

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 99/2022

LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 99/2022

contro

*** E ***

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DANIELE DI CRISTINA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

Magazzini siti nel Comune di Palermo, Largo Parini nn. 24-25
piano terra, C.F. Foglio 43, particella 701, subb. 36 e 37



Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

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.

Nelle date 19.04.2023, 30.04.2023, 21.06.2023 si effettuavano dei sopralluoghi presso gli 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;



LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

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.

Gli immobili del **Lotto n. 2** sono così individuato nell'atto di pignoramento:

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.

Poiché i due magazzini sono di fatto uniti ovvero fusi insieme in un unico ambiente, sono stati compresi entrambi in un unico lotto per la vendita: il Lotto n. 2.

Diritti reali:

Il diritto reale (piena proprietà in regime di comunione legale dei beni) dell'esecutato *** nato a Palermo il *** sugli immobili riportati 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 degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**ALL. 3-4-5-6**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto fra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale (**ALL. 7**) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**ALL. 8**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



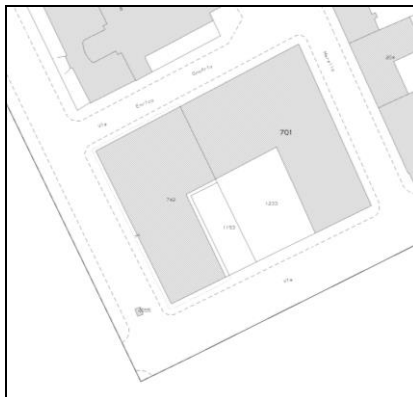
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 99/2022

LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



Ortofoto attuale



Estratto di mappa (All. 7)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale mediante portale Stimatrix forMaps (ALL. 8)

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

Il lotto n. 2 è costituito dalla **piena proprietà** di due magazzini, fusi insieme in un unico ambiente, siti in Palermo, Largo Parini nn. 24-25 ubicati al piano terra, censiti al C.F. del Comune di Palermo al foglio 43, particella 701, rispettivamente ai sub. 36 e sub. 37, categoria catastale C/2.

Il lotto, così identificato, 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 lotto oggetto di stima fa parte di un edificio in condominio. L'accesso avviene esclusivamente da Largo Parini ai civici nn. 24 e 25, mediante due saracinesche metalliche dotate di azionamento elettrico.

L'immobile così configurato confina a nord con Largo Parini, a sud con due magazzini, che hanno accesso dalla via Enrico Onufrio n. 16 e n. 18 (sub. 104 e sub. 105) di proprietà aliena, a est con magazzino censito al sub. 95 del foglio 43, particella 701 e a ovest con magazzino censito al sub. 38 del foglio 43, particella 701. L'accesso avviene dai portici pedonali di Largo Parini, mediante due saracinesche metalliche automatizzate. I due magazzini sono stati trasformati, in assenza di autorizzazione edilizia, in laboratorio/cucina per una pizzeria.

È presente l'impianto elettrico a con canaline esterne, a norma di legge ma senza certificazione. È presente l'impianto idrico non certificato. L'altezza utile interna dell'immobile è di H 4,60 metri. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e fino a un'altezza di 1.60 circa sono rivestite da piastrelle in ceramica commerciale, così come il pavimento. Sono presenti tre piccoli wc. Lo stato di conservazione è mediocre. I macchinari professionali presenti all'interno del locale (forno elettrico, impastatrice, cella frigorifera, cappa di aspirazione) e gli arredi presenti non sono oggetto di pignoramento e dunque non sono oggetto di stima.



LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

Le **fotografie** sottostanti mostrano la situazione attuale dei luoghi (**ALL. 9**).



**Foto nn. 1-2 Ingressi ai due magazzini unificati mediante saracinesche automatizzate su
Largo Parini nn. 24-25**



Foto n. 3 – I due accessi ai magazzini





Foto n. 4 – Interni. Viste del soppalco (locale tecnico)



Foto n. 5 – Interni attualmente occupati da macchinari a uso laboratorio di cucina, che saranno sgomberati dagli stessi.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 99/2022
LOTTO N. 2
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

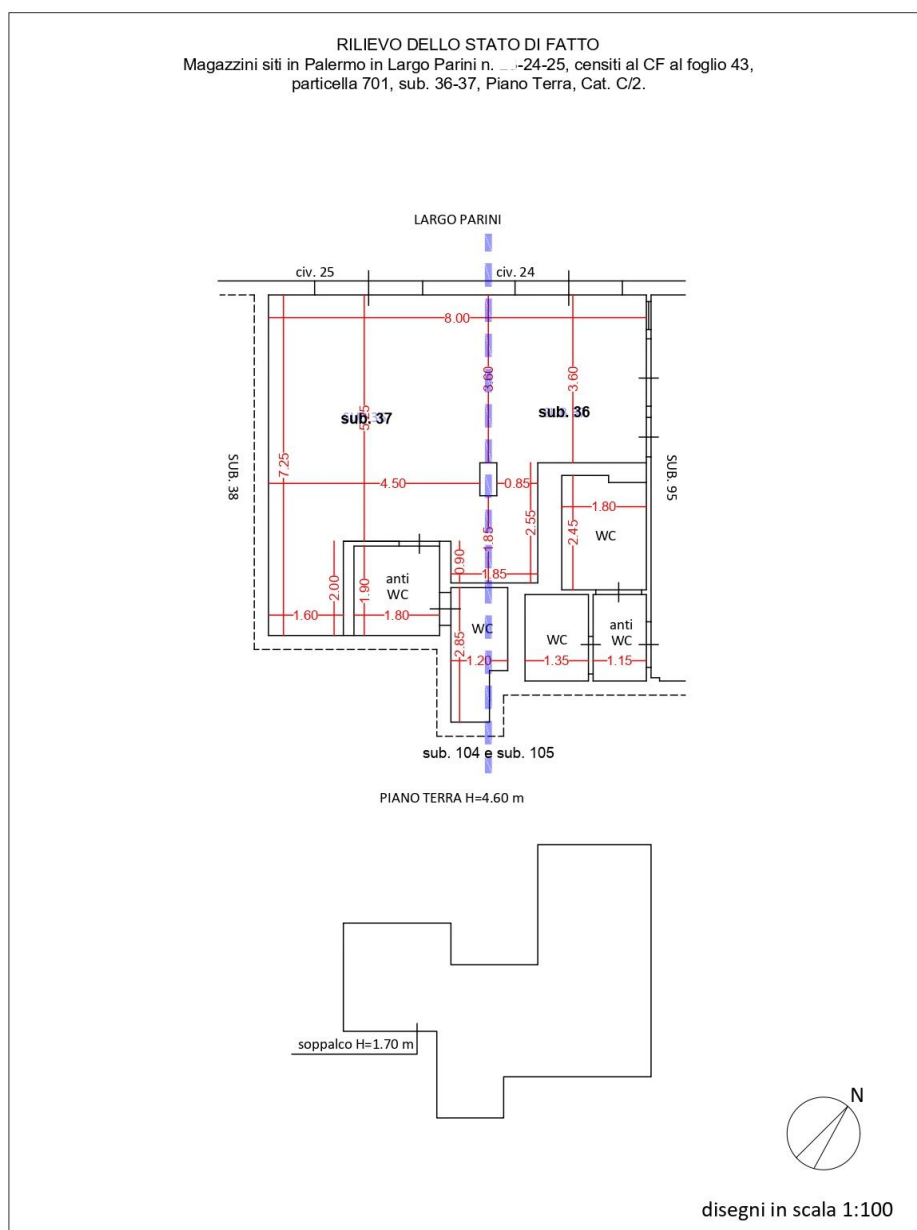


Foto nn. 6-7 – Viste degli interni in precedenza adibiti a cucina. Gli arredi e le apparecchiature presenti non sono oggetto di pignoramento né di stima



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 99/2022
LOTTO N. 2
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

Di seguito si illustra lo stato dei luoghi, mediante la planimetria di rilievo attuale dell'immobile (**ALL. 10**).



Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale (ALL. 10)

La superficie utile interna complessiva è di circa **mq 61**.

La superficie commerciale complessiva è di circa **mq 68**.

L'altezza utile interna è di metri 4,60.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

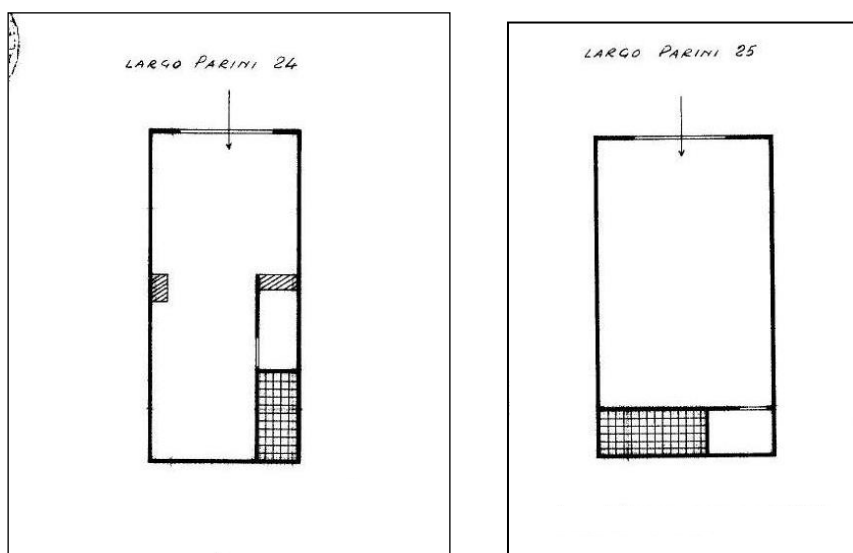
Il lotto n. 2 è costituito dalla **piena proprietà** di due magazzini, fusi insieme in un unico ambiente, siti in Palermo, in Largo Parini nn. 24-25 ubicati al piano terra, censiti al C.F. del Comune di Palermo al foglio 43, particella 701, rispettivamente ai sub. 36 e sub. 37, categoria catastale C/2.

Le visure catastali attuali (**ALL. 3-5**) e storiche (**ALL. 4-6**), 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.

Le planimetrie catastali (**ALL. 11-12**) di ciascun magazzino, mostrano uno stato dei luoghi difforme rispetto allo stato di fatto attuale (**ALL. 10**).

Il rilievo attuale è stato altresì confrontato con i grafici di progetto della Licenza Edilizia N. 526 del 25/03/1958 (**ALL. 13**). Dal confronto è emersa una situazione di difformità tra quanto rilevato e i grafici di progetto autorizzati con la Licenza (**ALL. 14**).

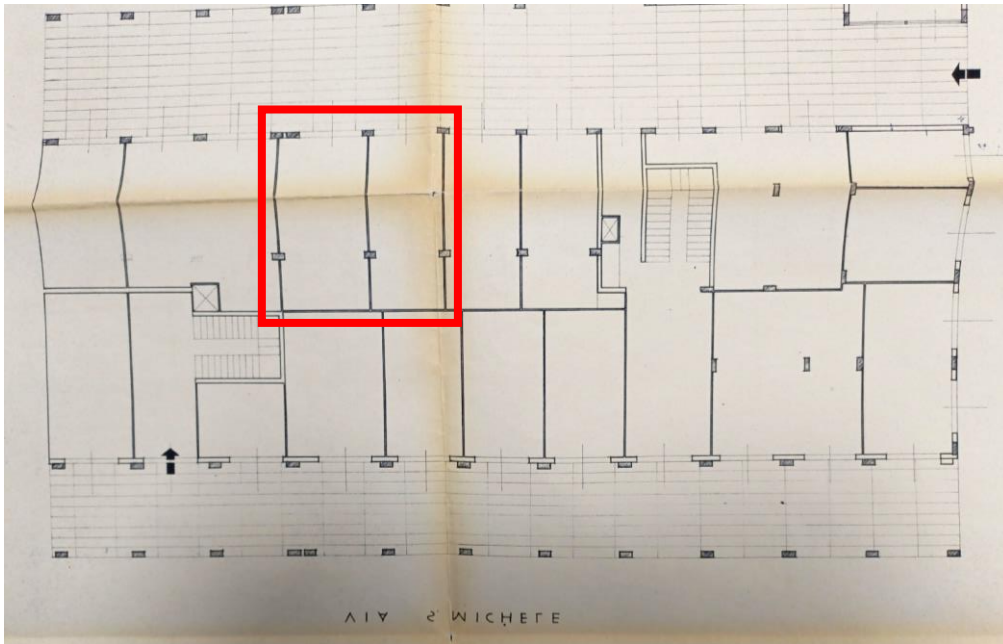


Planimetria catastale sub. 36 (ALL. 11) Planimetria catastale sub. 37 (ALL. 12)



LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



Planimetria di progetto allegata alla Concessione edilizia n. 526/1958.

In rosso i magazzini sub. 36 (civico n. 24) e sub. 37 (civico n. 25) (All. 14)

Poiché il grafico di progetto autorizzato con la licenza edilizia del 1958 rappresenta i magazzini tutti uguali, senza vani interni, wc o altra differenziazione, mentre le planimetrie catastali di impianto del 1974 mostrano una diversa distribuzione interna, le difformità riscontrate oggi riguardano sia la planimetria catastale sia i grafici autorizzati.

Le difformità riscontrate consistono: 1) nella fusione dei due magazzini avvenuta mediante la demolizione del tramezzo divisorio fra i due magazzini stessi; 2) la diversa distribuzione interna mediante la creazione tre wc e di un soppalco in muratura, chiuso da infissi in alluminio, che alloggia impianti vari; 3) l'apertura di n. 4 aperture di collegamento con il magazzino adiacente (sub. 95) di proprietà del debitore esecutato ma non oggetto di pignoramento.

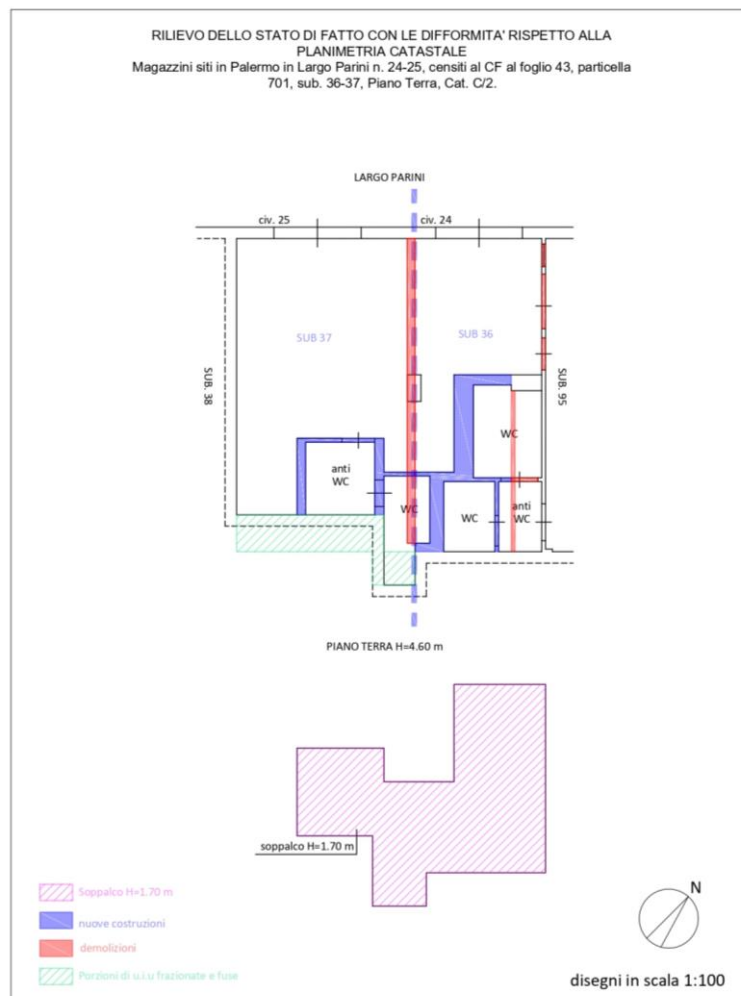
I due immobili hanno anche una consistenza lievemente maggiore rispetto alle risultanze catastali, dovuta alla inclusione di una piccolissima porzione del magazzino confinante a sud (sub. 104), nel sub. 37. Nel merito va specificato che il dante causa dell'odierno esecutato, sig. ***, era proprietario di tutti i



LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

magazzini del piano terra sia su Largo Parini sia su via Onufrio e che quindi ha modificato alcuni magazzini internamente senza presentare alcuna pratica edilizia. Avendo alienato alcuni di questi magazzini, che ormai sono di proprietà di soggetti terzi, da diversi decenni si sono consolidate le attuali consistenze, che potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una CILA TARDIVA.



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

4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 2: piena proprietà di due magazzini, fusi insieme in un unico ambiente, siti in Palermo, in Largo Parini nn. 24-25 ubicati al piano terra, censiti al C.F. del Comune di Palermo al foglio 43, particella 701, rispettivamente ai sub. 36 e sub. 37, categoria catastale C/2.

L'immobile così configurato confina a nord con Largo Parini, a sud con due magazzini, che hanno accesso dalla via Enrico Onufrio n. 16 e n. 18 (sub. 104 e sub. 105) di proprietà aliena, a est con magazzino censito al sub. 95 del foglio 43, particella 701 e a ovest con magazzino censito al sub. 38 del foglio 43, particella 701. L'accesso avviene dai portici pedonali di Largo Parini, mediante due saracinesche metalliche automatizzate. I due magazzini sono stati trasformati, in assenza di autorizzazione edilizia, in laboratorio/cucina per una pizzeria.

È presente l'impianto elettrico a con canaline esterne, a norma di legge ma senza certificazione. È presente l'impianto idrico senza certificazioni. L'altezza utile interna dell'immobile è di H 4,60 metri. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e fino a un'altezza di 1.60 circa sono rivestite da piastrelle in ceramica commerciale, così come il pavimento. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di 68 mq circa, mentre la superficie utile è di circa 61 mq. Lo stato attuale dei luoghi è difforme sia dal progetto autorizzato con la Licenza edilizia del 1958, sia dalle planimetrie catastali. I due magazzini censiti come sub. 36 e sub. 37 sono stati infatti uniti insieme, mediante la demolizione della parete divisoria che divideva le due unità. Allo stato attuale il locale (nella porzione del sub. 36) è comunicante con un altro magazzino (censito al sub. 95 del foglio 43, p.lla 701) non oggetto di pignoramento, pertanto dovrà prevedersi la chiusura dei varchi aperti tra il sub. 36 e il sub. 95. Le altre difformità riscontrate, come la diversa distribuzione interna, o la creazione di un soppalco in muratura, potranno essere regolarizzate mediante una pratica di Cila Tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) e successiva S.C.A. i cui costi si



LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

aggirano intorno ai 5.000,00 euro (di cui 1.100,00 circa per sanzione amministrativa e 3.900,00 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. 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.

PREZZO A BASE D'ASTA € 58.900,00 (cinquantottomilanovecentoeuro)

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

All'esecutato *** nato a Palermo il ***, C. F. *** è pervenuto per:

- 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. 13) 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.



LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

Lo stato attuale dei luoghi è difforme sia dal progetto autorizzato con la Licenza edilizia del 1958, sia dalle planimetrie catastali. I due magazzini censiti come sub. 36 e sub. 37 sono stati infatti uniti insieme, mediante la demolizione della parete divisoria che divideva le due unità. Si evidenzia che tale unico ambiente, risulta a sua volta collegato con un altro magazzino) trasformato in locale pizzeria, anch'esso di proprietà del debitore esecutato, censito al C.F. al foglio 43, p.lla 701, sub. 95, che non risulta pignorato. Per tale ragione, dovrà prevedersi la chiusura del vano porta creato tra il sub. 95 (non oggetto della presente procedura esecutiva) e il sub. 36, in modo da escludere dalla vendita l'immobile non pignorato.

Le altre difformità riscontrate consistono: nella diversa distribuzione interna mediante la creazione tre wc e di un soppalco in muratura, chiuso da infissi in alluminio, che alloggia impianti vari. I due immobili hanno anche una consistenza lievemente maggiore rispetto alle risultanze catastali, dovuta alla inclusione di una piccolissima porzione del magazzino confinante a sud (sub. 104), nel sub. 37. Nel merito va specificato che il dante causa dell'odierno esecutato, sig. ****, era proprietario di tutti i magazzini del piano terra sia su Largo Parini sia su via Onufrio e che quindi ha modificato alcuni magazzini internamente senza presentare alcuna pratica edilizia. Avendo alienato alcuni di questi magazzini, che ormai sono di proprietà di soggetti terzi, da diversi decenni si sono consolidate le attuali consistenze, che potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una CILA TARDIVA.

Le difformità edilizio-urbanistiche potranno essere regolarizzate mediante una CILA TARDIVA per fusione e nuova distribuzione interna e successiva S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) cui costi si aggirano forfettariamente intorno ai 5.000,00 euro (di cui 1.100,00 circa per sanzione amministrativa e 3.900,00 iva inclusa per l'onorario di un professionista abilitato). Le difformità catastali potranno essere regolarizzate mediante l'aggiornamento della



LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

planimetria catastale con pratica DOCFA, con un costo forfettario 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.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come risultante dalle **Ispezioni ipotecarie** estratta dalla scrivente in data 04.01.2024 (**All. 17-18**) sugli immobili pignorati 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)



LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

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 e successiva S.C.A. (5.000,00 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]



LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

- 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*



LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

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 **65 mq.**

Adeguamenti e correzioni della stima:

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

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



LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

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 complessiva dei magazzini del lotto n. 2 siti in Palermo, con



LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

accesso da Largo Parini n. 24 e 25, identificati rispettivamente al C.F. foglio 43, particella 701 sub. 36 e sub. 37, è pari **68,00** 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 oscillano tra 500,00 €/mq e 1.000,00 €/mq per superfici lorde (**ALL. 20**), 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



LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

<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 68**

Si ha quindi:

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

dove M = €/mq 1.000,00

$$S = \text{mq } 68$$

$$\alpha = 1$$

$$V1 = € 1.000,00 \times 68 \text{ mq} \times 1,00 = € 68.000,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di 68.000,00.



LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

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

- Costi per regolarizzazione edilizia (C.I.L.A. tardiva) e S.C.A.: € 5.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale (DOCFA): € 1.000,00 circa

In totale il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di 6.000,00 euro circa**

$$V = € 68.000,00 - € 6.000,00 = € 62.000,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile già decurtato dei costi sopra descritti è di € 62.000,00 (sessantaduemilaeuro).

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:

$$€ 62.000,00 - 5\% = € 58.900,00$$

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

È stata pignorata la piena proprietà dei magazzini.

IL PREZZO A BASE D'ASTA è di Euro 58.900,00
(cinquantottomilanovecentoeuro,00)

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 Verbali dei del sopralluoghi

ALLEGATO 2 Atto di divisione not. Tommaso Drago



LOTTO N. 2

Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

ALLEGATO 3	Visura catastale attuale sub. 36
ALLEGATO 4	Visura catastale storica sub. 36
ALLEGATO 5	Visura catastale attuale sub. 37
ALLEGATO 6	Visura catastale storica sub. 37
ALLEGATO 7	Estratto di mappa
ALLEGATO 8	Ortofoto attuale con sovrapposizione mappa catastale Stimatrix ForMaps
ALLEGATO 9	Fotografie
ALLEGATO 10	Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale
ALLEGATO 11	Planimetria catastale sub. 36
ALLEGATO 13	Licenza Edilizia n. 526 del 25.03.1958
ALLEGATO 14	Planimetria di progetto allegata alla Licenza edilizia 1958
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 sub. 36 aggiornata al 23.01.2024
ALLEGATO 18	Ispezione ipotecaria sub. 37 aggiornata al 23.01.2024
ALLEGATO 19	Rendiconto morosità nei confronti del condominio
ALLEGATO 20	Estratto quotazioni OMI Agenzia delle Entrate

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

