

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 427/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Maria Pennino

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 427/2023

CREDITORE PROCEDENTE *PRISMA SPV S.R.L.*
contro
DEBITORI ESECUTATI: “A” E “B”

GIUDICE DELL’ESECUZIONE: DOTT. MINUTOLI FABRIZIO

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA ADELE BATTAGLIA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento ubicato in Palermo via Giuseppe Albina n.3; identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 56, p.lla 803, sub 8, categoria A/4, consistenza 5 vani, classe 5, piano primo



Esperto stimatore: arch. Maria Pennino

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 23/11/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli la sottoscritta arch. Maria Pennino, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori, Conservatori della provincia di Palermo al n°4599 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 25/11/2024 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 dott.ssa Adele Battaglia alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 09-12-2024.

In data 20-01-2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al dott. Eugenio Colonna Romano in sostituzione del custode giudiziario dott.ssa Adele Battaglia (**All. 1**).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile ubicato in Palermo Via Giuseppe Albina n.3.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- proprietà (atto di compravendita) per la quota di 1/2 indiviso ciascuno di *“appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato che sorge a Palermo, via Giuseppe Albina n. 3, ubicato al primo piano salendo a sinistra, composto da 5 vani. Detto immobile risulta censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 56, particella 803, sub 8, cat. A4, vani 5, classe 5, rendita euro 147,19”*.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 11-03-2008 num. rep. 24623/5997 Notaio Margherita Frosina sede Monreale trascritto il 14-03-2008 nn. 14591/9567 da potere di "C" nata il 25-12-1954 a Caltagirone (CT) e "D" nata il 24-01-1956 a Villanovafranca (CA) a "A" nato a Palermo il 20.09.1975 e "B" nata a Palermo il 13.07.1981 la quota pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni (**All. 2**).

Dati catastali:

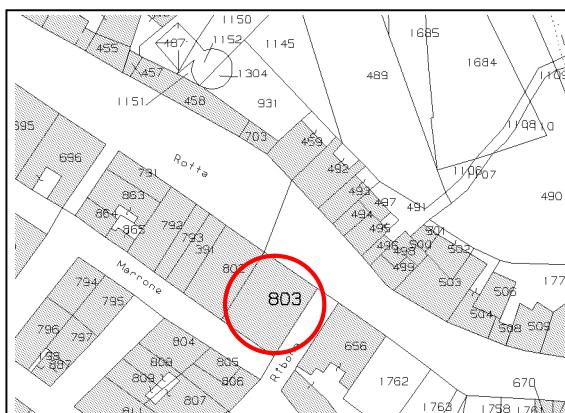
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (**All. 4**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

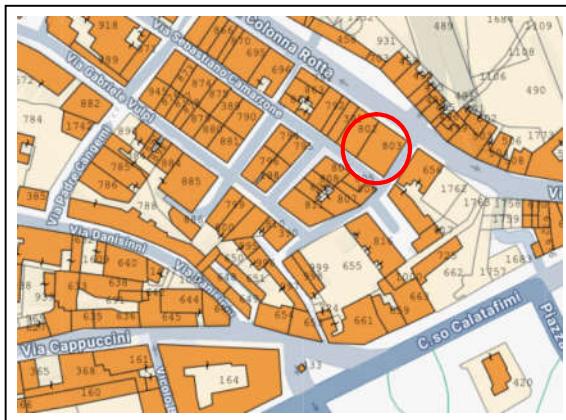
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 12**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



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 immobile per uso residenziale sito a Palermo in via Giuseppe Albina n. 3; identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 56, p.lla 803, sub 8, categoria A/4, consistenza 5 vani, classe 5, piano primo.

Via Giuseppe Albina è una strada situata nel cuore del centro storico di Palermo a pochi passi dalla maestosa Cattedrale, una delle aree più ambite e affascinanti della città, vicino ai principali punti di interesse storico e culturale. Questa zona è altamente turistica grazie alla vicinanza con le principali vie storiche come Corso Vittorio Emanuele e Via Maqueda.

La via è caratterizzata da edifici storici e appartamenti che spesso vengono ristrutturati per accogliere turisti e residenti. È un luogo affascinante per chi desidera immergersi nell'atmosfera autentica di Palermo, con i suoi vicoli stretti e l'architettura tradizionale.

La via, come molte altre strade del centro storico di Palermo, ha visto passare secoli di storia, con influenze arabe, normanne, spagnole e borboniche che si riflettono nell'architettura e nella cultura locale. È un luogo che conserva il fascino del passato, con i suoi edifici storici e l'atmosfera tipica delle vie palermitane.

La via Giuseppe Albina, come molte altre aree del centro storico di Palermo, ha affrontato problemi di degrado nel corso degli anni.

Nella zona di Via Giuseppe Albina e dintorni, ci sono diverse attività interessanti che puoi fare. Essendo vicino alla Cattedrale di Palermo è possibile visitare molti monumenti storici e chiese, come il Palazzo dei Normanni e la Cappella Palatina.

Poco distante si trova il Mercato di Ballarò e il Mercato del Capo, dove si possono acquistare prodotti freschi e locali, oltre a souvenir e artigianato.

La zona è ricca di ristoranti e caffè dove gustare la cucina siciliana.

L'area urbana in cui si trova l'appartamento è una delle più caratteristiche e affascinanti della città, vicinissima a piazza Indipendenza, a pochi passi da piazza Vittorio Emanuele Orlando (Tribunale), dal magnifico Castello della Zisa.

Inoltre la via si trova vicina alla fermata "metropolitana" di prossima apertura "Imera/Giustizia", a pochi passi da Piazza Indipendenza e Corso Alberto Amedeo. Innumerevoli servizi, la presenza di diversi istituti scolastici nelle immediate vicinanze ed i principali mezzi pubblici di trasporto consentono facilmente i collegamenti con il centro



città.

L'unità edilizia su cui insiste l'immobile oggetto della presente relazione, si sviluppa su quattro livelli fuori terra con copertura a falda. I muri esterni risultano intonacati ma in mediocre stato di conservazione.

Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è dotato di impianto elettrico, impianto di

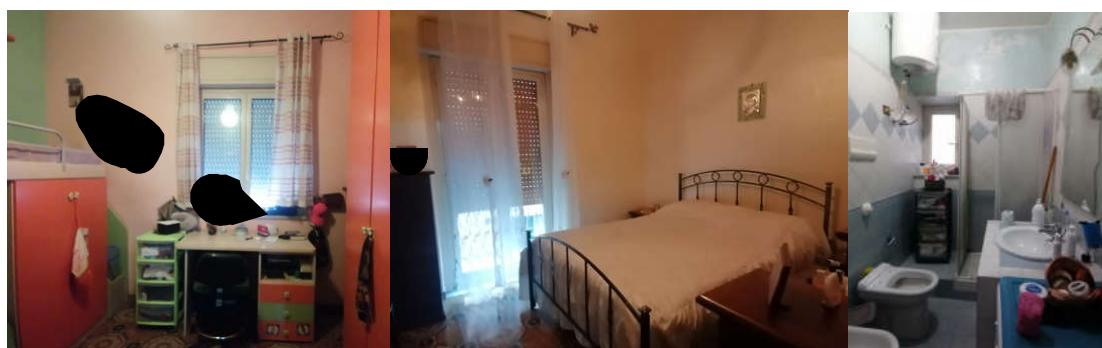


adduzione idrica e di smaltimento delle acque reflue, questi ultimi collegati alla rete municipale. Nell'unità edilizia non risulta costituito nessun condominio.

L'immobile, oggetto della presente relazione peritale, è un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di un'unità edilizia in mediocre stato di conservazione; entrando dall'ingresso, costituito da un portone in legno, posto lungo la via Giuseppe Albina, si accede all'interno del corpo scala, in scarso stato di conservazione, che si sviluppa per tre elevazioni con pianerottoli di piano per l'accesso agli appartamenti di cui è costituita l'unità edilizia.



Arrivati al primo piano si accede, prima, tramite una porta in ferro in un piccolo disimpegno e poi tramite una porta in legno all'appartamento oggetto della presente esecuzione. L'immobile è costituito da un primo ampio vano d'ingresso su cui si affacciano un ripostiglio, due camere da letto e un disimpegno su cui si aprono un servizio igienico ed una cucina pranzo con una porzione di balcone chiusa con struttura precaria(veranda).



Tutti gli ambienti sono areati naturalmente, a meno del ripostiglio e dell'ambiente d'ingresso, e precisamente sono dotati di finestre una camera e il servizio igienico, mentre gli altri ambienti si affacciano in due balconi. Gli infissi esterni sono in alluminio e serrande, quelli interni sono in legno e vetro. L'appartamento si trova in un mediocre stato di

conservazione, sono presenti lungo i muri perimetrali, i soffitti e i tramezzi, lesioni, muffe,



e tracce di umidità e da una semplice prova a battitura nell'ambiente di ingresso risulta una porzione di intonaco del soffitto distaccata dal supporto. L'altezza utile rilevata dei singoli vani è di cm 340 c.a., mentre il servizio igienico e la cucina hanno un'altezza utile rilevata di c.a. cm 310; invece, il disimpegno presenta un'altezza utile rilevata di c.a. cm 227.

La pavimentazione dell' appartamento è in ceramica, come pure il rivestimento del servizio igienico e della cucina; tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile ma in mediocre stato di conservazione.

Dal punto di vista termico, l'immobile risulta sprovvisto di riscaldamento; sono presenti due pompe di calore, una in cucina e l'altra nella camera da letto padronale. La produzione di ACS avviene a mezzo di scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico ed idrico, sottotraccia, funzionanti ma privi di certificazione. L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Dati metrici dimensionali

Altezza utile interna media ml 3,40 c.a.

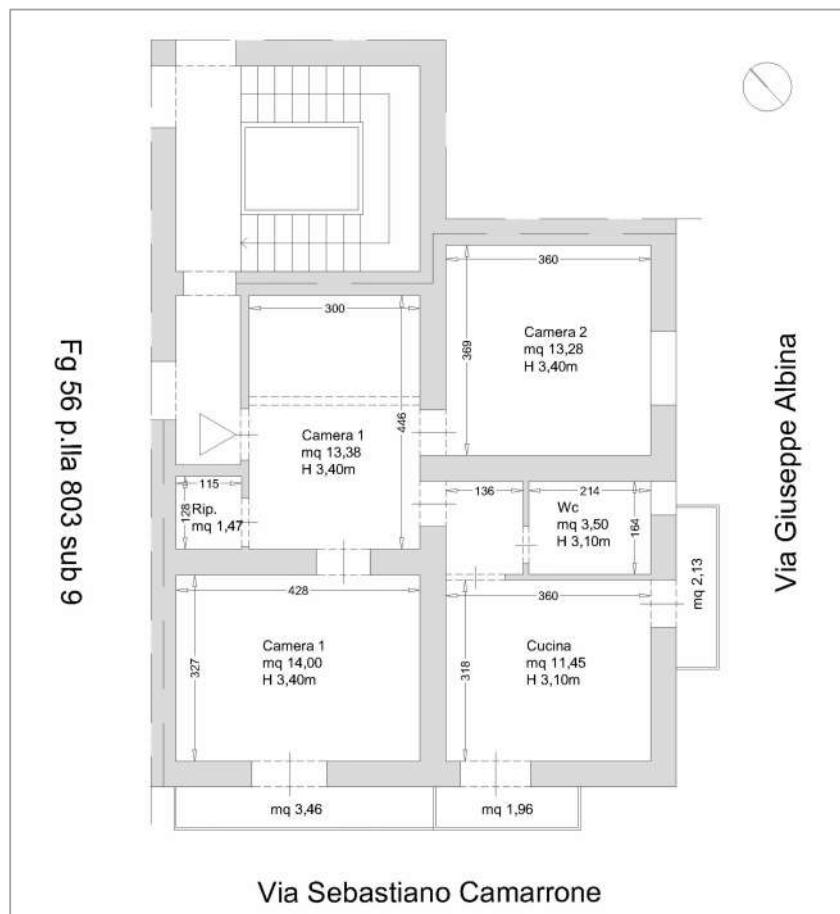
Superficie lorda coperta (a) mq 78,84 c.a.

Superficie balcone (b) mq 7,55 c.a.

Calcolo Superficie commerciale:

a + b (calcolando il 25% per i balconi) mq 78,84 +
mq 1,89 =

Superficie commerciale mq 80,73



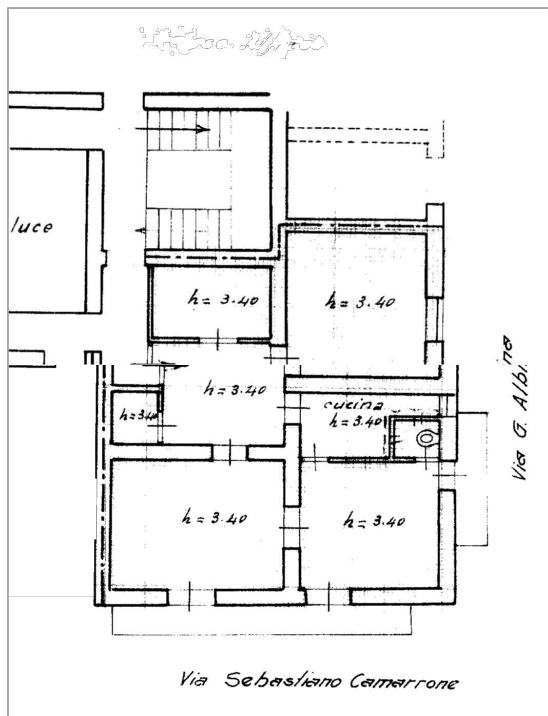
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile di piena proprietà dei sigg.ri "A" e "B" è identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 56, p.la 803, sub 8, categoria A/4, consistenza 5 vani, classe 5, piano primo. La visura catastale attuale e storica (**All. 4**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 17.10.2023 ai nn. 50394 R. gen. 38947 R. part. a favore di PRISMA SPV srl con sede a Conegliano (TV) in via Alfieri n. 1 (P.IVA.: 05028250263) contro "A", nato a Palermo il 20.09.1975, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxx e "B", nata a Palermo il 13.07.1981, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Si segnala che lo stato reale dei luoghi non risulta conforme a quanto dichiarato con planimetria catastale Fg 56, p.la 803, sub 8, la cui data di presentazione risale al 23-12-1939.

Le difformità riscontrate riguardano una nuova distribuzione planimetrica e la realizzazione di una struttura precaria (veranda). Tali riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale e che riguardano la nuova distribuzione, risultano facilmente regolarizzabili con la sola presentazione al Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, di

CILA tardiva ai sensi dell'art.3 della L.R. 16/2016 e conseguente aggiornamento catastale (DOCFA) il cui costo stimato è di € 350,00, ma per quanto riguarda la struttura precaria (veranda) si prevede la rimozione poiché prospiciente su pubblica via e pertanto non consentita dal regolamento edilizio, dunque si rimanda al quesito n. 6 per l'individuazione delle procedure e la quantificazione degli interi costi da detrarre al valore di stima.



Estratto planimetria catastale (All. 4)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 8)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dei sigg.ri "A" e "B" di appartamento ubicato in Palermo al via Giuseppe Albina n.3, piano primo; l'immobile è composto da un ampio ambiente ingresso, due camere da letto, un ripostiglio, un servizio igienico ed una cucina pranzo; confina con foglio 56 particella 803 sub 9 a nord ovest, con la via Giuseppe Albina a nord est, con via Sebastiano Camarrone a sud ovest; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per una nuova distribuzione planimetrica che riguarda l'ampliamento del servizio igienico, la chiusura di un vano porta e la demolizione di tramezzi nel vano ingresso; si rileva, inoltre, la sostituzione di infissi in

alluminio e serrande e la realizzazione di una struttura precaria (veranda) in una porzione del balcone prospiciente su via Sebastiano Camarrone.

Oggetto di esecuzione è l'intera proprietà dell'immobile.

Censito al C.F. al foglio 56, part. 803, sub 8.

L'immobile posto al piano primo è stato realizzato in data antecedente al 1939 così come si evince dalla planimetria catastale (**All. 4**) e dall' OMIRA, TAV. 11, Comune di Palermo (**All. 11**). L'immobile è stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 per cui si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo.

Si rileva, quindi, che l'immobile risulta difforme alla planimetria catastale d'impianto per la diversa distribuzione, pertanto sarà facilmente regolarizzabile con la sola presentazione al Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, di CILA tardiva ai sensi dell'art.3 della L.R. 16/2016; ma si ritiene opportuno provvedere alla rimozione della struttura precaria non consentita dal regolamento edilizio poiché prospettante su pubblica via.

Il costo stimato per regolarizzare l'immobile ammonta a **€ 2.818,48** così determinato:

- Cila tardiva con costo totale previsto pari a € 1.650,00;
- Rimozione della struttura precaria il cui costo, a seguito di computo metrico estimativo redatto utilizzando il Prezzario Regionale Sicilia 2024, ammonta a € 607,71 più IVA, pertanto € 668,48;
- Nuova catastazione (Docfa) con costo previsto pari a € 350,00;
- Attestazione di conformità energetica (APE) con costo previsto pari a € 150,00.

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

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro **€ 47.600,00**

(quarantasettemilaseicento/00)

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è pervenuto ai sigg.ri "A" e "B" in piena proprietà di ½ ciascuno con atto di compravendita del 11-03-2008 num. rep. 24623/5997 Notaio Frosina Margherita sede Monreale (PA) trascritto il 14-03-2008 n. 9567 da potere di "C"

nato a Caltagirone (CT) il 25/12/1954 e “D” nata a Villanovafranca (VS) il 24/01/1956
(All. 2).

A “C” e “D”, la quota pari a ½ ciascuno dell’immobile è pervenuta per atto di compravendita del 17-12-1981 num. rep. 1321 Notaio Porcelli Tommaso sede Palermo trascritto il 2-01-1982 n. 122.

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

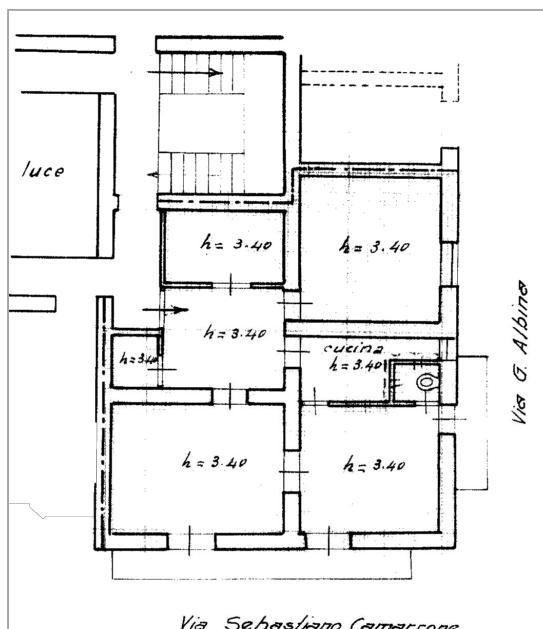
La sottoscritta ha effettuato ricerche presso l’Edilizia Privata - SUE del Comune di Palermo per accertare la regolarità dell’immobile oggetto del pignoramento. A seguito di richiesta della documentazione relativa all’immobile in oggetto, l’Ufficio Amministrativo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie comunicava che si tratta d’immobile realizzato in data antecedente al 1939 così come si evince dal certificato catastale, **(All. 5)**. L’immobile è stato edificato in data antecedente all’entrata in vigore della legge n. 1150/1942 per cui si considerano legittimi gli interventi eseguiti all’interno e all’esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo.

Per l’immobile in oggetto, poiché ricade in una zona ampiamente vincolata si è ritenuto necessario fare richiesta all’Area Urbanistica e della Rigenerazione Urbana, della Mobilità e del Centro Storico del Comune di Palermo del Certificato di Destinazione Urbanistica **(All. 6)** nel quale si certifica:

- che la particella n. 803 del foglio di mappa n. 56 ricade all’interno delle “Aree interdette all’uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frana, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, coni alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti (art. 3 delle N. di A.);
- che sulla particella n. 803 del foglio n. 56-insiste un manufatto classificato “Netto Storico” (artt. 20-2-25-23bis-27 delle N. di A.) con previsione di Scheda Norma di: “Edilizia in linea” (artt. 20-13-7-8-25-27 delle N. di A.);
- che la particella n. 803 del foglio n. 56 ricade all’interno delle Aree caratterizzate da “cave storiche a fossa”; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (art. 3 della N. di A.);

- che la particella n. 803 del foglio n. 56 rientra all'interno delle "Aree caratterizzate dalla presenza di Qanat" (art. 3 della N. di A.);
- che la particella n. 803 del foglio n. 56 ricade all'interno delle "Aree interessate da inondazioni ed alluvionamenti" (art. 3 della N. di A.);
- che la particella n. 803 del foglio n. 56 ricade all'interno del "Sito di Attenzione" secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27-03-2007;
- che la particella n. 803 del foglio n. 56 ricade per la minima parte all'interno del "Sito di Attenzione", della carta della Pericolosità per Fenomeni di Esondazione, secondo l'Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.G.S. n. 819 del 17-10-2023;
- che la particella n. 803 del foglio n. 56 ricade per la minima parte all'interno di "Area con Livello di Rischio molto elevato – R4", della carta del rischio per Fenomeni di Esondazione, secondo l'Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.G.S. n. 819 del 17-10-2023.

Nello stesso documento si avverte, inoltre che ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del T.U. in materia di espropriazione (n. 327/2001) i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti...



Estratto planimetria catastale del 1939 che rende la costruzione dell'immobile legittima 12



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle riscontrate difformità

Riepilogando per regolarizzare l'immobile si dovrà:

- Diritti istruttori (Cila tardiva) pari a € 150,00 più la sanzione amministrativa prevista di € 1.000,00 più le spese tecniche per un importo di € 500,00 con costo totale previsto pari a € 1.650,00;
- Rimozione della struttura precaria il cui costo, a seguito di computo metrico estimativo redatto utilizzando il Prezziario Regionale Sicilia 2024, ammonta a € 607,71 più IVA, pertanto € 668,48;
- Provvedere alla nuova catastazione (Docfa) con costo previsto pari a € 350,00;
- Attestazione di conformità energetica (APE) con costo previsto pari a € 150,00.

Il costo totale pertanto risulta determinato in € 2.818,48.

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

Attualmente l'immobile pignorato risulta occupato dai sigg.ri. "A" e "B" e famiglia.

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 2.468,48** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 350,00** 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 dalla scrivente esperto in data **8 aprile 2025 (All. 15)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri:

- ISCRIZIONE del 14/03/2008 - Registro Particolare 3100 Registro Generale 14592 Pubblico ufficiale FROSINA MARGHERITA Repertorio 246245998 del 11/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 8772 Registro Generale 10846 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO Repertorio 6816/2022 del 03/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (si precisa che tale pignoramento è stato estinto per inefficacia ex art. 497/562 in data 05-05-2023)
- TRASCRIZIONE del 17/10/2023 - Registro Particolare 38947 Registro Generale 50394 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO Repertorio 4629/2023 del 18/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Non esiste un Condominio costituito.

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

Criterio di stima

Il giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti che con diverse modalità di applicazione rappresentano comunque il metodo comparativo.

Il procedimento di stima per confronto diretto è il processo di tipo sintetico più idoneo oggi giorno in virtù della enorme variabilità dei prezzi sul territorio nazionale. Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto alcuni parametri fra i quali la superficie del bene, la zona di ubicazione e lo stato di manutenzione. A questi parametri se ne aggiungono altri di minore impatto ma efficaci per una migliore determinazione del valore di base da assumere.

Il procedimento di stima tipo analitico si concretizza nel determinare il valore di un bene tramite il reddito che lo stesso effettivamente può fornire. Esso naturalmente non può assumere valore assoluto in quanto dipende dallo stesso tasso di capitalizzazione.

Per gli immobili destinati ad uso residenziale il calcolo del reddito si basa sul valore locativo unitario, che, moltiplicato per la superficie commerciale, fornisce il reddito locativo corrispondente al reddito lordo annuale. Il reddito annuale percepito dal proprietario del bene non coincide con il reddito lordo in quanto ad esso vanno sottratte le spese gravanti sul bene.

Nel caso specifico il procedimento di stima di tipo analitico è applicabile, in quanto trattasi di un immobile in cui:

1. è possibile prevedere i redditi futuri e determinare gli eventuali saggi di sconto;
2. è ammissibile l'equivalenza tra il valore attuale di mercato di un bene economico e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità.

Per quanto premesso la sottoscritta procede ad una valutazione di stima utilizzando entrambi i procedimenti, sintetico e analitico, mettendo prima a confronto l'immobile in

oggetto con immobili similari, che occupano una specifica nicchia di mercato, poi calcolando il reddito che l'immobile può fornire.

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 **80,73 mq** così calcolati:

Dati metrici dimensionali

Altezza utile interna media	ml 3,40 c.a.
Superficie lorda coperta (a)	mq 78,84 c.a.
Superficie balcone (b)	mq 7,55 c.a.

Calcolo Superficie commerciale:

a + b (calcolando il 25% per i balconi)	mq 78,84 +
	mq 1,89 =

Superficie commerciale mq 80,73

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per poter applicare il metodo di stima sopra descritto la scrivente ha eseguito una serie di accertamenti, avvalendosi dell'ausilio dell'operatore sig. Edoardo Genovese, agenzia IMMOBILIARE OLIVUZZA SAS con sede in Palermo corso Finocchiaro Aprile n. 197, che l'ha informata sulle compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima assumendo, considerate le caratteristiche dell'immobile, un valore pari a €/mq 700,00, rilevato fra un minimo di €/mq 500,00 per immobile in scarso stato di conservazione ed un massimo di €/mq 900,00.

E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio (**All. 13**) con riferimento agli ultimi valori disponibili risalenti al secondo semestre dell'anno 2024 per il Comune di Palermo, zona Centrale/DOSSUNA-COLONNA ROTTA - ALBERTO AMEDEO, tipologia abitazioni di tipo economico destinazione residenziale con stato conservativo di tipo normale, con valori di mercato compresi fra un minimo di €/mq 650,00 ed un massimo di €/mq 850,00, e considerando la posizione, il mediocre stato d'uso, le finiture e la tipologia dell'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo assumere come valore 600,00 €/mq.

Pertanto il valore commerciale al metro quadro, basato sulla media del valore assunto dall'indagine di mercato e del valore fornito dall'Agenzia del Territorio adeguato in relazione allo stato dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a 650,00 €/mq, di conseguenza il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è dato da:

$$80,73 * € 650,00 = € 52.474,50$$

A questo punto si è reso necessario determinare il reddito lordo annuo. Considerato che i valori di locazione al mq, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione, oscillano nella zona dove è ubicato l'immobile fra 2,5 €/mq e 3,2 €/mq, per quanto sopra considerato si ritiene congruo assumere come valore 2,0 €/mq.

Pertanto il reddito lordo annuo presunto è (€/mq x mese) = (2,0 x 80,73 x 12) = € 1.937,52.

Determinato il reddito annuo lordo, si calcola il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese a carico del proprietario relative alla gestione dell'immobile.

Pertanto, si ritiene congruo impiegare una quota complessiva di detrazione stimata nella misura del 20% sul reddito lordo composto da detrazioni per imposte e tasse, manutenzione e sfitti.

Di conseguenza, il reddito netto medio annuo ammonta a:

$$€ 1.937,52 x (1-0,20) = € 1.550,01$$

Analizzando opportunamente i diversi fattori che influenzano il saggio di capitalizzazione, assunto pari al 2,9%, si determina il valore di mercato dell'immobile in oggetto:

$$€ 1.550,01 / 0,029 = € 53.448,62 \text{ (euro cinquantatremilaquattrocentoquarantotto/62).}$$

Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro € 52.961,56 (euro cinquantaduemilanovecentosessatuno/56), valore ottenuto dalla media matematica tra il valore ottenuto dalla stima sintetica e quello ottenuto dalla stima analitica.

Al valore sopra stimato dell'appartamento verranno detratti i costi di cui al punto 6, pertanto riassumendo avremo:

Superficie lorda coperta immobile mq 78,84

Superficie balconi (25%) mq 1,89

Superficie commerciale mq 80,73

Stima a valore commerciale (Stima sintetica)

Superficie commerciale	mq 80,73
Valore commerciale al mq	€ 650,00
mq 80,73 x € 650,00	€ 52.474,50

Stima a reddito (Stima analitica)

Reddito lordo annuo presunto	
(€/mq x mese) = (2,0 x 80,73 x 12) =	€ 1.937,52
Detrazioni per imposte e tasse, manut. e sfitti (20%)	€ 287,51
Restano	€ 1.550,01
Valore capitale al tasso del 2,9 %: € 1.550,01/0,029	€ 53.448,62
Stima dell'immobile (€52.474,50 + € 53.448,62)/2	€ 52.961,56

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 2.468,48 c.a.
- Costi per regolarizzazione catastale: € 350,00 c.a.

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 2.818,48**

$$V = € 52.961,56 - € 2.818,48 = € 50.143,08$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 50.143,08 (cinquantamilacentoquarantatre/08 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:

$$€ 50.143,08 - 5\% \text{ di } € 2.507,15 = € 47.635,93 \text{ (che si arrotondano in } € 47.600,00)$$

Si ringrazia il G.E. per la fiducia concessa, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse essere necessario.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 427/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Maria Pennino

Si rassegna la presente perizia della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

ALLEGATO 1: Verbale di Sopralluogo

ALLEGATO 2: Atto di compravendita (2008)

ALLEGATO 3: Certificato contestuale di stato civile, famiglia e residenza

ALLEGATO 4: Documentazione catastale

ALLEGATO 5: Documentazione accesso atti

ALLEGATO 6: Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO 7: Rilievo fotografico dello stato dei luoghi di n°30 fotografie

ALLEGATO 8: Elaborati grafici

ALLEGATO 9: Computo metrico estimativo rimozione struttura precaria (veranda)

ALLEGATO 10: Foglio di mappa 56 particella 803 – Comune di Palermo

ALLEGATO 11: Stralcio di: PRG del Comune di Palermo (Tav. 5011); OMIRA Tav. 11

ALLEGATO 12: Stralcio Aerofotografico

ALLEGATO 13: Stralcio tratto da Stimatrix forMaps

ALLEGATO 14: Scheda OMI

ALLEGATO 15: Ispezione ipotecaria

Tanto si doveva in riferimento all'incarico ricevuto e in ossequio alla verità

Palermo, Aprile 2025

L'ESPERTO STIMATORE

.....