

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°330/2020**

Giudice Esecutivo

G.E.: dr.ssa Valentina Imperiale

Esperto Stimatore

**GIULIA AJELLO
architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34

90144 Palermo

posta PEC: giulia.ajello@archiworldpec.it

posta ordinaria: g.ajello@archiworld.it

Creditore Procedente

SOGGETTO C

e intervenuta per cessione crediti

SOGGETTO D

Rappresentante legale: avv. Severino Nappi

Debitori

SOGGETTO A

SOGGETTO B

non costituiti

Custode Giudiziario

avv. Daniele Fresta

Creditore intervenuto

SOGGETTO E

Rappresentante legale: avv. Pietro Bruno

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO Unico

“Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Portello n°30/b piano 3°, int. 6.”
Distinta al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 54 particella 1358 sub. 7.

Titolo dell'elaborato:

**PERIZIA DI STIMA
per PUBBLICITA'**

senza dati sensibili

Data consegna

giugno 2023



“INDICE Perizia di Stima per Pubblicità”

PREMESSA	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.	<i>Pagina 3</i>
QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.	<i>Pagina 4</i>
QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>Pagina 8</i>
QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 13</i>
QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>Pagina 15</i>
QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.	<i>Pagina 16</i>
QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell’immobile.	<i>Pagina 21</i>
QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 21</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 22</i>
QUESITO N°10. Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 22</i>

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it – P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>Pagina 22</i>
QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.	<i>Pagina 22</i>
QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>Pagina 35</i>

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it – P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – Esecuzioni Immobiliari

G.E. dr.ssa Valentina Imperiale

R.G. Esec. n°330/2020

Esperto Stimatore: Perizia di Stima per Pubblicità

lotto unico

(senza dati sensibili)

PREMESSA

La scrivente arch. Giulia Ajello, n.q. di Esperto Stimatore nominata dal S.G. dr.ssa Valentina Imperiale in data 03/09/2021 per la procedura n°330/2020 contro *SOGGETTO A* e *SOGGETTO B* promossa da *SOGGETTO C*, e per essa la *SOGGETTO D* che in data 31/03/2023 interviene per cessione crediti da parte della *SOGGETTO C* è stata incaricata di stimare la “*piena proprietà dell’immobile riportato al catasto fabbricati di Palermo alla Via Portello 30/b, piano terzo, foglio 54, part. 1358, sub. 7*”.

In data 14/09/2022 è intervenuto nella presente procedura la ditta *SOGGETTO E* contro, fra gli altri, *SOGGETTO A* e *SOGGETTO B*.

Come disposto dal S.G. nel decreto di nomina dell’Esperto, la scrivente unitamente al nominato Custode Giudiziario, avv. Daniele Fresta, procedeva al controllo della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e in data 28/04/2022 inviava telematicamente il relativo Modulo di verifica con firma congiunta degli stessi Ausiliari del Giudice. Per rilevata incompletezza della documentazione depositata dal Creditore precedente, il S.G. comunicava alla scrivente la sospensione delle attività di

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



stima e, successivamente provveduto lo stesso Creditore ad integrare la procedura con quanto richiesto dal G.E., in data 17/05 u.s. venivano nuovamente autorizzate alla prosecuzione. In data 24/05/202, pertanto, l'Esperta procedeva ad effettuare il primo accesso all'immobile pignorato.

Effettuata l'attività di rilievo e la restituzione grafica del cespite pignorato e acquisita tutta la documentazione necessaria alla stima presso l'Agenzia del Territorio, lo S.U.E., la Ripartizione Urbanistica e l'Archivio storico Notarile, si è proceduto ad elaborare la presente perizia di stima. Come prescritto nella sezione "C" del conferimento d'incarico del S.G., l'Esperto Stimatore ha predisposto i seguenti elaborati:

- *"Perizia integrale lotto unico" in formato .pdf*, contenente dati sensibili relativi al debitore e/o a terzi;
- ***"Perizia per pubblicità lotto unico" in formato .pdf***, costituita dalla presente relazione peritale epurata di dati sensibili, nella quale è stata omessa ogni tipo di informazione e/o allegato che possa rivelare l'identità dei debitori e di terzi e ogni soggetto è stato indicato con una sigla alfabetica, l'identità e la specifica dei quali è esplicitata in un allegato a parte denominato "Allegato 9".
- *"Fascicolo Allegati lotto unico" in formato .pdf* contenente tutti gli allegati ai quali si fa riferimento nelle perizie (integrale e per pubblicità) alcuni dei quali riportanti dati sensibili. Fa parte del suindicato *"Fascicolo allegati lotto unico"* la seguente produzione:

- 1. Verbale di sopralluogo;**
- 2. Documentazione Fotografica;**

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



3. **Documentazione Catastale;**
4. **Titolo di provenienza;**
5. **Documentazione Urbanistica;**
6. **Computo Metrico Estimativo;**
7. **Tavola Grafica;**
8. **Riferimenti per la stima;**
9. **Identità alfabetiche;**
10. **Avvisi di deposito.**

Di seguito si riportano tredici paragrafi corrispondenti ai tredici quesiti disposti dal S.G.

QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, ovvero "la piena ed esclusiva proprietà (100%) in testa a SOGGETTO e SOGGETTO B corrisponde a quello in titolarità degli esecutati alla data di trascrizione del pignoramento (17/11/2020) in forza dell'atto di compravendita del 19/12/1986 in Notar Francesco Pizzuto di Palermo rep. n°26325 racc. 9118 trascritto in loro favore presso la Conservatoria di Palermo in data 23/12/1986 ai nn. 42928/33096.

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo, nel Foglio 54, part. 1358, sub. 7.

Si precisa che nell'atto di pignoramento l'immobile è correttamente identificato catastalmente ma **erroneamente** riportato con l'indirizzo: "Via Portobello n°30/b" anziché correttamente "Via Portello n°30/B".

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via Portello n°30/b, piano terzo, int. 6.

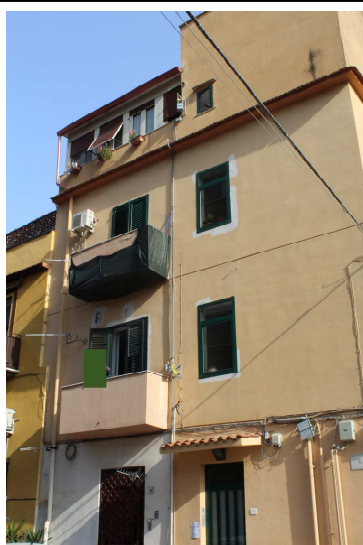
L'unità immobiliare fa parte di un edificio di n°4 piani fuoriterra, collegati fra loro con un vano scala senza ascensore, risultante edificato in epoca antecedente il 1967, con prospetti rifiniti con intonaco tipo "Li Vigni" e infissi con oscuranti a persiana. Il fabbricato si trova nell'area di espansione occidentale della città, su un contesto di edilizia mista, per la maggior parte costituita da palazzine di tre/quattro livelli fuoriterra senza ascensore e in minima parte da edilizia più recente in linea, pluripiani con ascensore e posto auto. Si trova a circa km.1,5 da Viale Regione Siciliana, facente parte dell'asse autostradale direzione Catania e a circa km 5,5 dal centro storico della città (quattro canti di campagna). Il fabbricato presenta un'esposizione sulla Via Portello ed una su una chiostrina esposta a sud e confina catastalmente a *nord* con la Via Portello, ad *est* con la particella 256 sulla quale insiste in parte lo stesso fabbricato ed in parte da altro fabbricato, a *sud* con la particella 254 e la particella 949, occupate in parte dallo stesso fabbricato ed in parte da altro fabbricato, ad *ovest* con la particella 254 occupata in parte dallo stesso fabbricato ed in parte da altro fabbricato.

Il fabbricato presenta due unità immobiliari per piano ad eccezione del piano terzo dove l'unità immobiliare oggetto della presenta procedura, si estende per l'intero livello con un'unica porta di accesso

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it





**Prospetto su
Via Portello**



**Portone di accesso al
civico 30/b**



Androne

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta una superficie calpestabile allo stato di fatto di circa mq. 89, una superficie commerciale di mq. 114, un'altezza libera di ml.3,00 e confina a nord con la Via Portello, ad est con area libera sovrastante un fabbricato, a sud con corte interna e ad ovest in aderenza con altra edilizia. L'appartamento è costituito da tre vani, una cucina, due wc, due disimpegni ed una veranda.



Salone

Risulta così distribuito: dalla porta di ingresso si accede direttamente al salone di mq. 20,75 esposto con finestra a sud su corte e presenta un

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

controsoffitto. Dal salone si raggiunge da una parte la zona giorno attraverso un vano porta senza infisso e dalla parte opposta la zona notte oltrepassando un vano porta con infisso.



La zona giorno è costituita dalla cucina di mq. 23,50 dalla quale si accede ad una terrazza di circa mq.10,00 chiusa a veranda con copertura ed infissi esposta a nord sulla Via Portello e all'interno della quale si trova una cucina in muratura ed un vano ripostiglio.



Dalla stessa cucina, inoltre, si raggiunge un disimpegno di mq. 2,00 con finestra esposta a sud dal quale si accede al vano w.c. vasca di mq. 9,15 con finestra esposta sul corte interna di retro-prospetto.



La zona notte è costituita da un disimpegno di mq. 3,40 dal quale si accede ad una prima camera di mq. 8,30 esposta con finestra a nord sulla Via Portello, e all'altra camera di mq. 17,80 con finestra esposta sulla corte di retro-prospetto con accesso al vano wc doccia di mq. 3,90 senza finestra.



In merito alle finiture, l'appartamento presenta:

- Infissi esterni in pvc con oscuranti a serranda ad eccezione della

camera esposta sulla Via Portello che presenta oscuranti a persiana;

- Pavimentazione in ceramica di colore chiaro lucido nel salone e nella zona notte, in gres porcellanato effetto cotto nella zona giorno e in piastrelle di tipo ordinario nei servizi igienici;
- Pareti intonacate e pitturate ad eccezione dei servizi igienici rivestiti di piastrelle di tipo ordinario fino ad un'altezza di ml.1,80 ed intonacate e pitturate di bianco nella restante superficie;
- Impianti sottotraccia: quelli idrici e fognari sono allacciati alla rete comunale e l'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e sono presenti pompe di calore. L'impianto elettrico è dotato di salvavita.

Dal punto di vista manutentivo, l'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive.

In merito all'Attestazione per la Prestazione Energetica (APE) secondo la normativa vigente di riferimento, l'unità immobiliare rientra fra gli immobili che hanno l'obbligo di rilascio dell'APE ma non risulta prodotta la relativa certificazione.

QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. (v All.3: Doc. Catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima negli atti del catasto alla data del 28/03/2022 risulta con i seguenti dati:

- *Identificativi*: Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (G273), Foglio 54, Particella 1358, sub. 7;
- *Classamento*: Rendita di €139,19, zona censuaria 2, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 5,5 vani, con

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



indirizzo Via Portello n°30/B piano 3, con dati di superficie totale mq. 107, escluse aree scoperte mq. 103;

- *Planimetria catastale* in atti dal 18/05/1989 risulta presentata in data 06/03/1986 con prot. llo n°12231 per ampliamento.
- *Intestazione*: SOGGETTO A e SOGGETTO B ciascuno con diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni per Voltura n°10089.1/1988 in atti dal 21/02/2006 (derivante dall'atto pubblico del 19/12/1986 a rogito Francesco Pizzuto di Palermo Rep. n°26325).

STORIA CATASTALE

- Storia degli intestati dell'immobile:

Fino alla data del 11/02/1980 risulta intestato a SOGGETTO F

Dalla data del 11/02/1980 alla data del 19/12/1986 risulta intestato a SOGGETTO G e SOGGETTO H ciascuno con diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni per Voltura n°6117/1980 in atti dal 18/05/1989 (derivante dall'atto pubblico del 11/02/1980 a rogito Alberto Calì di Palermo Rep. n°1832).

- Storia dei dati di classamento

Dalla data del 26/06/1974 alla data del 06/03/1986 risulta:

- *Identificativi*: Catasto fabbricati del Comune di Palermo (G273), Foglio 54, Particella 1358, sub. 7;
- *Classamento*: Rendita di lire 796, zona censuaria 2, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 4,5 vani, con indirizzo Via Portello n°30/B piano 3;
- *Planimetria catastale* d'impianto presentata in data 26/06/1974.

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



PRECISAZIONI

Dalle risultanze catastali, si conferma:

- **l'esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto.
- **l'assenza di variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Dalla presa visione dello stato di fatto si rilevano le seguenti difformità:

- **Errata identificazione catastale** della particella sull'estratto di mappa. La particella 1358 con la quale risulta identificato l'immobile non è rintracciabile nel foglio di mappa n. 58: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare insiste di fatto in parte sulla particella 254 (come peraltro già indicato nella visura catastale) e in parte sulle limitrofe particelle 949 e in parte anche sulla part.256.

Altresì, da ulteriori indagini catastali effettuate dalla scrivente, risulta che la particella 949 risulta identificata esclusivamente al catasto terreni e intestata a *SOGGETTO F* lo stesso soggetto risultante primo intestatario dell'immobile oggetto di stima, come sopra precisato nella storia catastale ed inoltre, dalla lettura dell'atto di compravendita del 11/02/1980 rep. n°1832 a rogito del Notaio Alberto Cali, titolo di provenienza precedente l'atto di compravendita del debitore, *SOGGETTO F* vende a *SOGGETTO G* e *SOGGETTO H* un "quartino di tipo economico

GIULIA AJELLO
architetto

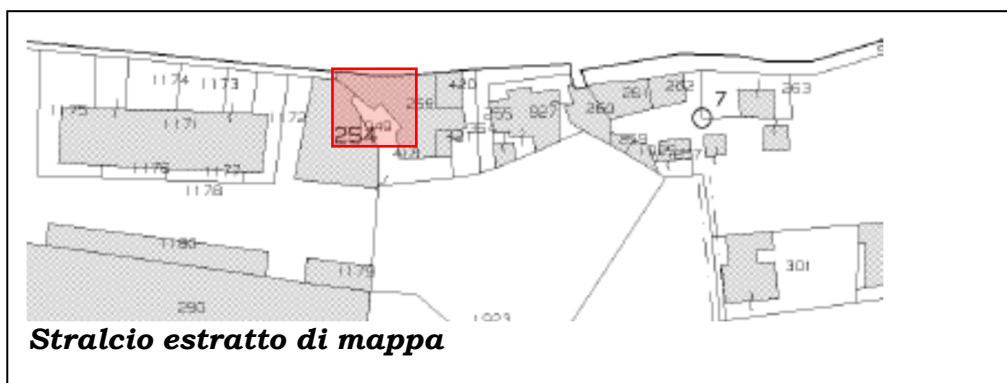
Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



popolare sito in Palermo, Via Portello civico 30/b piano terzo int.6 ... il terreno su cui insiste l'edificio di cui fa parte detto immobile è contrassegnato con le particelle 254 e 256 del foglio di mappa 54 (acquistate rispettivamente con due atti di compravendita nell'anno 1959)".

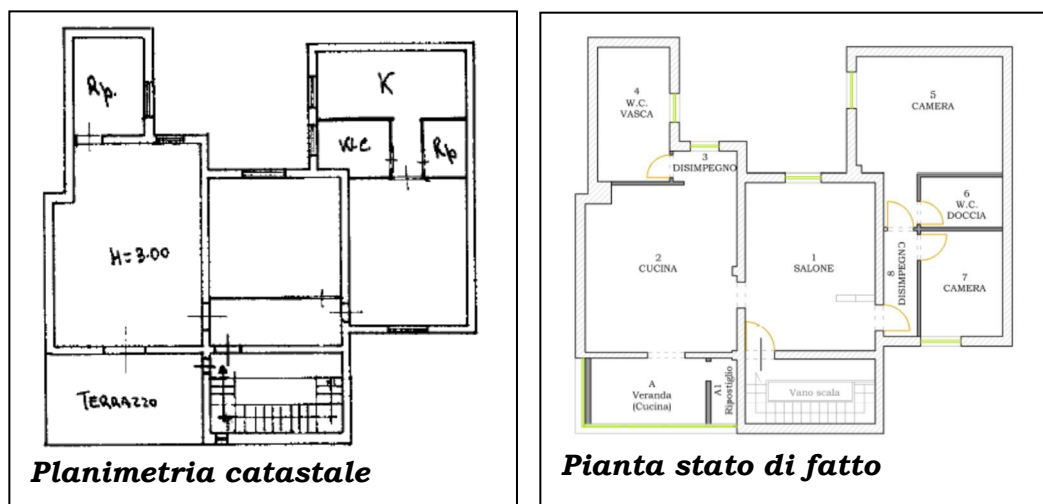
- **Incoerenza della planimetria catastale.** Rispetto allo stato di fatto rilevato dalla scrivente in data 24/05/2023, si rileva quanto segue:

a) La terrazza indicata sulla planimetria catastale è di fatto una superficie abitabile a destinazione in parte cucina e in parte ripostiglio;



b) Diversa distribuzione degli spazi interni consistente nell'accorpamento del vano ingresso con il salone, nella realizzazione di un ulteriore vano w.c., di due disimpegni e realizzazione di una cucina in

altro vano.



Per le difformità riscontrate riguardanti la mancata introduzione in mappa del fabbricato e la corretta attribuzione del numero di particella, occorrerà provvedere al relativo aggiornamento del **mappale con presentazione della relativa pratica PREGEO e alla conseguenziale Denuncia di variazione catastale (DOCFA).**

Costi stimati per la regolarizzazione catastale.

Per l'esatta introduzione in mappa del fabbricato e per l'acquisizione al N.C.E.U. del Comune di Palermo della planimetria aggiornata, è necessario incaricare un Tecnico abilitato alla professione per la compilazione e l'invio telematico all'Agenda del Territorio del PREGEO e della denuncia di variazione catastale (DOCFA). In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto prevede il versamento a favore dell'Ag. del Territorio dei tributi speciali catastali come da allegato 1- circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate che sono pari a €65,00 per il Tipo mappale, a €44,00 per l'estratto di mappa digitale e a € 50,00 per la presentazione del Docfa. Si conteggiano, inoltre, le

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

competenze tecniche per l'elaborazione e la presentazione del relativo Pregeo e Docfa.

Costi Stimati A t t i v i t à 2:

- Tributi Catastali Tipo Mappale € 44,00 +
- Tributi Catastali Estratto di mappa digitale € . 65,00 +
- Tributi catastali Docfa..... € 50,00 +
- Spese tecniche Pregeo € 1700,00 +
- Spese tecniche Docfa € 800,00 =

COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 2659,00
---	------------------

Si precisa che in merito all'attività di aggiornamento della mappa cata-
stale a seguito della presentazione del Pregeo, essa prevede il coinvolgi-
mento di tutti i soggetti proprietari delle unità immobiliari facenti parte
dello stesso fabbricato e pertanto è necessaria l'autorizzazione a potere
effettuare tale aggiornamento catastale.

**QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sin-
tetic-descrittivo del lotto.**

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena pro-
prietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Pa-
lermo, Via Portello n°30/b, piano terzo, int. 6.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di n°4 piani fuoriterza, con un
vano scala senza ascensore. Confina a nord con la Via Portello, ad est
con area libera sovrastante altro edificio, a sud con corte interna, ad est
con altra edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta una superficie calpesta-
bile allo stato di fatto di circa mq. 89, una superficie commerciale di mq.



114, un'altezza libera di ml.3,00 e risulta costituita da tre vani, una cucina, due w.c., due disimpegni ed una terrazza chiusa a veranda in parte a destinazione cucina ed in parte con vano ripostiglio.

In merito alle finiture, l'appartamento alla data del sopralluogo presenta infissi esterni in pvc con oscuranti a serranda, pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e pitturate, impianti sottotraccia e risulta dotato di impianto di riscaldamento con caldaia. L'impianto elettrico è dotato di salvavita.

Dal punto di vista manutentivo, l'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive.

In merito all'Attestazione per la Prestazione Energetica (APE) secondo la normativa vigente di riferimento, l'unità immobiliare rientra fra gli immobili che hanno l'obbligo di rilascio dell'APE ma non risulta prodotta la relativa certificazione.

L'u.i. è riportata nel C.F. del Comune di Palermo, nel Foglio 54, part. 1358 sub.7. Nella mappa catastale il fabbricato del quale fa parte il bene pignorato non risulta inserito e la particella 1358 non risulta presente; inoltre, la planimetria catastale risulta difforme dallo stato di fatto per la chiusura di fatto della terrazza e per una diversa distribuzione degli spazi interni. In merito ai titoli abilitativi, l'unità immobiliare è stata realizzata in assenza di concessione edilizia, per essa in data 29/11/1986 è stata presentata al Comune di Palermo domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 con prot. n°18842. Ad oggi risulta pagata in un'unica soluzione l'oblazione di cui all'art.35 della stessa legge ma non risulta rilasciata la relativa concessione in sanatoria. Alla

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



luce della normativa vigente in materia urbanistica edilizia, in applicazione di quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana, è possibile ottenere la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale mediante il ripristino dei luoghi come da planimetria catastale in atti presentata in data 06/03/1986, la presentazione all'Agazia del Territorio dell'aggiornamento dell'estratto di mappa e della planimetria catastale ed infine la presentazione al S.U.E. del Comune di Palermo di tutta la documentazione necessaria ad integrazione dell'istanza di condono edilizio e con relativo pagamento degli oneri accessori (quest'ultimi se dovuti).

Si riporta il prezzo base d'asta dell'appartamento oggetto di stima dal quale sono stati già detratti i costi stimati per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale.

Prezzo Base d'asta _____ **€47527,00**

(EURO QUARANTASETTEMLACINQUECENTOVENTISETTE/00.)

QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del bene pignorato è intervenuto un solo passaggio di proprietà avente ad oggetto lo stesso bene e consiste nel titolo di provenienza degli esecutati, ovvero nell'atto di compravendita del 19/12/1986 in Notar Francesco Pizzuto di Palermo rep. n°26325 racc. 9118 trascritto in loro favore presso la Conservatoria di Palermo in data 23/12/1986 ai nn. 42928/33096 con il quale **SOGGETTO A**, coniugato con **SOGGETTO B** in regime di

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



comunione dei beni, acquistata da *SOGGETTO G* e *SOGGETTO H*, ciascuno per i propri diritti, “*un quartino di tipo economico-popolare, sito in Palermo, Via Portello n. 30/b, ubicato al piano terzo, interno sei, composto da tre vani, cucina, wc bagno, ripostiglio, camerino, disimpegno e terrazzino. ... iscritto al n.c.e.u. di Palermo con denuncia di variazione n.12231 del 6/3/1986, Via Portello n.30/b, piano 3°, interno 6.*”

Il bene pignorato, pertanto, corrisponde al bene oggetto del passaggio di proprietà sopra riportato.

QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio. (*v All.5: Doc. Urbanistica*).

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Palermo è dotato di variante al P.R.G approvata con D. Dir. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. N°124/DRU del 13/03/2002. Le particelle sulle quali insiste di fatto l'unità immobiliare pignorata (particelle 949, 256 e in minima parte probabilmente anche 254) ricade nella tavola 5010 del suindicato PRG e dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla scrivente in data 25/05/2022, risulta che le particelle 256 e 949 del foglio di mappa n°54 ricadono in **Zona Territoriale Omogenea B0b** (artt. 6-7-2-25-23bis-27 delle Norme Tecniche di Attuazione), e che la particella 254 del foglio di mappa 54 ricade per la maggior parte in **Zona Territoriale Omogenea B0b** e per la minima parte in **Zona Territoriale Omogenea B3** (artt. 6-9-2-25-23bis-27 delle Norme Tecniche di Attuazione) e per tutte e tre le particelle non risultano vincoli.

Le aree classificate “B0b” comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



urbanistico. Per gli immobili ricadenti nelle aree "B0b", gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 lettera d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.

Dal punto di vista edilizio, risulta che l'unità immobiliare è stata realizzata in assenza di licenza e/o concessione edilizia e per essa in data 29/11/1986 è stata presentata al Comune di Palermo istanza di richiesta di condono edilizio ai sensi della L.47/85 con prot. n°18842. La scrivente Esperta in data 10/05/2022 ha provveduto ad inoltrare richiesta di accesso atti all'ufficio condono edilizio del competente Comune e dalla presa visione del fascicolo relativo al prot. n°18842/1986, risultano presenti i seguenti documenti:

- Domanda di Sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge 47/85, Mod. 47/85 - R e mod. 47/85-A progressivo n°0530724104 presentata in data 29/11/1986, prot. 18842 dalla ditta **SOGGETTO G**;

- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa in data 03/12/1986 dall'istante **SOGGETTO G** nella quale dichiara che "lo stesso appartamento fu costruito abusivamente dall'allora proprietario **SOGGETTO F** nell'anno 1966".

- Attestazione di versamento relativo alle oblazioni in un'unica soluzione per complessive £.559000 pagate in data 30/09/1986.

- Titolo di provenienza di SOGGETTO A presentato in data 23/01/1995

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



e consistente nell'atto di compravendita del 19/12/1986 in Notar Francesco Pizzuto di Palermo rep. n°26325 racc. 9118.

Ad oggi non risulta rilasciata la relativa concessione in sanatoria né risulta alcuna comunicazione da parte del Comune competente relativamente ad una richiesta di integrazione della pratica.

PRECISAZIONI ESPERTO: Dalla lettura dell'atto di compravendita del 11/02/1980 rep. n°1832 a rogito del Notaio Alberto Cali, titolo di provenienza precedente l'atto di compravendita del debitore ed avente ad oggetto la presente unità immobiliare "*quartino di tipo economico popolare sito in Palermo, Via Portello civico 30/b piano terzo int.6*" ...si rileva che "*il venditore dichiara che ... la costruzione oggetto della vendita è stata eseguita senza licenza edilizia e senza preventiva autorizzazione scritta dell'Ufficio del Genio Civile e che a seguito di rapporto del giorno 08/04/1972 della Rip. Urbanistica del Municipio di Palermo e del 10/10/1973 dell'Ufficio del Genio Civile di palermo, il sig. SOGGETTO F in ordine ai reati ascrittigli perché estinti per amnistia e detta sentenza fu confermata dal Tribunale di Palermo che in grado di appello decise con sentenza divenuta esecutiva in data 14/02/1976.*

Regolarizzazione Urbanistica: procedure e costi.

Nel rispetto della normativa vigente in materia urbanistica/edilizia e sulla scorta di quanto rilevato e acquisito agli atti, la scrivente Esperta riassume di seguito tutte le attività necessarie per la regolarizzazione Urbanistica/Edilizia e catastale del bene oggetto della presente stima.

Attività 1: Ripristino dei luoghi

Preso atto dell'assenza di elaborati grafici relativi al progetto riferito

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



all'istanza di condono edilizio riguardante l'u.i. in oggetto e rilevato l'aggiornamento catastale della planimetria del bene pignorato per ampliamento presentato in data 06/03/1986 (nove mesi prima la presentazione dell'istanza di Condono edilizio) dall'istante del Condono, *SOGGETTO G* all'Agenzia del Territorio, la scrivente ha proceduto alla verifica dello stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

Come già esposto in risposta al quesito n°3, lo stato di fatto presenta delle difformità che, riferite ad un immobile oggetto di Condono edilizio per il quale non è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, non possono essere regolarizzate e pertanto è necessario prevedere il ripristino dei luoghi come da planimetria catastale in atti (presentata nell'anno 1986, ovvero in data antecedente la presentazione dell'istanza di Condono Edilizio).

Le attività di ripristino, in generale, dovranno consistere nelle seguenti opere edili:

- *Per la difformità riferita alla chiusura a veranda del terrazzo e cambio di destinazione d'uso* (da superficie non residenziale a cucina): dismissione di copertura, infissi interni ed esterni, tramezzo, impianti e ricollocazione infisso su tompagno;
- *Per la diversa distribuzione degli spazi interni*: demolizione e ricostruzione di tramezzi, dismissione e ricollocazione impianti idrici e di scarico elettrico, per ripristinare la originaria distribuzione degli spazi interni.

Conteggio spese attività di ripristino.

L'attività di ripristino, secondo le normative vigenti, rientra nella c.d.

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



“edilizia libera” ai sensi dell’art.3 della L.R. n°16/2016 comma1, lettera ad), pertanto non prevede alcuna comunicazione e/o autorizzazione al competente Comune, fermo restando tutti gli altri adempimenti di legge. Per la stima dei costi dell’attività di ripristino dei luoghi, la scrivente ha elaborato un computo metrico estimativo (All.6).

- Opere edili come da CME *in c.t.*€30452,00

COSTI ATTIVITA' 1: €30452,00 oltre iva

Attività 2: Definizione Condo Edilizio n°18842/1986.

Ripristinati i luoghi secondo quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, si dovrà provvedere alla definizione del presente condono edilizio. Sulla scorta della dichiarazione dell’istante relativamente all’epoca di realizzazione dell’unità immobiliare (anno 1966) e preso atto dell’attestazione di versamento dell’oblazione pagata in un’unica rata, sarà necessario incaricare un tecnico abilitato alla professione per l’integrazione del Condo Edilizio con la seguente documentazione:

1. Relazione tecnica comprensiva degli Elaborati Grafici di progetto;
2. Certificato di idoneità sismica;
3. Certificato catastale aggiornato (*spesa già conteggiato in risposta al quesito n°3*).

Inoltre, in merito ai diritti fissi da versare al competente ufficio Comunale, l’importo è riferito all’istruzione correlata a procedure di condono da concludersi con provvedimento espresso (Leggi 47/85 - 724/94 e 326/03), aggiornato dalla delibera Comunale n°643/2022.

Conteggio spese attività di definizione Condo Edilizio

- Competenze Tecniche (riferite ai punti 1 e 2) €5000,00 +



- Pagamento dei diritti fissi € 1032,00 =

COSTI ATTIVITA' 2: €6032,00 oltre iva

TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA

€(30452,00+ 6032,00) = **€36484,00 oltre iva**

QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell'immobile.

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risulta occupato dagli stessi proprietari nonché debitori per la presente procedura.

QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'ispezione ipotecaria riferita al cespite pignorato e acquisita dal certificato notarile prodotto dal Creditore procedente, "fino alla data del 25/11/2020", ad eccezione delle formalità riferite alla presente procedura e consistenti nel **PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 17/11/2020 ai nn. 47184 R. gen. 33971 R. part. a favore di SOGGETTO C contro SOGGETTO A e SOGGETTO B**, risulta la seguente formalità:

- Iscrizione nn. 6264/459 del 11/02/2014 *ipoteca volontaria a garanzia di obbligazioni del 24/01/2014 reo. 9777/4173 Notaio Rocca Claudio di Palermo a favore di SOGGETTO E contro SOGGETTO A terzo datore di ipoteca e SOGGETTO B*

Da quanto sopra riportato, si precisa quanto segue:

Gli **Oneri a carico della procedura** risultano esclusivamente quelli riferiti all'ipoteca e al presente pignoramento, già sopra specificati.

Gli **Oneri a carico dell'acquirente** risultano quelli relativi alla Regolazione Urbanistica Edilizia e Catastale dalla scrivente stimati in € 39143,00, che sono stati già detratti dal prezzo base d'asta proposto

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

dall'Esperta.

QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto Stimatore in data 25/05/2022, le particelle 256, 949 e 254 ricadenti sul foglio di mappa 54 del Comune di Palermo sulle quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, non risulta ricadere su suolo demaniale.

QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Da indagine urbanistica/edilizia e catastale, non risultano sull'immobile pignorato pesi di altro tipo, oltre a quelli già specificati in risposta al quesito n°8.

QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

La palazzina di cui fa parte il cespite pignorato è costituito da sette unità immobiliari e, come dichiarato dagli stessi debitori nel corso del sopralluogo dell'Esperto Stimatore, per l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato non è costituito alcun Condominio e le uniche spese di gestione solo relative al servizio di pulizie scala che ammontano ad €10,00 mensili.

QUESITO N°12: Procedere alla valutazione del bene. *(v All.8: Riferimenti per la stima).*

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Palermo, Via Portello n°30/B, piano terzo, interno 6, identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Palermo nel foglio 54, part. 1358, sub.7.

In risposta al presente quesito, si procederà prima alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare e successivamente al prezzo base d'asta derivante dalla detrazione dal valore di mercato stimato, dei costi relativi alla regolarizzazione catastale, urbanistica/edilizia e spese condominiali scadute e dall'applicazione del ribasso per vendita forzata.

Stima VALORE DI MERCATO

CRITERI DI STIMA

Sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito che terrà conto delle caratteristiche intrinseche e dello stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, e altresì del valore unitario di vendita e di locazione desumibili da comparabili ubicati nella stessa area di studio e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare, dai dati ufficiali provenienti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare. La media calcolata fra le due stime fornirà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato e si basa sulla seguente formula:

$V = Sc \times Vmq$, dove:

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

Sc è la superficie commerciale;

Vmq è il valore dell'unità immobiliare specifica al metroquadrato.

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e altresì al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il sistema denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e per essi si applicherà la seguente formula:

Sc = Sp + Sa1*x + ... San*z, dove:

Sp è la superficie lorda coperta dell'u.i., compresi tramezzi e tompagni, c.d. “*Superficie principale*”, che farà riferimento ai vani principali;

San *x è la superficie lorda degli accessori di uso esclusivo, c.d. “*superficie secondaria omogeneizzata*”, ovvero derivante dal prodotto delle superfici accessorie (balconi, terrazze, spazi esterni di pertinenza ...) [Sa1 ... San] per dei coefficienti tabellati [x ... z] da attribuire a ciascuno delle superfici individuate.

Nel caso specifico, la superficie commerciale farà riferimento alla sola superficie regolarizzabile, come già esposto in risposta al quesito n°6.

CALCOLO SL: Superfici principali.

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie dei vani principali al lordo delle murature interne ed esterne: i muri perimetrali esterni verranno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., ed eventuali muri in comunicazione tra due diverse unità immobiliari si considereranno, nel tratto in comune, nella misura

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



massima del 50% ciascuna e comunque fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

SUPERFICIE PRINCIPALE:

Superficie abitabile mq. 110,00

Totale Superficie principale **mq. 110,00**

CALCOLO Sa*x: Superfici Secondarie "omogeneizzate".

Le superfici accessorie si determinano misurando l'area al lordo delle murature interne ed esterne: i muri perimetrali esterni verranno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. e, rilevate per destinazione d'uso, pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione secondo le seguenti modalità:

- Terrazza a livello, 35%

SUPERFICI SECONDARIE "omogeneizzate":

A) Terrazza a livello (mq. 10,00 * 35%) mq. 3,50

Totale Superficie Secondaria **mq. 3,50**

CALCOLO SUP. COMMERCIALE: mq. (110,00 + 3,50) = mq. 113,50.

in c.t. SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 114,00

Per il calcolo del valore dell'u.i. specifica al metroquadrato (Vmq) si applicherà, a sua volta, la seguente formula:

Vmq = Vm x K, dove

Vmq è il valore di vendita al metroquadrato specifico dell'unità oggetto di stima;

Vm è il valore di vendita al metroquadrato generico,

K è il prodotto di più coefficienti di merito (K1xK2...x Kn).

Fonti per individuazione Vm (Valore di vendita al mq. generico)



➤ **RIFERIMENTO DI VENDITA 1: Agenzie di mediazione**

Per le pubblicazioni delle Agenzie di mediazione Immobiliare, è stato possibile acquisire n°3 proposte di vendita relative ad immobili ubicati nella stessa area di studio, aventi le stesse caratteristiche del cespite da stimare, ovvero unità immobiliari facenti parte di edifici da due a quattro elevazioni fuoriterza senza ascensore.

Proposta di vendita n°1: Agenzia "Re max Master Home"

"Bilocale con terrazzo, Via Portello n°36, piano 1° senza ascensore."

Riferimento e data di annuncio: 39391015 -15, 01/06/2023.

Totale piani edificio: 2. Senza riscaldamento. STATO: buono/abitabile

Superficie mq. 45. Richiesta €53000,00

VALORE UNITARIO DI VENDITA PROPOSTA n°1 (c.t.) €1178,00/mq

Proposta di vendita n°2: Agenzia "Tecnorete"

"Quadrilocale con balcone, Via Portello n°41, p.1° senza ascensore"

Riferimento e data di annuncio: 60688449, 12/05/2023.

Totale piani edificio: 4. Senza riscaldamento. STATO: Buono/abitabile

Superficie mq. 90. Richiesta €110000,00.

VALORE UNITARIO DI VENDITA PROPOSTA n°2 (c.t.) € 1222,00/mq

Proposta di vendita n°3: Agenzia "Elleci"

"Trilocale con balcone, Via Adolfo Omodeo n°12, p.1° senza ascensore".

"Riferimento e data di annuncio: 26972494 - 08/05/2023.

Totale piani edificio: 4. Anno di costruzione: 1950. Riscaldamento con pompe di calore. STATO: Buono/abitabile

Superficie mq. 65. Richiesta €75000,00.

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

VALORE UNITARIO DI VENDITA PROPOSTA n°3 (c.t.) € 1154,00/mq.

➤ **RIFERIMENTO DI VENDITA 2: Agenzia delle Entrate – dati OMI**

Pubblicazioni VALORE DI VENDITA (€/MQ) da parte dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Palermo, Fascia Periferica, Zona Di Blasi-Regione Siciliana- Pitrè-aeroporto Boccadifalco, codice di zona D14, microzona catastale 0, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori di vendita al metroquadrato riferiti al II semestre 2022 e relativi ad abitazioni di tipo economico:

II Semestre 2022 min. €850,00 - mas. € 1100,00

➤ **RIFERIMENTO DI VENDITA 3: Borsino Immobiliare**

Pubblicazioni QUOTAZIONI DI VENDITA da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Palermo, Fascia Semiperiferia, Zona Di Blasi-Regione Siciliana- Pitrè-aeroporto Boccadifalco, destinazione residenziale. Valori di vendita al metroquadrato acquisiti relativi ad abitazioni in stabili di 2^ fascia acquisiti nel mese di maggio 2023:

2^fascia: min. € 772,00 – medio € 839,00 – mass.€ 956,00

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva con i dati acquisiti.

Fonti		Data	Valori Vendita (€/mq)		
		Pubblicazione			
Rif. di vendita 1: Ag. Mediazione Imm.	<i>Re Max Master Home</i>	<i>01/06/2023</i>	1178,00		
	<i>Tecnorete</i>	<i>12/05/2023</i>	1222,00		
	<i>Elleci</i>	<i>08/05/2023</i>	1154,00		
Rif. di vendita 2: Agenzia delle Entrate	<i>Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI)</i>	<i>II SEM 2022</i>	<i>850,00</i>	<i>975,00</i>	1100,00

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Rif. di vendita 3: Borsino Immobiliare	2 ^a fascia	Maggio 2023	772,00	839,00	956,00
---	-----------------------	-------------	--------	--------	---------------

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge una proposta di vendita da parte delle Agenzie di mediazione immobiliare che si approssima al valore massimo tanto dei dati ufficiali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (dati OMI) quanto di quelli di seconda fascia pubblicati dal Borsino immobiliare. Pertanto, prendendo atto di un'acquisizione di dati di vendita da più fonti compatibili fra di loro, si ritiene sufficiente quanto rilevato e pertanto la scrivente fissa il valore di vendita al metroquadrato di riferimento applicando la media dei valori sopra riportati come di seguito si specifica.

$V_m = [(Valori\ medi\ mediazione\ Immobiliare) + Valore\ massimo\ OMI + Valore\ massimo\ del\ Borsino] / 3 =$
 $= \{[€(1178,00 + 1222,00 + 1154,00) / 3] + €860,00 + €821,00\} / 3 =$
 $€(1185,00 + 1100,00 + 956,00) / 3 = €1080,33$ che in c.t. si approssima ad $€1080,00/mq.$

$V_m = €1080,00/mq.$

Individuato il valore generico al metroquadrato, esso sarà variato in funzione dei c.d. coefficienti di merito.

CALCOLO K: Attribuzione dei coefficienti di merito.

Per il calcolo dei coefficienti di merito (K), si farà riferimento alla seguente formula:

$K = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile e calcolato riferendosi agli standards relativi sia all'edificio di cui fa parte l'u.i. (standard sociale, standard dei servizi e standard di manutenzione) che all'unità immobiliare oggetto di

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



stima (standard di manutenzione, dimensione, posizione e qualità del manufatto). I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle linee guide di OMI, delle tabelle pubblicate dal Borsino Immobiliare e da quelle contenute nel testo Puglisi/Puglisi “Guida alla stima delle abitazioni”.

Si riportano di seguito i coefficienti presi in esame e il relativo valore attribuito per ciascuno di essi.

Coefficienti per individuazione **K**

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.* L'edificio presenta caratteristiche simili agli immobili ubicati nelle immediate vicinanze di zona: ingresso su strada, aspetto architettonico tipico dell'edilizia di borgata.

Non si applica alcun apprezzamento. **K1 = 1,00**

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari.* Non è presente alcun servizio condominiale non ordinario (posti auto, aree verdi, parco giochi, ...).

Non si applica pertanto alcun apprezzamento. **K2 = 1,00**

K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.* L'edificio è di vecchia costruzione (oltre 40 anni) e si presenta in mediocri condizioni manutentive che portano ad attribuire un deprezzamento pari al 15%. **K3 = 0,85**

K4 = Dimensione. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* L'u.i. appartiene al segmento di “taglio medio” (superficie da 80 a 120 mq.) che nel libero

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



mercato non comporta per la vendita alcuna variabile di deprezzamento o apprezzamento.**K4 = 1,00**

K5 = Posizione. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. è ubicata al piano terzo senza ascensore (-20%), con un'esposizione esterna una su prospetto principale ed una su corte aperta su un lato (+5%), risulta poco luminoso in quanto l'unica esposizione diretta verso l'esterno è rivolta a nord e le altre a sud ma all'interno di una corte aperta su di un lato (-5%). Si attribuisce un deprezzamento pari al 20%.*
..... **K5 = 0,80**

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta delle buone caratteristiche di finiture e distribuzione interna, con zona giorno e zona notte ben definite (+2%). In merito allo stato di manutenzione, risulta ben ristrutturata (+5%). Si attribuisce un apprezzamento pari al 5%.*
..... **K6 = 1,05**

$$K_{tot} = 1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,05 = 0,714.$$

Per la stima del valore al metroquadrato dell'u.i. specifica (Vmq), si procede moltiplicando il valore generico al metroquadrato sopra individuato (Vm) per il prodotto dei coefficienti attribuiti (Ktot).

$$Vmq = Vm \times K_n = €1080,00 \times 0,714 = € 771,12/mq. \text{ che in c.t. si approssima ad } €771,00. \text{ } \mathbf{Vamq. = €771,00/mq}$$

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima comparativo, risulta il seguente:

$$V = Sc \times V_{mq} = mq \ 114,00 \times \text{€}771,00 = \text{€}87894,00$$

Valore di mercato con il metodo di stima comparativo: €87894,00

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato e si basa sulla seguente formula:

$$V = R_n / i, \text{ dove:}$$

V è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

R_n è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

CALCOLO R_n: Per il calcolo del reddito annuo netto (R_n) si applica la seguente formula: $R_n = R_l - P$ dove

R_l = Reddito annuo lordo;

P = passività calcolate come percentuale di R_l (incidenza annua lavori straordinari, tasse, sfitto, altro).

Per la determinazione del reddito annuo lordo (R_l), occorre conoscere il valore di affitto al metroquadrato di appartamenti ubicati nella stessa area di studio e/o con caratteristiche simili.

Fonti per individuazione V_m.

➤ **RIFERIMENTO DI AFFITTO 1: Agenzie di mediazione**

Per le pubblicazioni delle Agenzie di mediazione Immobiliare, non sono state rilevate proposte di locazione relative ad immobili ubicati nella stessa area di studio e aventi le stesse caratteristiche del cespite da stimare, ovvero unità immobiliari facenti parte di palazzine elevate fino a

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



quattro piani fuoriterra e senza ascensore.

➤ **RIFERIMENTO DI AFFITTO 2: Agenzia delle Entrate – dati OMI**

Pubblicazioni VALORE DI AFFITTO (€/MQ) da parte dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Palermo, Fascia Periferica, Zona Di Blasi-Regione Siciliana- Pitrè-aeroporto Boccadifalco, codice di zona D14, microzona catastale 0, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori di locazione al metroquadrato riferiti al II semestre 2022 e relativi ad abitazioni di tipo economico:

II Semestre 2022 min. € 2,60 - mas. € 3,60

➤ **RIFERIMENTO DI VENDITA 3: Borsino Immobiliare**

Pubblicazioni QUOTAZIONI DI LOCAZIONE da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Palermo, Fascia Semiperiferia, Zona Di Blasi-Regione Siciliana- Pitrè-aeroporto Boccadifalco, destinazione residenziale. Valori di locazione al metroquadrato acquisiti relativi ad abitazioni in stabili di 2^ fascia acquisiti nel mese di maggio 2023:

2^ fascia: min. € 2,25 – medio € 2,78 – mass. € 3,32

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei dati di affitto acquisiti.

Fonti	Data Pubblicazione	Valori Locazione (€/mq)			
Rif. di Locazione 1: Ag. Mediazione Imm.	Nessuna pubblicazione disponibile				
Rif. di Locazione 2: Agenzia delle Entrate	Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) II SEM 2022	2,60	3,10	3,60	
Rif. di Locazione 3: Borsino Immobiliare	2^ fascia Maggio 2023	2,25	2,78	3,32	

Dai dati acquisiti, valutando le buone condizioni manutentive dell'appartamento ma dovendo tenere conto dell'assenza dell'ascensore per un



piano che è la quarta elevazione fuoriterrra, si sceglie ragionevolmente il valore medio pubblicato dall'Omi e dal Borsino immobiliare, fissando quale dato di riferimento la media dei valori acquisiti.

$$\text{Val. Locativo} / \text{mq.} = \text{€}(3,10 + 2,78) / 2 = \text{€}2,94.$$

$$\mathbf{Vm = \text{€}2,94/mq.}$$

Dal valore di locazione al metroquadrato individuato, si ricava il reddito mensile lordo (Rm) dell'u.i. specifica, dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (Vm) per la superficie commerciale dell'appartamento. Pertanto, si avrà:

$$\text{Rm} = \text{€}2,94 \times \text{mq} 114,00 = \text{€}335,16$$

$$\mathbf{\text{Reddito mensile lordo (in c.t.): €335,00.}}$$

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$$\mathbf{Rl = \text{€}335,00 \times 12 = \text{€}4020,00.}$$

P Per la determinazione delle *passività*, si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfitto, ...). Si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 10%.

$$\mathbf{P = 10\%}$$

Ottenuto il valore del Rl e individuato il valore delle passività, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn):

$$\mathbf{Rn = \text{€}4020,00 - 10\% = \text{€}3618,00.}$$

i Per la determinazione del tasso reale di capitalizzazione, esso oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando lo stato manutentivo rilevato e le caratteristiche proprie dell'u.i., si attribuisce il seguente indice intermedio:

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



i = 4,0%

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima analitico, risulta il seguente:

$$V = Rn/i = €3618,00 / 4\% = €90450,00.$$

Valore di mercato con il metodo di stima analitico: €90450,00

Si procede al calcolo della media dei valori di stima dei due metodi sopra applicati.

Metodo di stima sintetico comparativo €87894,00

Metodo di stima analitico €90450,00

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

$$(87894,00 + 90450,00) / 2 = €89172,00$$

***Il più probabile valore di mercato* €89172,00**

***Superficie commerciale* mq. 114,00**

***Valore unitario (in c.t.)* €782,00/mq.**

Stima PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta, come sopra anticipato, verrà valutato dapprima detraendo dal più probabile valore di mercato stimato, le spese conteggiate in risposta al quesito n°3 (regolarizzazione catastale), al quesito n°6 (regolarizzazione urbanistica edilizia) e al quesito n°11 (Spese Condominiali), infine, a norma dell'art. 568 c.p.c., trattandosi di una vendita forzata, e come disposto nel decreto di nomina Esperto del S.G., applicando una riduzione nella misura del 5%.

Calcolo del **Prezzo Base d'asta del cespite pignorato:**

***Più probabile valore di mercato* €89172,00 -**

A dedurre costi aggiornamento catastale € 2659,00 -

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



A dedurre costi regolarizzazione Urbanistica/Edilizia	€ 36484,00 =
Valore finale	€ 50029,00 -
ribasso del 5%	€ <u>2501,45 =</u>
Valore con ribasso d'asta	€ 47526,55
<u>Prezzo Base d'asta in c.t.:</u>	€47527,00

(EURO QUARANTASETTEMILACINQUECENTOVENTISETTE/00.)

*Il PREZZO BASE D'ASTA fissato per l'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Via Portello n°30/b, piano terzo int.6, identificata al N.C.E.U. nel Foglio 54 part. 1358 sub. 7 avente superficie commerciale mq. 114,00 è pari a **€47527,00 (EURO QUARANTASETTEMILACINQUECENTOVENTISETTE/00.)***

QUESITO N°13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il cespite pignorato costituisce un unico lotto ed è relativo all'intera quota di proprietà che alla data di trascrizione del pignoramento appartiene ad entrambi i debitori coniugati in regime di comunione dei beni. Tanto dovuto per il proprio incarico.

Palermo, 12 giugno 2023.

Esperto Stimatore

(arch. Giulia Ajello)

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it - P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it

