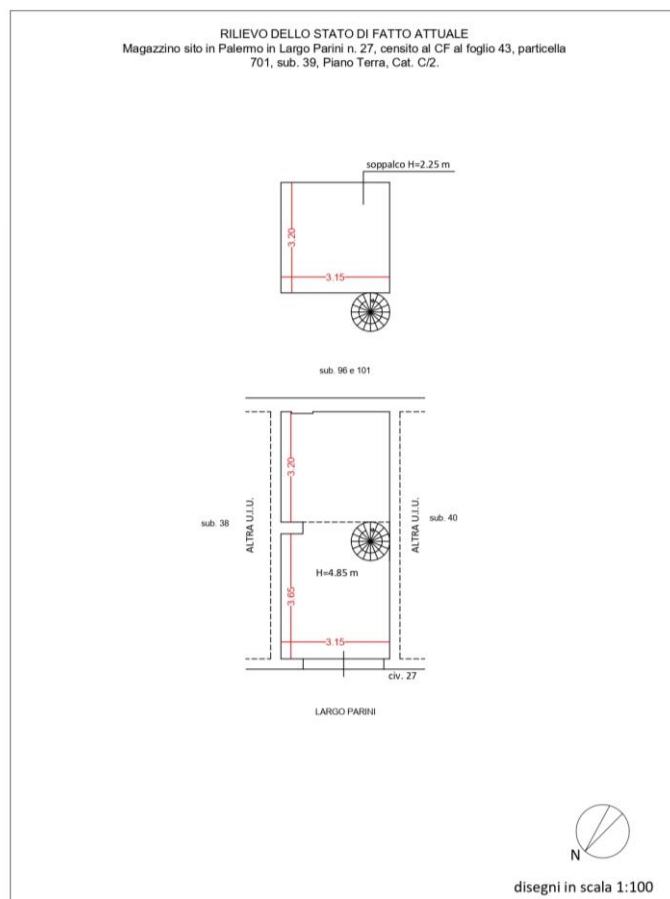


Foto n. 4 – dettaglio impianto elettrico



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 99/2022
LOTTO N. 3
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

Di seguito si illustra lo stato dei luoghi, mediante la planimetria di rilievo attuale dell'immobile (**ALL. 8**).



Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale (ALL. 8)

La superficie utile interna è di **mq 23**.

La superficie commerciale è di **mq 25**.

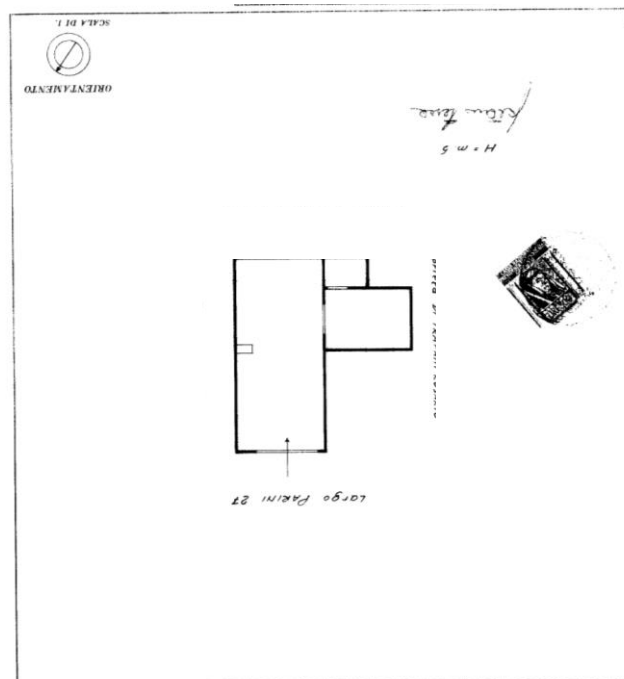
L'altezza utile interna è di metri 4,85.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un magazzino sito in Palermo, Largo Parini n. 27, piano terra, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 43, particella 701, sub. 39, categoria catastale C/2. Le visure catastali attuale (**ALL. 3**) e storica (**ALL. 4**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: sig. ****, nato a Palermo il ***, C.F. *** per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

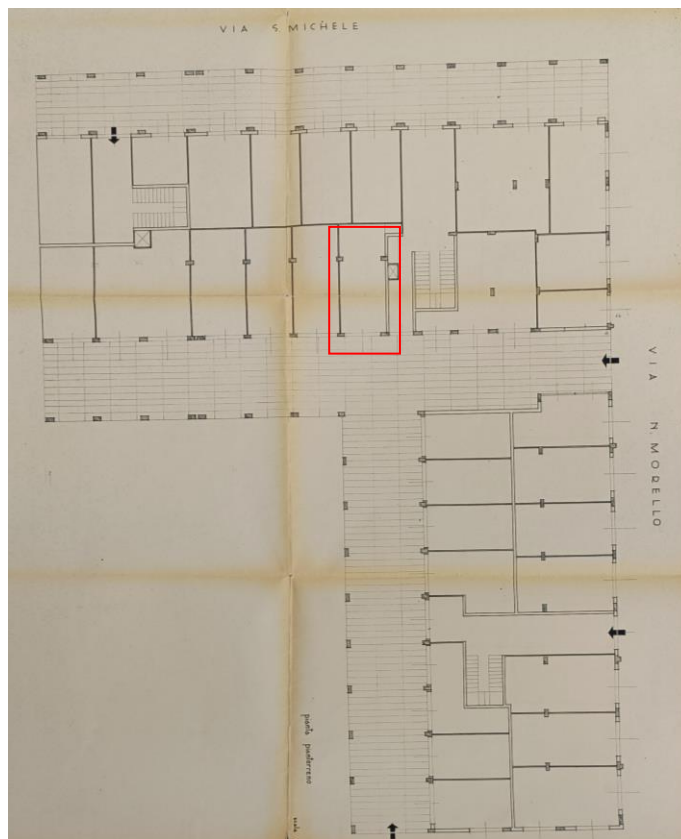
La planimetria catastale attuale (**ALL. 9**) mostra uno stato dei luoghi difforme rispetto allo stato di fatto attuale (**ALL. 8**). Il rilievo attuale è stato altresì confrontato con i grafici di progetto della Licenza Edilizia N. 526 del 25/03/1958 (**ALL. 10**). Dal confronto è emersa una situazione di difformità tra quanto rilevato e i grafici di progetto autorizzati con la licenza (**ALL. 11**).



Planimetria catastale (ALL. 9)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 99/2022
LOTTO N. 3
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



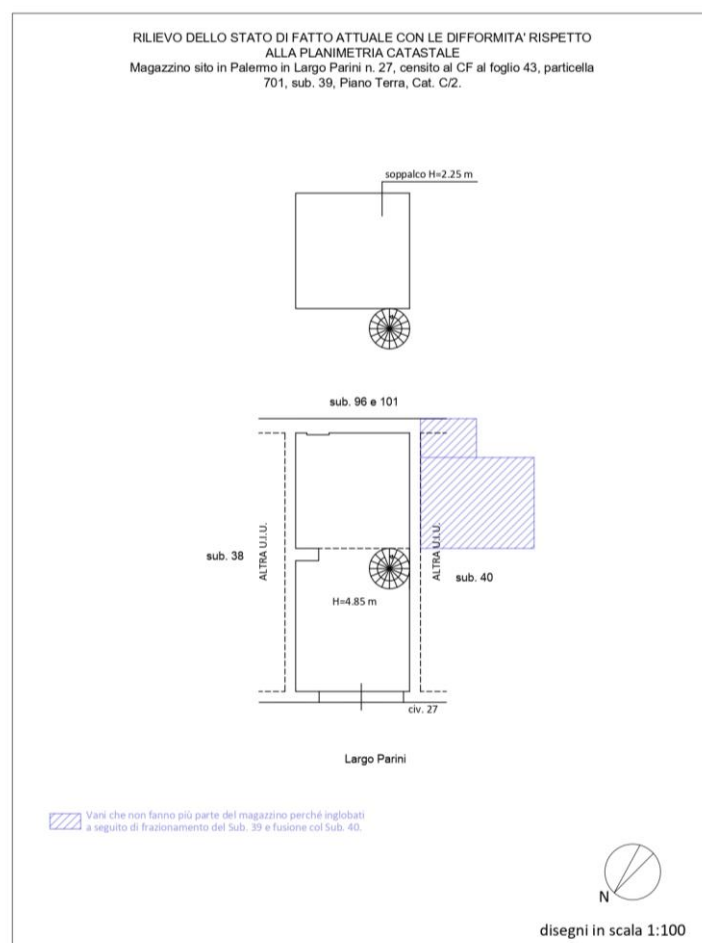
Planimetria di progetto allegata alla Concessione edilizia n. 526/1958. In rosso il magazzino pignorato (All. 11)

Le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale consistono in una diversa consistenza dell'immobile, che, origine includeva, oltre al vano rettangolare, anche due stanzette laterali. Tali stanzette oggi non sono più presenti, come dimostra il rilievo attuale, perché, dalle indagini effettuate dalla scrivente, analizzando i titoli di provenienza, le visure e le planimetrie catastali dei magazzini limitrofi, si è potuto appurare che tali due piccoli vani, risultano oggi inglobati nel magazzino censito al sub. 40, di proprietà aliena. In sintesi, sono stati effettuati, tra il 1974 e il 2003, anno in cui viene aggiornata la planimetria catastale del sub. 40, un frazionamento e una fusione solo catastale, dei due magazzini (sub. 39 e sub. 40), scorporando dal sub. 39 i due piccoli vani laterali e accorrandoli al sub. 40. L'operazione è riscontrabile attraverso la



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 99/2022
LOTTO N. 3
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

visura storica (**ALL. 12 - visura catastale storica**) e le due planimetrie catastali del sub. 40 (**ALL. 13 e ALL. 14**), che registrano la variazione sia in termini di consistenza ovvero aumento dei metri quadri del magazzino sub. 40, sia graficamente, con l'aggiornamento nel 2001, della planimetria catastale dello stesso. Tale procedura, che non è regolare dal punto di vista edilizio urbanistico, potrà essere regolarizzata mediante una CILA TARDIVA per frazionamento/fusione.



**Planimetria di rilievo attuale con evidenza delle difformità rispetto alla planimetria
catastale All.15**

4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 3: piena proprietà di un magazzino sito in Palermo, con accesso da Largo Parini n. 27, piano terra, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 43, particella 701, sub. 39, categoria catastale C/2. Il magazzino confina a nord con Largo Parini, a sud con due magazzini, che hanno accesso dalla via Enrico Onufrio n. 10 (sub.96) e n. 12 (sub. 101) di proprietà aliena che ha accesso da via Onufrio, a est con magazzino censito al sub. 38 del foglio 43, particella 701 e a ovest con magazzino censito al sub. 40 del foglio 43, particella 701. Il magazzino di Largo Parini 27 è costituito da un unico vano rettangolare, con soppalco autoportante in legno e scala a chiocciola di collegamento, al quale si accede mediante una saracinesca automatizzata, direttamente da Largo Parini. È presente l'impianto elettrico a con canaline esterne, a norma di legge ma senza certificazione. L'altezza utile interna dell'immobile è di H 4,85 metri. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è realizzato con piastrelle 20x20 di cementine con scagliette di marmo. La superficie commerciale dell'immobile è di 25 mq circa, mentre la superficie utile è di circa 23 mq. L'edificio in condominio di cui fa parte il magazzino, è stato costruito alla fine degli anni Cinquanta del Novecento a seguito della Licenza edilizia N. 256 del 25.03.1958 e successivo Certificato di abitabilità/agibilità n. 15108 del 25/11/1961. Lo stato attuale dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale, per la diversa consistenza dell'immobile dovuta a un frazionamento non regolare, che potrà essere regolarizzato mediante la presentazione di una CILA Tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), i cui costi si aggirano intorno ai 4.000,00 euro (di cui 1.100,00 circa per sanzione amministrativa e 2.900,00 iva inclusa per l'onorario di un professionista abilitato). L'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA ha un costo di circa 1.000,00 euro. Tali costi sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile.

PREZZO A BASE D'ASTA € 19.000,00 (diciannovemilaeuro)



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

All'esecutato *** nato a Palermo il ***, C. F. *** sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli dell'esecutato stesso in forza di:

- atto di donazione in notar DRAGO TOMMASO di Palermo del 04.09.1996 rep. n. 143261, trascritto il 11/09/1996 ai nn. 31059/24000. Trattasi di divisione di immobili pervenuti per successione in morte di *** nato a Palermo il ***, C.F. *** deceduto il ***; (ALL. 2).

La storia del dominio nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento risulta coperta senza soluzioni di continuità.

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

La costruzione della palazzina in cui si trova il magazzino risale agli alla fine degli anni Cinquanta del Novecento, a seguito della Licenza Edilizia N. 526 del 25.03.1958 (ALL. 10) e successivo Certificato di abitabilità/agibilità n. 15108 del 25/11/1961 (ALL. 16). La registrazione della planimetria catastale di impianto risale al 1974. Ciò significa che l'accatastamento non fu contestuale al rilascio della licenza o dell'agibilità ma successivo.

Dalle verifiche effettuate presso i pubblici uffici risulta che l'immobile pignorato è conforme al progetto autorizzato con la Concessione edilizia del 1958 e successiva agibilità del 1961. Nel certificato di agibilità i magazzini di largo Parini sono indicati come tutti costituiti da "un unico vano" ma in effetti la planimetria catastale del 1974 è il documento che mostra la consistenza effettiva



dell'immobile, costituito originariamente da un vano principale rettangolare e due piccoli vani laterali.

Il rilievo attuale dello stato dei luoghi ha invece evidenziato che i due vani laterali presenti nella planimetria catastale del 1974, non sono più parte del magazzino sub. 39. Dalle indagini effettuate dalla scrivente, analizzando i titoli di provenienza, le visure le planimetrie catastali dei magazzini limitrofi, si è potuto appurare che tali due piccoli vani, risultano oggi inglobati nel magazzino censito al sub. 40, di proprietà aliena. In sintesi, sono stati effettuati, tra il 1974 e il 2003, anno in cui viene aggiornata la planimetria catastale del sub. 40, un frazionamento e una fusione solo catastale, dei due magazzini (sub. 39 e sub. 40), scorporando dal sub. 39 i due piccoli vani laterali e accorpandoli al sub. 40. Tale procedura, che non è regolare dal punto di vista edilizio urbanistico, potrà essere regolarizzata mediante una CILA TARDIVA per frazionamento, i cui costi si aggirano intorno ai 4.000,00 euro (di cui 1.100,00 circa per sanzione amministrativa e 2.900,00 iva inclusa per l'onorario di un professionista abilitato). L'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA ha un costo di circa 1.000,00 euro. Tali costi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente nel possesso del debitore esecutato, che vi detiene mobili e suppellettili varie.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come risultante dall'**Ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente in data 04.01.2024 (**All. 17**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente.



- 1) TRASCRIZIONE del 11/09/1996 - Registro Particolare 24000 Registro Generale 31059 not. DRAGO TOMMASO Repertorio 143261 del 04/09/1996
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

- 2) ISCRIZIONE del 13/03/2004 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 11762 - MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 27665/2003 del 01/03/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
 1. Annotazione n. 7063 del 23/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- 3) ISCRIZIONE del 04/05/2005 - Registro Particolare 7015 Registro Generale 22985 - Pubblico ufficiale DI NATALE FRANCESCO Repertorio 10685/5107 del 02/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- 4) ISCRIZIONE del 15/05/2008 - Registro Particolare 5347 Registro Generale 28704 SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 248848/2007 del 27/12/2007 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
 1. Annotazione n. 6282 del 12/08/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 5206 del 19/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 5) TRASCRIZIONE del 04/09/2015 - Registro Particolare 25727 Registro Generale 33778 - NOTAIO TOMMASO DRAGO Repertorio 143261 del 04/09/1996 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- 6) TRASCRIZIONE del 31/03/2022 - Registro Particolare 12315 Registro Generale 15505 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 184 del 04/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



7) TRASCRIZIONE del 19/09/2022 - Registro Particolare 35597 Registro Generale 44708 PALERMO 2 Repertorio 146/9990 del 24/03/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, che sono stati già detratti dal valore di stima dell'immobile:

- I costi della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile mediante C.I.L.A. tardiva (4.000,00 euro circa).
- I costi della regolarizzazione catastale: 1.000,00 euro per procedura DOCFA;

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle indagini effettuate l'immobile non ricade su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono stati rilevati pesi ed oneri di alcun tipo.

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

È presente una amministrazione condominiale gestita dallo Studio M.B. Consulting di Domenico Bergamini. Le spese di gestione ordinaria mensile ammontano a circa 50,00 euro mensili. Le morosità nei confronti del condominio negli ultimi due anni ammontano a circa 300,00 euro, come da prospetto allegato (**ALL. 19**).

12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici", quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.



Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione sia quello del "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che i beni assumono in un mercato ordinario, in quanto rispondenti ad un giudizio di equivalenza tra il loro valore intrinseco ed una certa quantità di denaro. La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

In conformità con quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile nel caso di compravendita, si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sia di eccezionale e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari venditori.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello **sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato.**

Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione. È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché



oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi. Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, si è fatto riferimento al p.to 4.4.1 della ex Norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011), in base al quale i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona, in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

-assetto urbanistico, servizi e collegamenti [urbanizzato / buoni]

-contesto ambientale ed economico-sociale [qualificato]

- condizioni di mercato [in ripresa]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:

-anno di costruzione [fine anni Cinquanta del Novecento]

- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione [c.a./discreta]

- livello estetico e qualità architettonica [buona]

- livello di piano, esposizione, luminosità [piano terra/buona]

- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria [si vedano i dati di seguito]

- razionalità distributiva degli spazi [buona]

- finiture [mediocri]

- pertinenze [nessuna]

- destinazione d'uso e capacità di reddito [magazzino/buona]

In tal modo, la stima diretta consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: $V1 = M \times S \times \alpha$,



dove **V1= valore dell'immobile; M= valore unitario di zona; S= superficie commerciale; α = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all'unità.**

Determinazione del parametro M:

Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, nel sito dell'Agenzia del Territorio - OMI.

Determinazione del parametro S:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle *direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri"* e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2, secondo la quale la superficie commerciale deve essere così calcolata:

- a) *La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) *Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) *Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze o vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.). Questi ultimi computati al 50% qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti.*

Al punto 4.4.2.1 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) *100% delle superfici utili calpestabili;*
- b) *100% delle superfici divisorie interne (non portanti);*
- c) *50% delle superfici portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di



cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%;
Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b;

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperti (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);*
- c) 35% di patii e porticati (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*
- d) 60% delle verande (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);*
- e) 15% dei giardini di appartamento (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);*
- f) 10 % dei giardini di ville e villini....",*

Il calcolo della superficie commerciale è pari a **25 mq.**

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il coefficiente di ponderazione α è stato ricavato mediante l'equazione:

$$\alpha = a+b+c+d$$

dove i coefficienti $a+b+c+d$ tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato.

In particolare:

- **il coefficiente "a"** misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali. Le prime riguardano la maggiore o minore presenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro. Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le "esternalità" che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggi pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio.



- **il coefficiente "b"** misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte come l'orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell'immobile;

- **il coefficiente "c"** misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;

- **il coefficiente "d"** misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale in base anche allo stato di possesso.

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate:

$$\alpha = a+b+c+d = 0,40+0,30+0,10+0,20 = 1,00$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dalla norma UNI 10750-2005, la superficie commerciale del magazzino sito in Palermo, con accesso da Largo Parini n. 27, identificato al C.F. foglio 43, particella 701 sub. 39, è pari **25,00 mq.**

Determinazione della scala dei prezzi noti

La scala dei prezzi noti è ricavata da annunci di compravendita di magazzini siti in zona limitrofa al Largo Parini e aventi caratteristiche similari all'immobile de quo; ciò consente di considerare e ritenere paritetiche le caratteristiche estrinseche derivanti dalla posizione urbana e quelle intrinseche proprie del bene.

Analizzando i dati della zona "C1 Semicentrale/SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI" i valori per i



magazzini per il 1° semestre 2023 oscillano tra 500,00 €/mq e 1.000,00 €/mq per superfici lorde (**ALL. 18**), per un valore unitario medio di 750,00 €/mq.

Dagli annunci di compravendita consultati presso agenzie immobiliari (campione di 3 prezzi relativi ad immobili simili nella zona limitrofa al Largo Parini in Palermo, **Tabella 1**) si evince che i prezzi medi unitari richiesti per la vendita di magazzini, per lo più ormai trasformati in negozi, vista la vocazione prettamente commerciale della zona, piena di piccoli e medi negozi e attività commerciali di vario genere, caratterizzata da immobili simili a quello pignorato, sono compresi fra 973,00 €/mq e 1.363,00 €/mq con un valore medio unitario di **1.162,00 €/mq**.

TABELLA 1

<u>AGENZIA IMMOBILIARE</u>	<u>DESCRIZIONE SINTETICA</u>	<u>SUPERFICIE (MQ)</u>	<u>RICHIESTA ECONOMIC A (€)</u>	<u>IMPORTO UNITARIO (€/MQ.)</u>	<u>NOTE</u>
Immobiliare.it	Via Nunzio Morello, 62	33	45.000,00	1.363,00	ristrutturato, punto Luce e saracinesche elettriche
Immobiliare.it	Via Mario Rapisardi 68	46	53.000,00	1.152,00	Piano terra, ristrutturato
Immobiliare.it	Via Rodrigo Pantaleone, 14	38	37.000,00	973,00	Piano terra ristrutturato, con punto acqua e punto luce

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca costruttiva, dello stato di conservazione e manutenzione, delle rifiniture presenti, della zona in cui esso è ubicato, e tenuto conto dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, tenuto conto anche che i prezzi di richiesta sono suscettibili di un ribasso e che dunque il prezzo reale di acquisto è solitamente più basso di qualche punto percentuale il valore medio



unitario che può essere assunto per il magazzino de quo è quello medio fra i valori desunti dall'O.M.I. e i valori desunti dagli annunci delle agenzie immobiliari, pertanto un valore medio unitario pari a **956,00 €/mq, arrotondabili a 1.000 euro/mq).**

Per calcolare il più probabile valore di mercato del bene si procederà quindi come di seguito:

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa **mq 25**

Si ha quindi:

$$- \quad V1 = M \times S \times \alpha$$

dove $M = \text{€}/\text{mq } 1.000,00$

$$S = \text{mq } 25$$

$$\alpha = 1$$

$$V1 = \text{€ } 1.000,00 \times 25 \text{ mq} \times 1,00 = \text{€ } 25.000,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di 25.000,00.

Dal valore di mercato dell'immobile si detraranno i seguenti costi:

- *Costi per regolarizzazione edilizia (C.I.L.A. tardiva): € 4.000,00 circa*
- *Costi per regolarizzazione catastale (DOCFA): € 1.000,00 circa*

In totale il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di 5.000,00 euro circa**

$$V = \text{€ } 25.000,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 20.000,00 \text{ (che si arrotondano in € 20.000,00)}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile già decurtato dei costi sopra descritti è di € 20.000,00 (ventimilaeuro).

PREZZO A BASE D'ASTA:

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:

€ 20.000,00 - 5% = € 19.000,00

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

È stata pignorata la piena proprietà del magazzino.

IL PREZZO A BASE D'ASTA è di Euro 19.000,00
(diciannovemilaeuro)

ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Verbale del sopralluogo
ALLEGATO 2	Atto di divisione not. Tommaso Drago
ALLEGATO 3	Visura catastale attuale
ALLEGATO 4	Visura catastale storica
ALLEGATO 5	Estratto di mappa
ALLEGATO 6	Ortofoto attuale con sovrapposizione mappa catastale Stimatrix ForMaps
ALLEGATO 7	Fotografie
ALLEGATO 8	Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale
ALLEGATO 9	Planimetria catastale
ALLEGATO 10	Licenza Edilizia n. 526 del 25.03.1958
ALLEGATO 11	Planimetria di progetto allegata alla Licenza edilizia 1958
ALLEGATO 12	Visura catastale sub. 40 (magazzino adiacente al sub. 39)



LOTTO N. 3

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

ALLEGATO 13	Planimetria catastale di impianto sub. 40
ALLEGATO 14	Planimetria catastale attuale sub. 40
ALLEGATO 15	Planimetria con difformità tra stato attuale e planimetria catastale
ALLEGATO 16	Certificato di agibilità 15108 del 25/11/1961
ALLEGATO 17	Ispezione ipotecaria aggiornata al 04.01.2024
ALLEGATO 18	Estratto quotazioni OMI Agenzia delle Entrate
ALLEGATO 19	Rendiconto morosità nei confronti del condominio

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 29 gennaio 2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Antonella Armetta

