

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es.167/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Bajardi

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 167/2023

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE
contro
DEBITORI ESECUTATI: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. DANIELE DI CRISTINA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Unità immobiliare ad uso ufficio/studio professionale, sito in Palermo via Francesco Crispi 240
al C.F. foglio 117, p.la 557 sub. 33



Esperto stimatore: architetto Alessandra Bajardi

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento notificato in data 14/10/2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Cristina La Barbera nominava la sottoscritta architetto Alessandra Bajardi, iscritta all'Albo degli Architetti Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Palermo n. 2787 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 15/10/2024 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. 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 06/11/2024.

In data 30/12/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (segue verbale di sopralluogo All.1)

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda una sola unità immobiliare, così individuata nell'atto di pignoramento:

- Quota pari a 1/1 in proprietà del seguente bene: appartamento in Palermo via Francesco Crispi, n. 240 int.20 piano 6, in catasto al fg. 117, p.la 557, sub 33, cat /2, vani 5,5.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della esecutata in forza di:

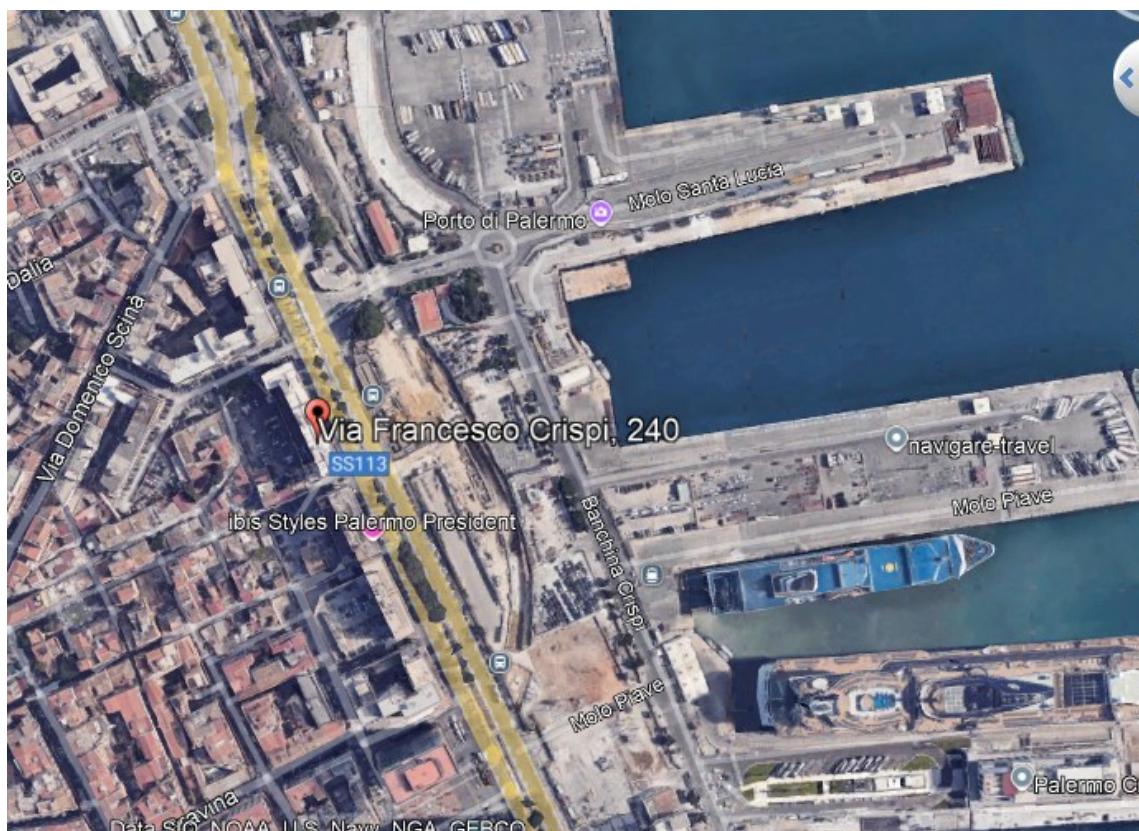
- atto di compravendita del 20/06/1977 in notaio [REDACTED] Rep. 140 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 16/07/1977 ai nn. 23569/19207 a mezzo del quale i Signori [REDACTED] e [REDACTED] n.q. di genitori esercenti la potestà sulla figlia minore [REDACTED] acquistano l'immobile a favore di quest'ultima da potere del Sig. [REDACTED]. (All.6)

Dati catastali:

Gli estremi identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (foglio, particella, subalterno) del bene, corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All.3b).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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

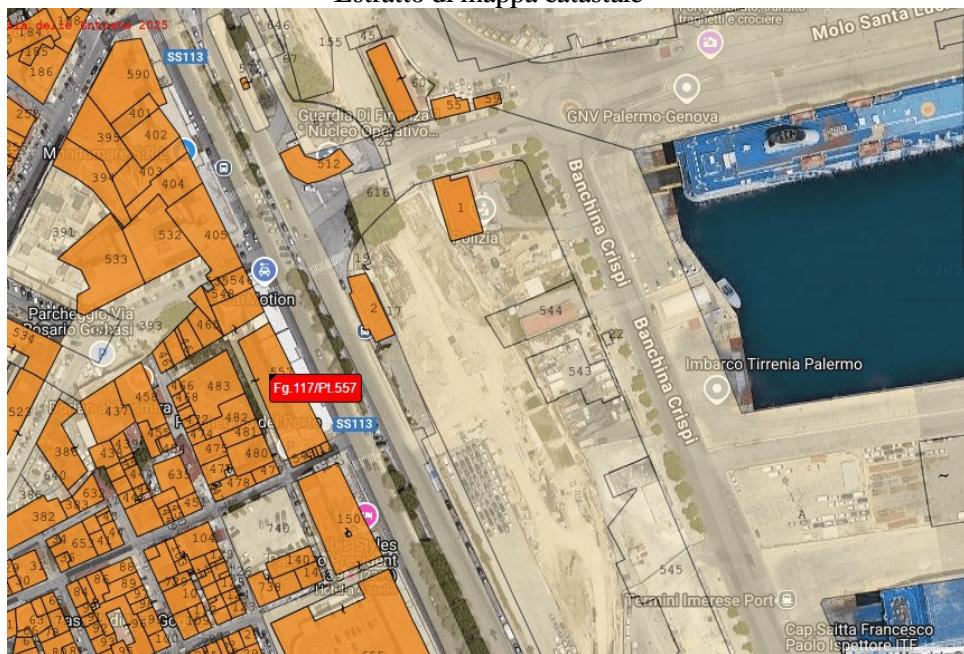


Ortofoto attuale (da Google Earth)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es.167/2023
LOTTO UNICO



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione orto foto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix for Maps

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

Il lotto è costituito da una unità immobiliare oggi utilizzata ad ufficio, censita al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 117, p.la 557, sub. 33, cat. catastale A/2, superficie catastale totale mq 124-totale escluse aree scoperte 118 mq.

Tipologia: appartamento oggi utilizzato quale ufficio.

Ubicazione: L'unità immobiliare è ubicata al piano sesto, settima ed ultima elevazione di un fabbricato, sito in Palermo e con ingresso da androne condominiale prospiciente il civ. 240 della via Francesco Crispi. Il corpo di fabbrica nell'intero risulta situato all'interno della perimetrazione del Comune di Palermo in zona centrale ed è posto di fronte il porto commerciale della città.

Caratteristiche strutturali: la struttura resistente dell'intero fabbricato è in calcestruzzo di cemento armato. Da un esame alla vista, lo stato di conservazione dei prospetti risulta discreto per ciò che concerne il fronte prospiciente la via Francesco Crispi, laddove risulta insufficiente per ciò che riguarda il fronte prospiciente l'area libera posta a sud, ove si rinvengono sull'estradosso di più balconi fenomeni di distacco degli intonaci (all.2 foto n.ri 3-4). Le parti comuni interne risultano in mediocre stato di conservazione (all.2 foto 5). Il fabbricato è dotato di ascensore e non risulta dotato di servizio di portierato.

Accessi: L'ingresso all'unità immobiliare avviene dalla porta (non contrassegnata da numero interno) posta a dx, salendo la scala condominiale dell'anzidetto corpo di fabbrica (all.2 foto 6)

Confini: nord con area libera soprastante la via F. Crispi, ovest con vani condominiali e appartamento complanare, sud con area libera soprastante la proprietà condominiale, est con appartamento complanare.

Pertinenze: l'immobile non è dotato di pertinenze.

Dotazioni condominiali: quota proporzionale spettante a norma di legge su tutte le parti comuni del fabbricato.

Composizione interna: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta composto da ampio vano ingresso e di disimpegno a numero cinque vani adibiti ad uffici, due servizi igienico sanitari e vano ripostiglio. L'immobile è altresì dotato di ampia terrazza con ottima vista sul

porto di Palermo e prospiciente la via Francesco Crispi (all.2 foto n.ri 16-17), oltre balcone posto a sud ovvero il fronte interno.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: lo stato di conservazione dell'unità immobiliare nel complesso si presenta buono e ben accogliente, eccezion fatta dello stato di manutenzione del balcone sul fronte interno, già dotato di reti di protezione per distacco degli intonaci in conseguenza a fenomeni di ossidazione delle sottostanti barre di armatura.(all.2 foto numeri 3-4-18-19)

Le finiture interne tutte in buono stato di manutenzione, sono caratterizzate da: pavimentazioni in laminato effetto legno, eccezion fatta nei servizi igienico sanitari che presentano pavimentazioni e rivestimenti in ceramica monocottura; pareti trattate ad intonaco civile con strato di finitura in gesso e tinteggiatura nei colori bianco e grigio (all.2 foto 7-8-9-10-11); gli infissi esterni sono in alluminio dotati di avvolgibili; le porte interne sono in legno tamburato di colore grigio.

Per ciò che riguarda gli impianti: l'immobile è dotato di impianto elettrico per il quale non è stata esibita certificazione e l'adeguamento dello stesso ammonterebbe circa ad € 2.500,00. Attestato di prestazione energetica: come desunto dal contratto di locazione, l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica rilasciato il 17.07.2017 protocollo ID 457922 e redatto dall'Ing. V. La Scala

Fotografie dei luoghi:

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es.167/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Bajardi



Foto n.1 all.2- Esterno fronte su via Francesco Crispi



to n.4 all.2-Esterno fronte sud retroprospetto



Foto n.7 all.2- interno- corridoio di disimpegno ai vani ufficio



Foto n.9-all.2-Interno- vano ufficio

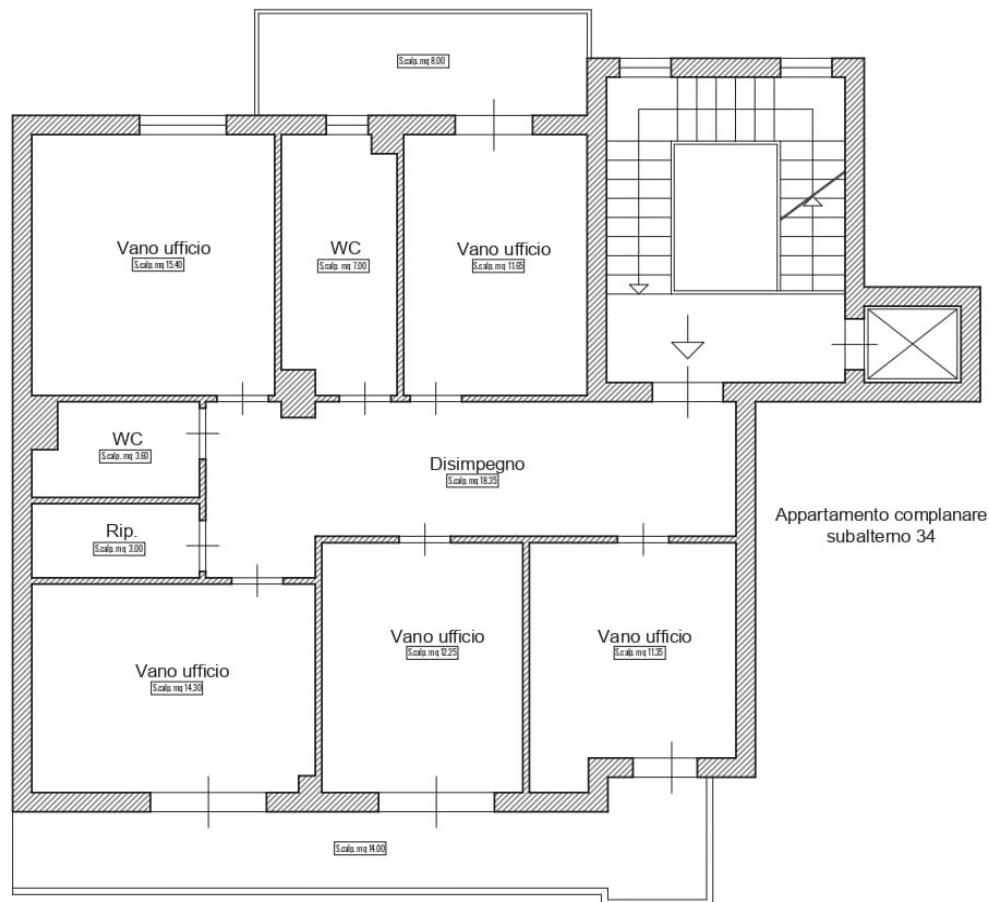
Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es.167/2023
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Architetto Alessandra Bajardi



Foto n.12- all.2- interno- vano ufficio
TESTO - II. 2,50 U III



Foto n.17-all.2-vista dalla terrazza su via F. Crispi
Area libera condominiale



Via Francesco Crispi

Planimetria di rilievo dello stato di fatto (cfr.all.5)

Superficie utile interna: mq 96,90

Superficie complessiva balcone e terrazza: mq 24,00

Superficie commerciale: 119,30

Altezza utile interna: m 2,90

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 117, particella 557, sub. 33, via Francesco Crispi n. 240, piano 6, interno 20, cat. A/2, vani catastali 5,5, superficie catastale totale mq 124, totale escluse aree scoperte mq 118,00.

Le visure catastali storiche (All.3b), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

- [REDACTED] sin dal impianto meccanografico del 30/06/1987 per il diritto di: proprietà quota 1000/1000;
- **Planimetria catastale:** In via generale vale sottolineare che l'immobile risulta annotato in catasto alla categoria A/2 ovvero abitazioni di tipo civile in luogo del riscontrato utilizzo quale uffici e dunque in categoria catastale A/10. Dunque rispetto all'unica planimetria in atti al C.F. fin dal 16.03.1977, si riscontrano modifiche che hanno riguardato una diversa distribuzione degli spazi interni a mezzo demolizione di alcuni tramezzi e realizzazione di altri, nonché la eliminazione del vano cucina all'interno del quale è stato ricavato un vano ad uso ufficio

Pertanto, ai fini della regolarizzazione al C.F. occorrerà dapprima regolarizzare il bene sotto il profilo urbanistico edilizio presso gli uffici comunali di competenza per poi procedere alla variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio, ove occorrerà presentare nuovo documento DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni e contestualmente operare il cambio di destinazione d'uso. Stima pertanto per la regolarizzazione del bene sotto il profilo catastale l'importo di € 500,00 che verrà posto in detrazione al valore di stima dell'immobile.

Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es.167/2023
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Architetto Alessandra Bajardi

Data di presentazione: 16/03/1977 - Data: 21/10/2024 - N. pratica: PA0201672/2024 - Richiedente: GIUDICE MARIA CRISTINA LA BARBERA - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
 P. - Cat. S. T. - 346

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939 N. 612)

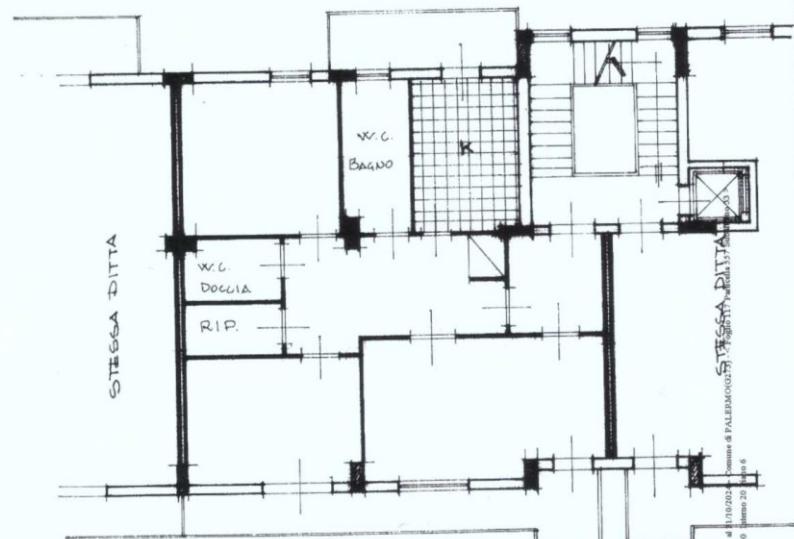
Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PALERMO** Via **FRANCESCO CRISPI** 240

Ditta **RUSI SALVATORE**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PALERMO**


PIANO 6°
INTERNO 20
LUCE NETTA = m. 3,00



VIA FRANCESCO CRISPI
0557543


ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<small>DATA</small> <small>PROT. N°</small> <small>ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO</small>	<small>DATA</small> <small>PROT. N°</small> <small>REGISTRAZIONE</small>
<i>Compilata dal GEOGETRA GIOVANNI TOMABENE Iscritto all'Albo dei GEOGETRI della Provincia di PALERMO DATA 20.12.1976 Firma: <i>geon. giovanni Tomabene</i></i>	

Data di presentazione: 16/03/1977 - Data: 21/10/2024 - N. pratica: PA0201672/2024 - Richiedente: GIUDICE MARIA CRISTINA LA BARBERA - Ultima planimetria in atti
 Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

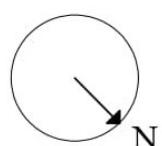
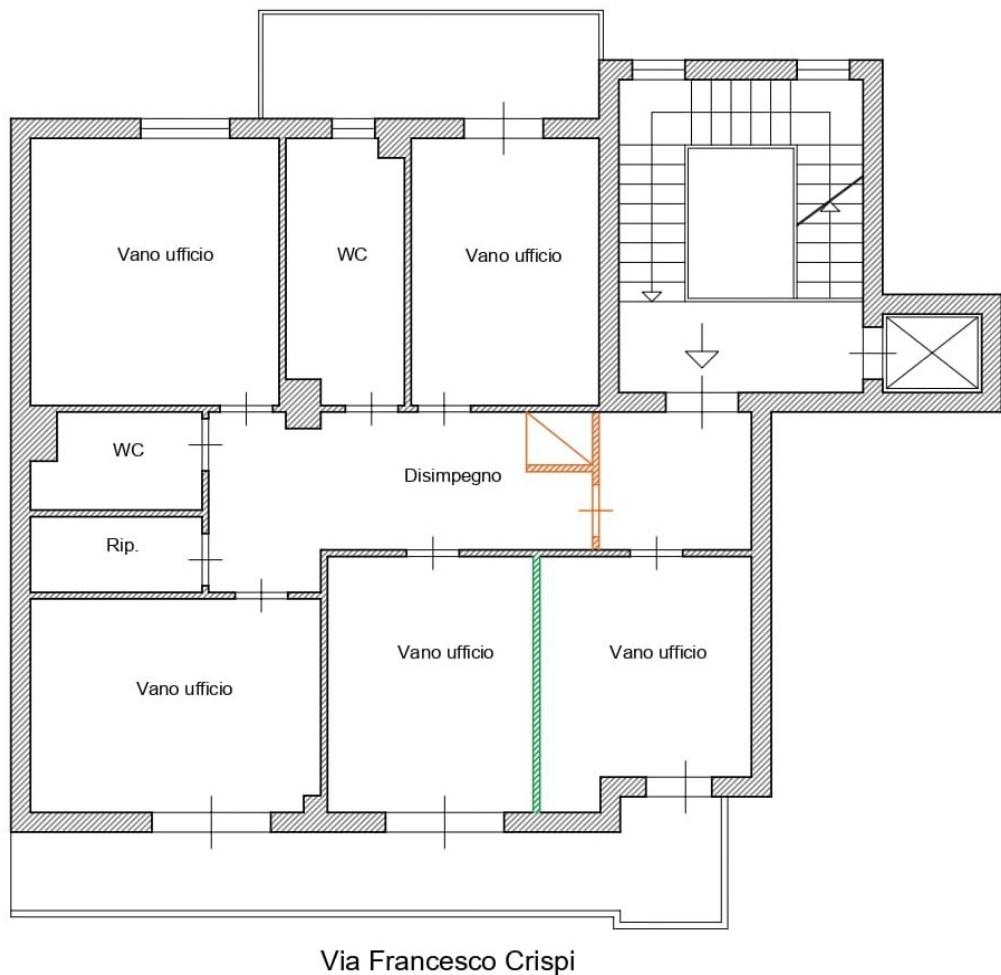
Estratto planimetria catastale (All.3c)

 Demolizioni

 Ricostruzioni

Piano Sesto - h: 2,90 m

Area libera condominiale



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All.5a)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di immobile oggi adibito ad ufficio/studio professionale ubicato in Palermo, via Francesco Crispi, piano sesto (settima elevazione del fabbricato), con ascensore, scala unica.

Composto da cinque vani, due servizi igienico sanitari, ripostiglio, disimpegno oltre un balcone ed una terrazza al piano. Confinante a nord con area libera soprastante la via Francesco Crispi, sud con area libera soprastante proprietà condominiale, ovest con vani condominiali ed unità immobiliare complanare. Censito al C.F. al foglio 117, p.la 557, sub. 33.

L'immobile è dotato di Licenza edilizia n.226 del 1975 successiva variante approvata 30.07.1976, Certificato di abitabilità n. 1293 del 07.10.1977 rispetto ai quali risulta difforme in ordine a cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni. Tali opere risultano sanabili ed i costi ammonterebbero a complessivi € 6.150,00 oltre € 500 per spese catastali.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro € 109.580,00
(centonovemilacinquecentottanta/00)

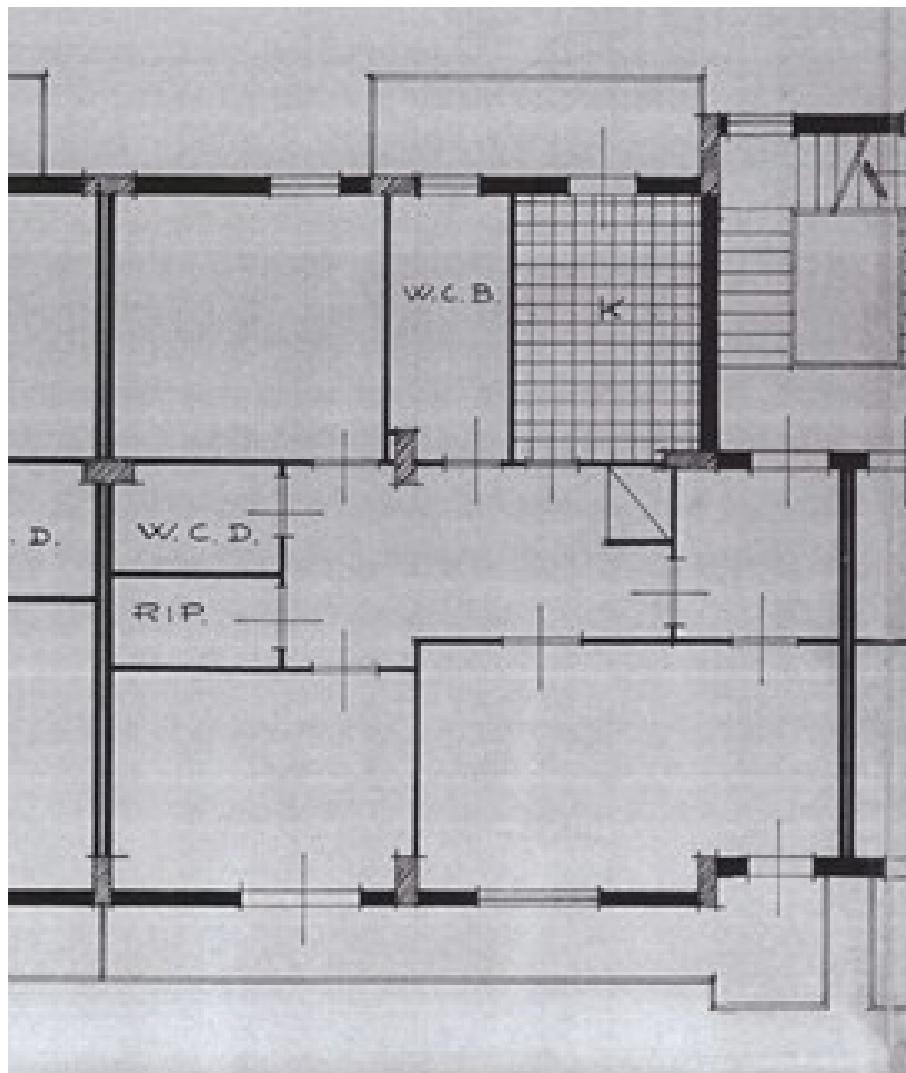
QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

L'immobile è di proprietà della Signora [REDACTED], pervenuto alla stessa con atto di compravendita del 20.06.1977 ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Palermo, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Palermo il 16/07/1977, da potere di [REDACTED].

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

La costruzione è stata realizzata in forza di Licenza edilizia n.226 del 1975 (All. 7a) e successiva variante approvata dalla C.E. in data 30.07.1976, in ultimo l'immobile è stato dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal Municipio di Palermo Ripartizione Igiene e Sanità protocollo n. 1293 del 07.10.1977.

Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state eseguite sull'immobile in questione, in assenza di titoli, le seguenti opere: diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uso ufficio/studio professionale.



Estratto grafico del progetto autorizzato in data 30/07/1976 (cfr. all. 7d)

 Demolizioni  Ricostruzioni

Piano Sesto - h: 2,90 m

Area libera condominiale



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato (cfr. all. 5b)

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate in forza dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 recepito dalla L. R. 16/16 e s.m.i. facendo ricorso al P.D.C. in sanatoria.

Di seguito si rappresentano i costi necessari per la regolarizzazione:

- Costo di costruzione calcolato nella misura pari al doppio del 10% sulle opere realizzate stimato in questa sede forfettariamente pari ad € 1.200,00;
- Diritti di istruttoria pari ad € 800,00;
- Spese Tecniche riguardanti rilievi, computi, perizie e relazioni per presentazione pratiche urbanistiche stimato in questa sede forfettariamente pari ad € 2.000,00.

A completamento dell'iter amministrativo dovrà in ultimo presentarsi la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Abitabilità) il cui costo in questa sede è stato stimato in via

forfettaria pari ad 2.150,00 comprendente diritti di segreteria, spese tecniche ed eventuali adeguamenti impianti.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla [REDACTED] nella persona dell'Ing. [REDACTED] quale legale rappresentante, in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 31.08.2021, registrato in data 27.09.2021 al numero 5581, per la durata di anni sei a far data dal 01.09.2021 e con scadenza fissata per il giorno 31.08.2027 e per un importo di €/mese pari ad € 450,00 (all. 14). Trattandosi di immobile locato ad una società, non si è reso necessario acquisire il certificato storico di residenza.

In ottemperanza al Decreto di nomina, relativamente alla verifica se “*il canone di locazione sia inferiore di 1/3 al valore locativo di mercato*” svolti gli accertamenti di rito, assunti come parametri di riferimento quelli desunti dalle seguenti fonti:

- Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari ove per la zona in questione e per immobili ad uso terziario vengono individuati valori di locazione medi pari ad €/mq* mese 5,90;
- Borsino Immobiliare ove per la zona in questione e per immobili ad uso uffici vengono individuati valori di locazione medi pari ad €/mq* mese 4,90;

effettuata la media fra i due valori assunta pari ad € 5,40 e, moltiplicata quest'ultima per la superficie utile dell'immobile è addivenuta a determinare il più probabile valore del canone di locazione mensile del bene secondo il mercato, che ammonterebbe ad € 560,00 circa. Da qui se ne deduce che il canone di locazione fissato con contratto non risulta inferiore di un terzo rispetto al presunto di libero mercato.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 6.150,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;

- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 500**, come determinato in risposta al quesito n. 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 dalla scrivente esperto in data 24.02.2025 (all. 8) non si rinvengono sull'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene ricade non ricade su suolo demaniale, né risultano agli atti dell'Agenzia del Demanio- Direzione Sicilia Servizi Territoriali Palermo 1, procedure di sdemanializzazione in corso, come dallo stesso ufficio comunicato alla scrivente con nota trasmessa a mezzo Pec in data 27/01/25. (All. 11).

Il bene non risulta neppur edificato su suolo appartenente al Demanio Trazzerale, come dall'ufficio comunicato alla scrivente con nota protocollo n. ro 31918 del 24.03.2025 (All. 12).

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non ricade in area gravata da diritti di uso civico come comunicato dal Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia con nota trasmessa a mezzo Pec in data 11.12.2024. (All.10)

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

Esiste un Condominio costituito, fornito di Regolamento condominiale.

Come comunicato alla scrivente esistono quote condominiali scadute come di seguito:

- a carico di [REDACTED] per un importo pari ad € 1.734,21 relative all'anno 2024 e fino al febbraio 2025;
- a carico del conduttore [REDACTED] per un importo pari ad € 2.032,57 e fino al 28.12.2024.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad euro 70,00 oltre conguagli.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate, risultano invece quote condominiali di esercizio ordinario scadute per un importo pari ad € 1.734,21.

Non si rinvengo procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

la scrivente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene si avvarrà del criterio metodologico fondato sulla ricerca del più probabile valore di mercato del bene a mezzo “approccio comparativo di mercato” (*Market Comparison Approach MCA*).

Tale metodologia è basata sulla comparazione diretta fra l'immobile oggetto di valutazione (anzidetto *subject*) ed almeno tre immobili nella fattispecie ad uso commerciale e/o uffici (detti comparabili), compravenduti e/o offerti in vendita, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, tipologicamente simili per caratteristiche e consistenza allo stesso ed i cui valori possano rientrare nel range stabilito dalle Tabelle OMI e del Borsino immobiliare. La metodologia dunque basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato, caratteristiche fisiche, qualitative e quantitative degli immobili, potenzialità commerciali riferite alla posizione degli stessi, caratteristiche di zona in cui essi sono inseriti, stato locativo etc.) in applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici (a mezzo appositi coefficienti di differenziazione per immobili ad uso commerciale), dei prezzi di mercato rilevati degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

A supporto di quanto sopra detto, la sottoscritta ha dunque provveduto a redigere apposita “tabella dati di valutazione” (all. 13e) contenente i dati e le caratteristiche dei tre comparabili presi in esame rispetto al subject e, opportunamente parametrizzati a mezzo coefficienti di differenziazione, fino ad arrivare a mezzo apposito calcolo matriciale alla determinazione del più probabile valore di mercato ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Tale valore dunque, moltiplicato per la superficie commerciale

dell'immobile, consentirà di addivenire al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

In applicazione si avrà: VALRIF *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 **119,30 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE come da DPR 138/98	
Descrizione	MQ
Superficie linda abitativa	111,7
superficie terrazza di piano attico	14
Superficie balcone	8
SOMMA SUPERFICIE LORDA UNITA' ABITATIVA	133,7
Superficie linda abitativa	111,7
Superficie terrazza di piano attico mq 14,00*0,40	5,6
Superficie balcone mq 8,00*0,25	2
Superficie balconi e terrazza raggagliata	7,6
SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE	119,3

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per quanto espresso al punto “Criteri” ai fini della determinazione della scala dei prezzi noti la sottoscritta ha provveduto dunque a consultare 3 offerte relative ad immobili posti in vendita (All. 13b-13c-13d), e ubicati nei paraggi dall’immobile oggetto di stima e a quest’ultimo paragonabili in quanto a tipologia ubicazione e consistenza e più precisamente:

- Comparabile 1- Immobile uso ufficio-Via [REDACTED] - Palermo (tratto da immobiliare.it) prezzo offerto €/mq 1.045,45 (All. 13b).
- Comparabile 2- Immobile uso ufficio Via [REDACTED] –Palermo (tratto da CDP Immobiliare s.r.l. e tecnocasa .it). prezzo offerto €/mq 1.013,71 (All. 13c).
- Comparabile 3- Immobile uso ufficio [REDACTED] pressi Camera di Commercio (tratto da Clikcase.it). prezzo offerto €/mq 1.090,90 (All. 13d).

Fissati dunque i campioni omogenei su cui operare la comparazione, ha accertato che questi rientrassero nei parametri indicati dall'OMI nonché dal Borsino Immobiliare (All.13a) per immobili ad uso uffici ricadenti in:

Codice di zona OMI di appartenenza B/2 fascia/zona: Centrale/ Centro urbano- Crispi Ucciardone-Porto-

Valori Omi: minimo €/mq 1.100,00- massimo €/mq 1.700,00

Valori Borsino Immobiliare per Uffici e Studi Privati: Minimo €/mq 816- medio€/mq 993- massimo €/mq 1.171,00.

Ha così redatto la “tabella dati di valutazione” (All. 13e) contenente dunque i prezzi di mercato rilevati le caratteristiche relativi ai tre comparabili selezionati raffrontati e opportunamente parametrizzati, a mezzo l'utilizzo di coefficienti di differenziazione, riferiti alle caratteristiche estrinseche ambientale ed intrinseche posizionali di ciascun comparabile preso in esame, in ragione del bene staggito. In ultimo a mezzo calcolo matriciale contenente i dati ricavati e addivenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq).

Dunque, data la formula VALRIF *MQ, si avrà:

VALRIF. = desunto dalle schede di cui all'allegato 13e paria ad € /mq 1.022,61

MQ = superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della stima pari a mq 119,30

Si avrà pertanto:

€ /mq 1.022,61* mq 119,30= € 121.997,37

il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro € 121.997,37

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 6.150,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 6.650,00**

V= € 121.997,37 – € 6.650,00 = € 115.347,37

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro **€ 115.347,37 (centoquindicimilatrecentoquarantasette/37euro).**

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%** ovvero € 5.767,37.

Pertanto:

€ 115.347,37 –di € 5.767,37 = **€ 109.580,00 (centonovemilacinquecentottanta/00)**

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Verbale di sopralluogo
ALLEGATO 2	Documentazione fotografica
ALLEGATO 3a	N.C.E.U. Estratto di mappa
ALLEGATO 3b	N.C.E.U. Visure storiche catastali
ALLEGATO 3c	N.C.E.U. Pianta catastale
ALLEGATO 4	Estratto Google Earth+ for maps
ALLEGATO 5	Pianta stato di fatto
ALLEGATO 5a	Pianta con evidenziate difformità tra stato di fatto e pianta al C.F.
ALLEGATO 5b	Pianta con evidenziate difformità tra stato di fatto e pianta oggetto di Variante del 30.07.1976
ALLEGATO 6	Atto di compravendita del 20.06.1977
ALLEGATO 7a	Licenza Edilizia n. 226/75
ALLEGATO 7b	Stralcio progetto di variante approvato dalla C.E. in data 30.07.1976
ALLEGATO 7c	Rapporto tecnico per abitabilità
ALLEGATO 7d	Stralcio elaborati grafici variante
ALLEGATO 7e	Certificato di abitabilità in data 07.10.1977
ALLEGATO 8	Ispezione Ipotecaria al 24.02.2025
ALLEGATO 9a	Pec in data 07/02/2025
ALLEGATO 9b	Regolamento condominiale
ALLEGATO 9c	Estratti conto posizione condominiale

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es.167/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Bajardi

- ALLEGATO 10 Pec in data 11.12.24 Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia
- ALLEGATO 11 Pec Agenzia del Demanio
- ALLEGATO 12 Nota prot. n. 31918 Agenzia Demanio Trazzerale
- ALLEGATO 13a Tabelle OMI+ Borsino immobiliare
- ALLEGATO 13b Scheda Comparabile 1- via [REDACTED]
- ALLEGATO 13c Scheda Comparabile 2- Via [REDACTED]
- ALLEGATO 13d Scheda Comparabile 3- Via [REDACTED] pressi Camera di Commercio
- ALLEGATO 13e Tabella di calcolo determinazione valore di mercato
- ALLEGATO 14 Contratto locazione via [REDACTED]

Palermo, data 28.03.2025

L'ESPERTO STIMATORE

.....