

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 1/2021
LOTTO N° 1
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 1/2021

CREDITORE PROCEDENTE FINO 1 SECURITISATION S.R.L. + ALTRI
contro
DEBITORI ESECUTATI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LORENZO LO VERSO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO N° 1

Esercizio commerciale sito in Palermo, via Buonriposo civ. 121-123

Foglio 74, particella 170, subalterno 14, cat. C/1



Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N° 1

PREMESSA

Con provvedimento del 09/03/2022 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessia Lupo nominava il sottoscritto arch. Carlo Bellavista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 2855 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 09/03/2022 il sottoscritto 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 ccustode avv. Lorenzo Lo Verso, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30/05/2022.

In data 15/06/2022 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile gli immobili dal n. 1 al n. 9.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 1 che comprende l'immobile n° 1.

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato negli atti di pignoramento:

sulla procedura riunita R.G. Es. 74/2021:

- *“proprietà piena ed esclusiva di 1/1 di negozio sito in Palermo. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 74, Particella 170, Subalterno 14, categoria C1, Via Buonriposo n. 123.”;*

sulla procedura riunita R.G. Es. 319/2021:

- *“piena proprietà del locale commerciale sito in Palermo in via Buonriposo nn. 121-123, piano terra, di una superficie catastale di mq 82 circa, composto di due vani comunicanti con due accessi dalla via*



Buonriposo ed un accesso su cortile privato, indicato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al fg. 74, p.lla 170, sub 14, z.c. 2 cat. C/1, cl. 8.”.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato negli atti di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

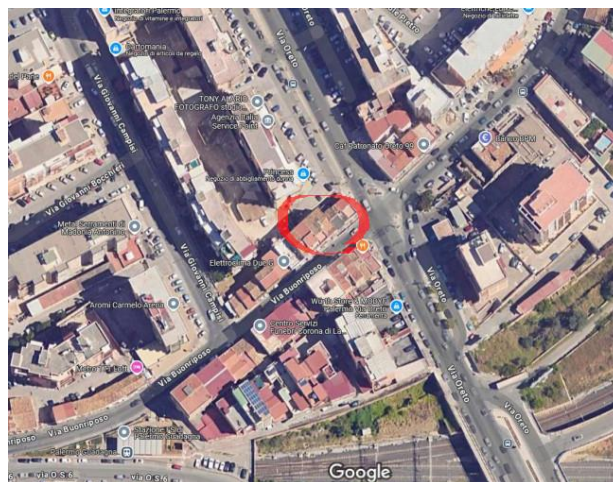
- atto di compravendita del 02/08/2011 in notaio Maria Armano Rep. n° 28539, Racc. n° 6719 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 03/08/2011 ai nn. 39537/28298 da potere di Onorato Antonino Daniele **(All. 1)**.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati negli atti di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 2)**.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale **(All. 3)** e la mappa catastale **(All. 4)** con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 5)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)





Estratto di mappa catastale



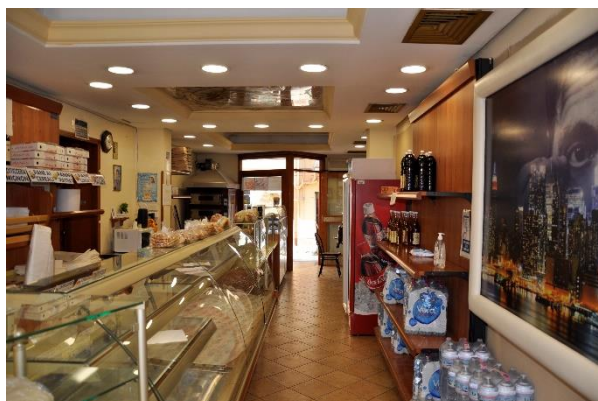
Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un locale commerciale (negoziò), censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 74, p.la 170, sub. 14, cat. catastale C/1, superficie catastale mq 88:

Tipologia: locale commerciale (negoziò) adibito a produzione artigianale con vendita di prodotti da forno;





Ubicazione: Palermo, via Buonriposo civici 121 e 123, piano terra. Posto in immediata vicinanza alla via Oreto, importante arteria stradale della città, il locale è ubicato al limitare est dello storico quartiere della “Guadagna”, a carattere prevalentemente residenziale, dotato di tutti i servizi principali e ben connesso alle reti di trasporto pubblico urbane.

Caratteristiche strutturali il locale è ubicato al piano terra di maggiore palazzina a 3 elevazioni fuori terra realizzata con strutture portanti verticali in muratura, solai interpiano lignei e/o misti in ferro, cemento e laterizio;



Accessi: il locale è dotato di n° 3 accessi posti al piano stradale; il civ. 121 della via Buonriposo corrisponde con il varco di accesso all’area esposizione e vendita prodotti; il civ. 123 corrisponde al varco di accesso agli ambienti laboratorio artigianale; il 3° accesso è posto



sul retro, prospiciente area pedonale posta a quota inferiore, non recintata, raggiungibile tramite breve rampa di scala.

Confini: l'immobile confina a nord est con immobile foglio 74, p.lla 170 sub 1; a sud est con la pubblica via Buonriposo; a nord ovest con area a cielo aperto foglio 74, p.lla 949.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuna; nella maggiore palazzina di cui l'immobile è parte non è costituito condominio.

Composizione interna: l'immobile è composto da n° 4 vani, di cui n° 2 adibiti a esposizione e vendita prodotti da panificazione e n° 2 adibiti a laboratorio artigianale. W.c. e ripostiglio sono accessibili unicamente dai vani adibiti a laboratorio artigianale.



Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: vani vendita: il pavimento è in piastrelle di gres, le pareti interne sono rifinite con intonaco e tinteggiature al civile, il controsoffitto è in cartongesso tinteggiato; infissi esterni in legno e vetro con saracinesche in ferro su strada; le soglie dei due varchi di accesso sono pavimentate con lastre di marmo di Billiemi lucidate, levigate e stuccate. Vani laboratorio: pavimento in piastrelle di gres bianco;





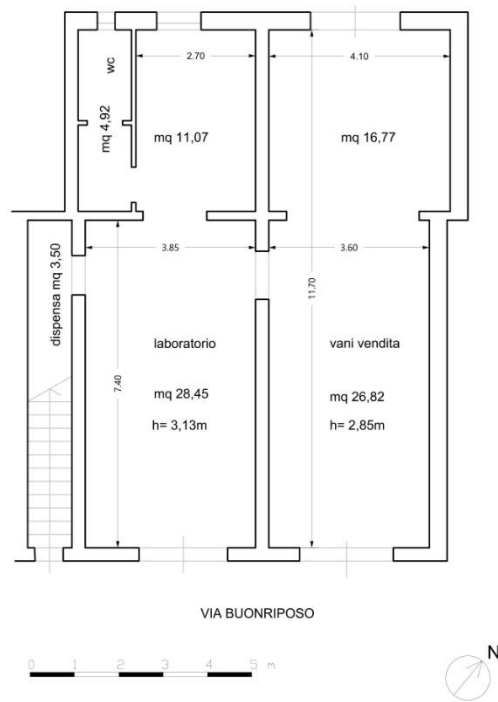
pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino a una altezza di ml 2,48, intonacate e tinteggiate al civile nelle superfici soprastanti; soffitti intonacati e tinteggiati al civile; infissi esterni in legno e vetro con saracinesca su varco prospiciente la via Buonriposo. Le condizioni di manutenzione delle finiture edilizie dei vani vendita sono più che discrete. Le condizioni di manutenzione dei vani laboratorio sono discrete. Lo stato di manutenzione delle opere di finitura esterne è mediocre. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico per uso commerciale privo di certificazione di conformità alle vigenti normative; impianto idrico sanitario connesso alla rete di fornitura e di scarico municipale; impianto telefonico. Non dotato di collegamento alla rete del gas metano, la fornitura avviene a mezzo bombola. I costi per l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti è stimato in €=800,00= circa.

Attestato di prestazione energetica: Immobile presente nel Catasto Energetico Fabbricati ma non disponibile alla consultazione alcun attestato **(All. 14)**. Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in € 200,00.



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 7)

Via Buonriposo 121-123 - Lotto 1
Piano Terra
Rilievo stato di fatto



Mq commerciali 106,76

Superficie utile interna: mq 92,00.

Superficie commerciale: mq 107,00.

Altezza utile interna: ml 2,90.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 74, particella 170, sub. 14, via Buonriposo n. 121-123, piano T, cat. C/1, superficie catastale mq 88.

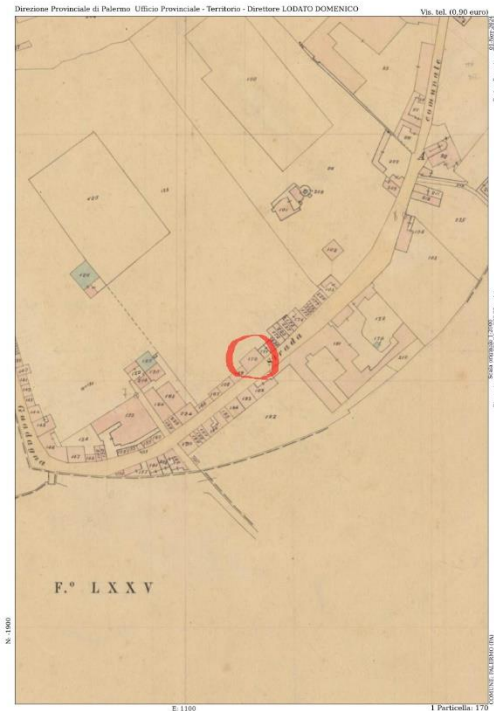
Le visure catastali (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato negli atti di pignoramento di cui alle procedure riunite R.G. Es. 74/2021 e 319/2021.

Intestatari catastali dell'immobile:

Storia catastale del bene: dalle visure storiche catastali e dagli atti di acquisto acquisiti dal sottoscritto, nonché da quanto già agli atti, si ricostruisce la seguente storia catastale del bene. Il maggiore fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato è stato edificato in epoca remota, presumibilmente antecedente la costituzione del catasto. Dall'estratto originale di impianto

del foglio di mappa catastale (**All. 6**) si evince che già dalla costituzione del catasto il maggiore immobile era esistente, nell'ubicazione attuale, e con il medesimo identificativo di particella n° 170.

- dal 07/09/2000: variazione per fusione-variazione di toponomastica-abitazione-negozio (n. 13591. 1/2000); la particella assume il sub 13, indirizzo via Buonriposo n. 121-123, piano T;
- dal 22/09/2000: variazione da negozio a laboratorio (n. 17421. 1/2000); soppresso il sub 13, la particella assume il sub 14, indirizzo via Buonriposo n. 122-123, piano T;
- dal 26/11/2001: variazione toponomastica; via Buonriposo 121-123, piano T;



Vi è esatta rispondenza formale tra dati catastali (foglio, particella, subalterno) indicati in Atto di pignoramento, Nota di trascrizione, Negozi di acquisto e Visura storica all'attualità.

Dall'esame degli atti disponibili e di quelli acquisiti dal sottoscritto non si evidenziano variazioni catastali dei dati identificati essenziali intervenute in momenti successivi rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

(All. 7) predisposta in risposta al quesito n° 2 e redatta sulla scorta di rilievi metrici effettuati

presentazione: 22/09/2000 - Data: 10/09/2022 - n. T246424 - Richiedente: BILCR16SD87GZT3B

MODULARINO
F. rog. 10040-1002

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 99 (FEU)
1/100
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PALERMO via BUONRIPOSO

CIV. A23-A23

PIANO TERRA H= 350

VIA BUONRIPOSO

ORIENTAMENTO N.

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 22/09/2000 - Data: 10/09/2022 - n. T246424 - Richiedente: BILCR16SD87GZT3B

Totale s.p.a. Foglio 74 - Particella 130 - Subalterna 14 >

Comune di PALERMO (GZT3B) - < Foglio 74 - Particella 130 - Subalterna 14 >
VIA BUONRIPOSO n. 121-122 Piano T

Completata da ARCH. SALVATORE MENDOLA
(firma, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI
2022 - n. T246424 - Richiedente: BILCR16SD87GZT3B

Firma [Firma]

RISERVATO ALL'UFFICIO

505884

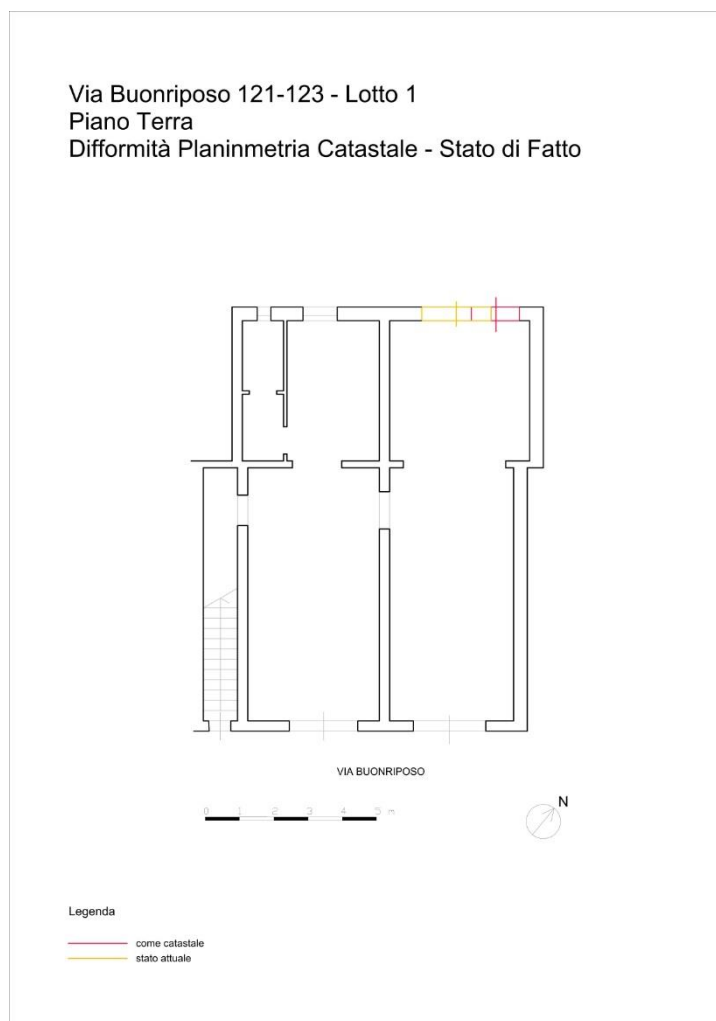
LUNW

in sito, e planimetria catastale (**All. 8**), emergono le seguenti difformità indicate graficamente per sovrapposizione in “Pianta difformità” (**All. 9**) appresso riportata:

- la posizione del varco di accesso all'area vendita posto sul retro dell'immobile è difforme tra quanto rappresentato in planimetria catastale e lo stato di fatto.

Si evidenzia quindi che grava l'onere dell'aggiornamento planimetrico presso gli uffici catastali tramite pratica DOCFA, e che i costi per tale regolarizzazione, stimati in € 600,00 circa, sono da portare in detrazione nella determinazione del valore di stima.





Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle diffimità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 9)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N° 1: piena proprietà di un immobile adibito a negozio e laboratorio di prodotti da panificazione, ubicato in Palermo, via Buonriposo civv. 121-123, piano terra.

Composto da 4 vani di cui 2 adibiti a vendita e 2 adibiti a laboratorio di produzione, oltre w.c. e ripostiglio.

Confinante a nord est con immobile foglio 74, p.lla 170 sub 1; a sud est con la pubblica via Buonriposo; a nord ovest con area a cielo aperto foglio 74, p.lla 949.



Censito al C.F. al **foglio 74, p.la 170, sub. 14.**

L'immobile non è dotato di Licenza/concessione edilizia né di Certificato di abitabilità/agibilità stante l'epoca di costruzione antecedente la L. n. 1150/1942. Esiste istanza di sanatoria ex L. 47/85 del **29/06/1987, prot. n. 9750** per "Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso", depositata dalla precedente proprietaria Sig.ra Maria Di Caccamo, mai integrata e definita. I costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica sono sinteticamente stimati dal sottoscritto in importo pari a Euro 7.000,00 circa. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per la sua redazione e deposito è stimato in Euro 200,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 87,000,00
(Euro 87.000,00)**

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

Il pignoramento del bene su R.G. Es. 74/2021 è stato trascritto in data 24/03/2021.

Il pignoramento del bene su R.G. Es. 319/2021 è stato trascritto in data 09/08/2021.

Di seguito sono elencati tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

- Atto di compravendita notaio Maria Armano di Palermo del 02/08/2011, Rep. n° 28539, Racc. n° 6719, a favore di _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni, contro
- Atto di compravendita notaio Claudio Rocca di Palermo del 13/02/2005, Rep. n° 5320, Racc. n° 1564, a favore di _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, contro
- Atto di donazione e compravendita notaio Tommaso Porcelli di Palermo del 03/10/2000, Rep. n° 44751, Racc. n° 9464, a favore di _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, contro



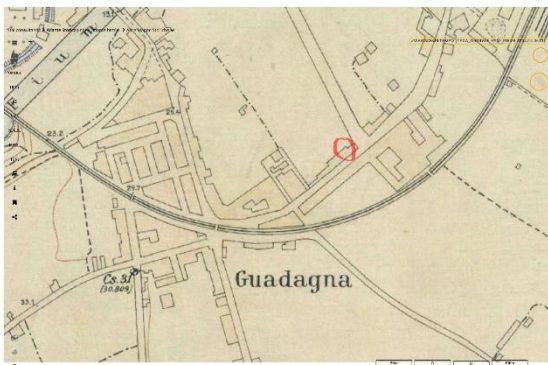
L'incrocio tra dati catastali riportati in visure, dati riportati in certificazione notarile e atti di alienazione acquisiti, fornisce conferma che il bene pignorato corrisponde ai beni oggetto dei citati passaggi di proprietà.

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

Dagli accertamenti esperiti la costruzione del maggiore fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato è da ritenersi antecedente l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942.

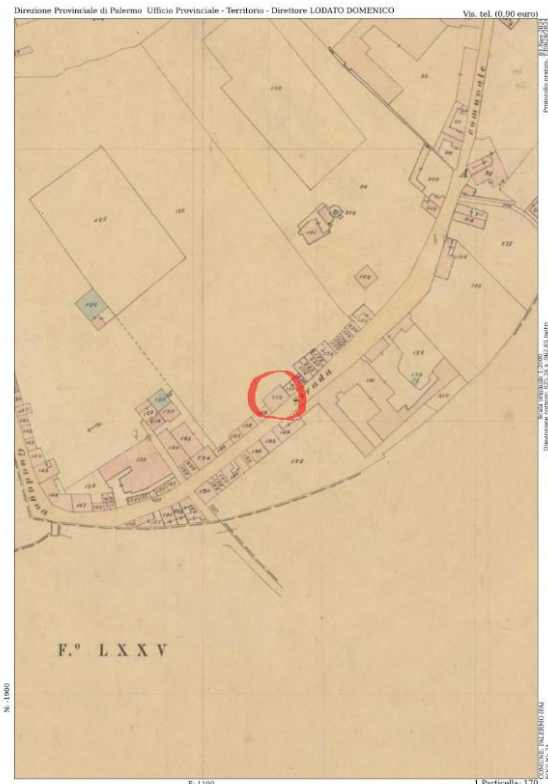
Pur non potendosi datare con esattezza la data di effettiva prima edificazione, infatti, detto maggiore fabbricato risulta già rappresentato come esistente nella carta tecnica "Omira" del 1932 (**Ail. 10**) e, pertanto, deve ritenersi che la sua costruzione sia antecedente tale anno.

Ulteriore conferma di tale circostanza cronologica è fornita dall'estratto della mappa originale di impianto catastale (**Ail. 6**)



che, redatta all'epoca di costituzione della prima cartografia catastale, certifica anch'essa l'antica datazione del maggiore fabbricato.

Nella documentazione ultra ventennale acquisita agli atti non è disponibile alcuna planimetria di primo impianto della U.I. utile a valutarne lo stato originario e le eventuali successive modifiche che comporterebbero il rilascio di nuovo titolo edilizio. L'unica planimetria catastale in atti è quella presentata il 22/09/2000 (**Ail. 8**).



Il SACE del Comune di Palermo ha attestato (**All. 11**), in riscontro a ns. richiesta acquisizione titoli concessori e/o abitativi, “(*... che in base ai dati forniti non è stata reperita negli archivi informatici di questo Ufficio, alcuna pratica edile relativa all'immobile in oggetto ed ai nominativi riferiti. (...).*)”.

L'ufficio condono del Comune ha invece reso disponibile all'accesso istanza di concessione in sanatoria ex L. 47/85 in data **29/06/1987, prot. n. 9750** per “Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso” (**All. 12**), presenta dalla precedente proprietaria. In dichiarazione sostitutiva di atto notorio la richiedente dichiarava che *“le opere realizzate per il cambio di destinazione d'uso degli immobili siti in Palermo via Buonriposo 121-123, da abitazione a magazzino per lavorazione artigianale (panificio), sono state eseguite nell'anno 1960. (...).”*. Detta pratica di sanatoria non risulta essere stata mai definita nonostante allegata ricevuta di pagamento dell'oblazione prevista; il relativo fascicolo non contiene, altresì, alcun documento integrativo successivo alla data di protocollazione.

Da quanto sopra si deduce che l'immobile pignorato avrebbe subito imprecisate modifiche rispetto allo stato legittimo originario (abitazione) e che tali modifiche non risulterebbero, ancora a oggi, essere state legittimate dal rilascio di alcun nuovo titolo edilizio.

Non è stato reperita alcuna certificazione di abitabilità o agibilità.

Per la regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile può integrarsi la pratica di sanatoria sopra citata mai definita e integrata oppure, come il sottoscritto ritiene più opportuno, fare ricorso a nuova procedura di richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria (PDCS), così come anche previsto dall'art. 26 della L.R. n° 16 del 10/08/2016: *“Sono ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976 compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva ovvero commerciale, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti.”*.

I costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica sono sinteticamente stimati dal sottoscritto in importo non inferiore a Euro 7.000,00 (competenze professionali tecnico incaricato, costi di costruzione, sanzioni, oblazioni, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, diritti di segreteria, SCA finale, etc.).

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

L'immobile ricade all'interno della zona A2 “Tessuti urbani storici” così come definita dalla Variante Generale al P.R.G., ed è classificato come “Netto storico”, edilizia rurale e a schiera



di borgata. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 20 delle N.T.A. e secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b – Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D. Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione".

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

Alla data di primo accesso l'immobile era occupato dal Sig.

sine titolo. L'indennità di occupazione era stata determinata dal sottoscritto in Euro 520,00 mensili, con relazione già trasmessa al Custode in data 23/09/2022.

Dal 02/08/2024 l'immobile è libero e nella disponibilità del Custode.

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 7.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **Euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa Euro 600,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **31/10/2024 (All. 13)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 30121 Registro Generale 38832 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1177 del 20/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



- TRASCRIZIONE del 24/03/2021 - Registro Particolare 10577 Registro Generale 13593 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Termini Imerese Repertorio 248 del 02/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 10/03/2016 - Registro Particolare 1074 Registro Generale 8336 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO Repertorio 963/2016 del 02/03/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 03/04/2014 - Registro Particolare 1213 Registro Generale 14400 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 1169 del 08/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 17/06/2011 - Registro Particolare 4883 Registro Generale 30882 Pubblico ufficiale ARMANNO MARIA Repertorio 28490/6686 del 16/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

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

Sulla scorta degli atti acquisiti alla data della presente relazione, il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

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

Dall'esame degli atti in fascicolo della procedura, e dei documenti e atti acquisiti dal sottoscritto in sede di accertamenti, non emerge l'esistenza di censo, livello o uso civico sul bene pignorato.

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

Non esiste un condominio costituito.



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

Criterio di stima

Nella presente perizia il sottoscritto Esperto si è avvalso del metodo di stima comparativa pluriparametrica per valore medio. Attraverso tale metodo si postula la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive), esplicitandone il singolo contributo nella formazione del valore per mezzo di aggiustamenti sistematici dei prezzi medi di mercato di immobili compravenduti (simili per caratteristiche a quello oggetto di stima) rilevati tramite apposita indagine su banche dati ufficiali, esiti vendite aste giudiziarie, atti notarili, informazioni assunte per il tramite di agenzie immobiliari, pubblicazioni periodiche di settore, etc.

Al valore medio (€/mq) degli immobili simili ottenuto dall'indagine di mercato è quindi applicato un coefficiente (K_i), che sintetizza tutti i contributi (influenze ascendenti e discendenti) al prezzo medio apportati dalle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima. Si determinerà così il più probabile valore di mercato del bene (V_x), ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene di cui all'esecuzione in oggetto ne determinerà il valore commerciale o di mercato complessivo (V_{dM}). La formula iniziale è quindi la seguente:

$$V_x = V_{medio} \times K_i$$

V_x = Valore €/mq del bene oggetto di stima

V_{medio} = media dei valori €/mq rilevati dalle indagini di mercato

K_i = coefficiente globale dato dal prodotto dei coefficienti assegnati

Al valore di mercato del bene così stimato ($V_{dM} = V_x \times$ superficie commerciale) dovranno, quindi, detrarsi gli eventuali oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, gli ulteriori oneri e costi da imputarsi al futuro acquirente, nonché una aliquota in percentuale per eventuale assenza di garanzia per vizi.



Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento ai criteri tratti dal DPR 138/1998 e ai dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia del Territorio: detto Codice definisce consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misurazione. Nel caso in argomento si è utilizzato il segmento immobiliare relativo ai fabbricati a uso e destinazione terziaria, calcolando:

- la *superficie interna netta (SIN)*, o superficie utile, quale area all'interno di una unità immobiliare o di un edificio determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di ml 1,50 dal piano di pavimento.

- la *superficie commerciale*, o superficie convenzionale vendibile (SVC,) che rappresenta la somma di:

- a) superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino a uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino a uno spessore massimo di cm 25;
- b) superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, etc.).

Sulla scorta di tali premesse la misurazione delle consistenze relative all'unità immobiliare in argomento è la seguente:

- Superficie interna netta (SIN):

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI			
Vani/locali principali	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
laboratorio	11,07	100%	11,07
laboratorio	28,45	100%	28,45
esposizione e vendita	16,77	100%	16,77
esposizione e vendita	26,82	100%	<u>26,82</u>



Sommano:		83,11	
Vani/locali accessori a servizio diretto	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
w.c.	4,92	100%	4,92
dispensa ripostiglio	3,50	100%	3,50
	0,00	100%	0,00
	0,00	100%	<u>0,00</u>
Sommano:		8,42	
Vani/locali accessori a servizio indiretto	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
	0,00	50%	0,00
	0,00	50%	0,00
	0,00	30%	0,00
	0,00	25%	<u>0,00</u>
Sommano:		0,00	
Totale superficie interna netta (SIN)		91,53	

- Superficie interna netta (SIN), o superficie utile, arrotondata all'intero: **mq 92,00**;

- Superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SVC): **mq 107,00**;

L'altezza interna utile è pari a ml 2,90.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Fonti di riferimento per la determinazione del Vmedio (All. 15)

A Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali per zone territoriali omogenee.

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno della perimetrazione della fascia/zona

“Periferica/Falsomiele-Oreto-Guadagna-Brancaccio-Fondo Bagnasco” codice di zona D3

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; fascia/zona “Periferica/Falsomiele-Oreto-Guadagna-Brancaccio-Fondo

Bagnasco” codice di zona D3; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico;

destinazione: commerciale; tipologia: Negozi; stato conservativo normale.



Valore minimo €/mq 750,00;

Valore massimo €/mq 1250,00.

Valore medio zona D3 = $(750,00 + 1250,00) / 2 = \text{€/mq } 1.000,00$.

B Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati.

Tra le schede presenti in consultazione nella zona D3 in prossimità dell'immobile oggetto di stima (n° 8 schede) sono state considerate (n° 3 schede) quelle con immobili censiti nella medesima categoria catastale (C01) del bene oggetto di stima, contenenti le compravendite più recenti con datazione dal dicembre 2023 a luglio 2024. Il calcolo della media dei valori ivi dichiarati di compravendita, espressi in €/mq, fornisce:

Valore medio zona D3 = $(1.353,00 + 1.143,00 + 545,00) / 3 = \text{€/mq } 1.013,66$.

C Borsinoimmobiliare.it – Osservatorio quotazioni immobiliari.

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; zona semiperiferica: Falsomiele Oreto Guadagna Brancaccio Fondo Bagnasco; stato conservativo normale; quotazioni di negozi.

Valore minimo = €/mq 752,00;

Valore massimo = €/mq 1.088,00;

Valore medio = $(752,00 + 1.088,00) / 2 = \text{€/mq } 920,00$.

D Immobiliare.it – Annunci di vendita per immobili comparabili a quello oggetto di stima per fascia/zona, destinazione, tipologia e altre caratteristiche generali:

- Locale commerciale in via Oreto €/mq 1.182,00;

- Locale commerciale in via Oreto €/mq 705,00;

Valore medio annunci di vendita Immobiliare.it sopra riportati = €/mq 943,50.

Da tale valore medio degli annunci vendita dovrà detrarsi una percentuale relativa alle maggiorazioni ritualmente apportate sui prezzi esposti dai medesimi attori delle vendite quali margini utili alle contrattazioni di mercato. Tale percentuale può essere quantificata nel 10-20% circa del valore medio degli annunci di vendita. Pertanto il valore medio €/mq utile determinabile dall'analisi degli annunci di vendita sopra presi a riferimento sarà pari a: €/mq 943,50 – 15% = **€/mq 800,00**.



Calcolo del valore medio (Vmedio)

Il valore medio è calcolato come la media dei valori ricavati tramite le indagini di mercato esposte al paragrafo precedente, quindi:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/mq} (1.000,00 + 1.013,00 + 920,00 + 800,00) / 4 = \text{€/mq } 933,00.$$

Stima per punti di merito sul valore medio

Determinazione del coefficiente (Ki) di comparazione

Caratteristica	Variabile	Coefficiente tipo	Coefficiente applicato
POSIZIONE (rispetto al cuore della zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	1,00
	Periferica	0,98	
POSIZIONE (rispetto ai servizi presenti in zona)	Centrale	1,05	
	Semicentrale	1,00	1,00
	Periferica	0,98	
STATO DI OCCUPAZIONE DELLA U.I.	Libera	1,00	1,00
	Occupata dal debitore	0,99	
	Occupata da terzi senza contratto	0,98	
	Occupata da terzi con contratto	0,97	
DIMENSIONALI	Tra 40 e 80 mq	1,05	
	Tra 81 e 100 mq	1,00	1,00
	Oltre 101 mq	0,97	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	
	A schiera	1,02	1,02
	U.I. autonoma	1,04	
DISTRIBUZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,02	1,02
	Normale	1,00	
	Scadente	0,97	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,97	0,97
	Più di 40 anni	0,95	
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	
	Civili	1,00	1,00
	Economiche	0,96	



MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	1,00
	Scadente	0,95	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1,00
	Assente 2° piano	0,95	
	Assente 3° piano	0,90	
	Assente 4° piano	0,85	
	Assente 5° piano	0,80	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05	
	Singolo	1,00	1,00
IMPIANTO RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	
	Centrale	1,00	
	Assente	0,98	0,98
IMPIANTO CONDIZIONAMENTO	Centrale	1,04	
	Autonomo totale	1,02	
	Autonomo parziale	1,01	
	Assente	1,00	1,00
ACCESSIBILITA PUBBLICO	Ottima	1,03	1,03
	Normale	1,00	
	Scadente	0,96	
SISTEMI DI PROTEZIONE	Ottimi	1,03	
	Normali	1,00	1,00
	Inesistenti	0,98	
SPAZI APERTI ESCLUSIVI	Assenti	1,00	1,00
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
PARCHEGGIO CLIENTI	Assente	1,00	1,00
	Presente	1,04	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	
	Doppia/ordinaria	1,00	1,00
	Strada pubblica	0,97	
	Cortile interno/retro	0,95	
Coefficiente globale Ki			1,02

Stima del valore di mercato (VdM)

- $V_x = V_{\text{medio}} \times K_i = \text{€}/\text{mq } 933,00 \times 1,02 = \text{€}/\text{mq } 950,00$;
- $V_{\text{dM}} = V_x \times \text{superficie commerciale} = \text{€}/\text{mq } 950,00 \times \text{mq } 107,00 = \text{€ } 101.650,00$;
- **Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 100.000,00.**

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



- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 7.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- Costi di eventuali affrancazioni: nessuno

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di Euro 7.800,00**

$V = € 100.000,00 - € 7.800,00 = € 92.200,00$.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 92.000,00 (NOVANTADUEMILA euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$€ 92.000,00 - 5\% \text{ di } € 92.000 = € 87.400,00$ (che si arrotondano in € 87.000,00)

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 in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Titoli di provenienza
ALLEGATO 2	Visure catastali
ALLEGATO 3	Ortofoto Google Earth
ALLEGATO 4	Estratto mappa catastale
ALLEGATO 5	Estratto mappa Stimatrix forMaps
ALLEGATO 6	Estratto originale di impianto mappa catastale



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 1/2021
LOTTO N° 1
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

ALLEGATO 7	Planimetria di rilievo stato attuale
ALLEGATO 8	Planimetria catastale
ALLEGATO 9	Planimetria difformità con catastale
ALLEGATO 10	Estratto Carta “Omira” del 1935
ALLEGATO 11	Accesso atti amm.vi SACE Palermo
ALLEGATO 12	Accesso atti uff. condono Palermo
ALLEGATO 13	Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 14	Visura Catasto Energetico Fabbricati
ALLEGATO 15	Fonti di riferimento delle indagini di mercato
ALLEGATO 16	Rilievi fotografici
ALLEGATO 17	C.D.U.

Palermo, 14 novembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Carlo Bellavista

