

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 133/2023
LOTTO N. UNICO
Esperto stimatore: Dott.ssa Geom. Antonella Bertuglia

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 133/2023

CREDITORE PROCEDENTE TICINO SPV S.R.L.

contro

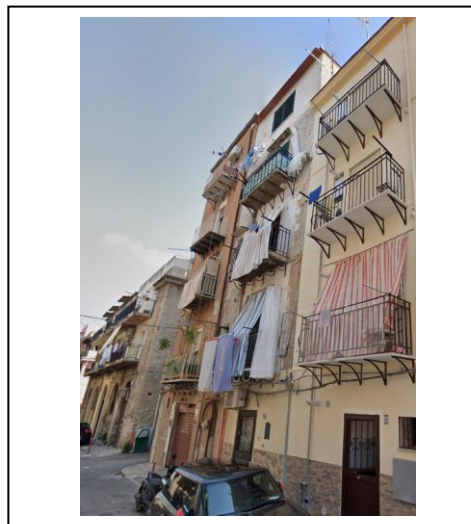
DEBITORE ESECUTATO [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. ALESSANDRO CILLINO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Palermo in Vicolo Murana n. 4,
identificato al Catasto Fabbricati al foglio 117 particella 158 subalterno 4



Esperto stimatore: Dott.ssa Geom. Antonella Bertuglia

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 05/07/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gianfranco Pignataro nominava quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe, la sottoscritta Antonella Bertuglia, iscritta all'Albo del Collegio dei Geometri e G.L. della provincia di Palermo al n. 3838 ed al registro dei Valutatori Europei REV N. 161, perito certificato Cepas 01/146.

- In data 08/07/2024 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. Alessandro Cillino, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30.07/2024

- In data 22/07/2024 acquisiva telematicamente la planimetria;
- In data 25/07/2024 acquisiva telematicamente la visura storica catastale;
- In data 26/07/2024 acquisiva agenzia disbrigo pratiche i certificati di residenza storico e di stato civile; (All.14)
- In data 10/10/2024 effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario; (All.1)
- In data 12/11/2024 ed in data 06/12/2024 acquisiva presso l'archivio notarile di Palermo gli atti di provenienza; (All.12)
- In data 20/11/2024 a seguito del sopralluogo, avendo riscontrato difformità, la sottoscritta faceva richiesta presso il Comune di Palermo settore concessione edilizie ed all'Ufficio condono edilizio l'esistenza di pratiche edilizie presentate. Il Comune di Palermo (ufficio condono) a mezzo mail comunicava che non erano presenti istanze relative l'immobile oggetto di stima, (All.13) ed in aggiunta alla mia ulteriore richiesta l'Ufficio settore concessioni edilizie in data 27/11/2024 inviava sempre mezzo email, una comunicazione per diversa distribuzione degli spazi interni ma che si riferiva all'appartamento limitrofo;

■ In data 20/11/2024 la sottoscritta si recava previo appuntamento, presso l'Ufficio Provinciale di Palermo – Servizio Territorio dell'Agenzia delle Entrate per acquisire atti cartacei catastali attestanti l'epoca di realizzazione dell'immobile e le eventuali



variazioni apportate (All.10), non avendo riscontro la scrivente faceva istanza a mezzo pec al n. prot.346800 in data 26/11/2024 ed in data 23 dicembre 2024 veniva invitata a recarsi presso gli uffici per acquisire la documentazione cartacea.

Tenuto conto di quanto è emerso nel corso delle operazioni peritali, in riferimento alle specifiche richieste dei quesiti formulato dal Giudice, la scrivente ritiene di riassumere quanto di seguito:

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

L'immobile del lotto unico è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento, sito in Palermo, Vicolo Murana n. 4, ubicato al piano 3, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 117 - particella 158 - sub. 4, categoria catastale A/4, numero vani catastali 3, superficie catastale 51 m².

Diritti reali:

I diritti reali degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del 28/11/2007 notaio Caruso Renato Rep. 54748/16062 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 29/11/2007 ai nn. 76491/48709 da potere
[REDACTED] (All.12)

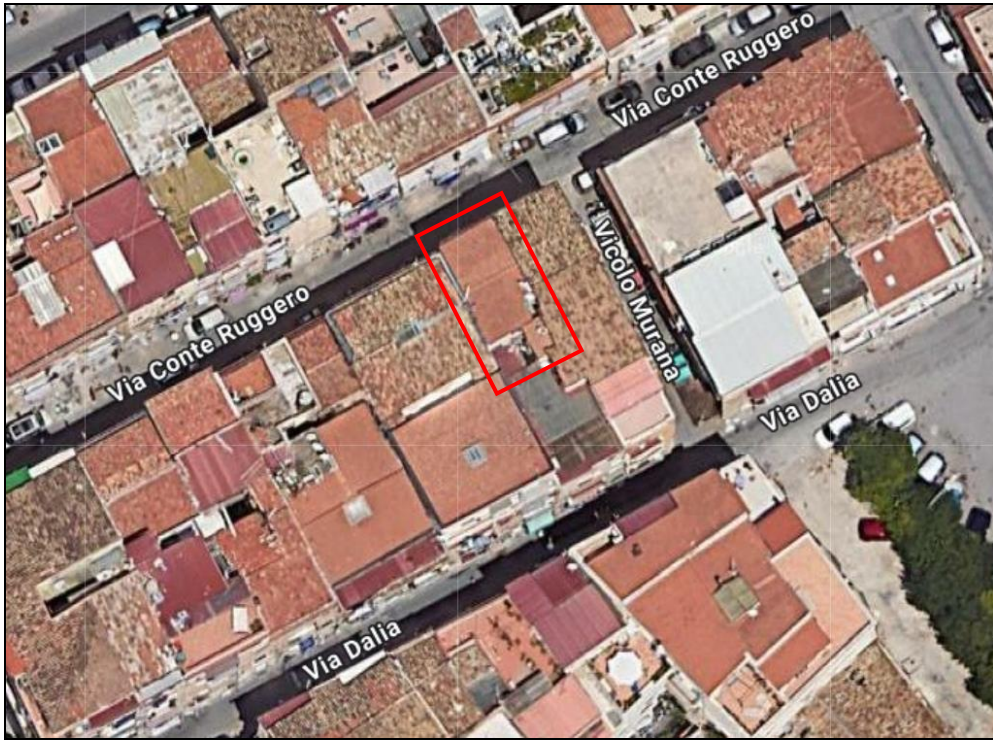
Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (All.3-4).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare, la mappa catastale e l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 6), e quindi si è riscontrata la corrispondenza catastale fra l'immobile pignorato e la situazione reale ad oggi dei luoghi.



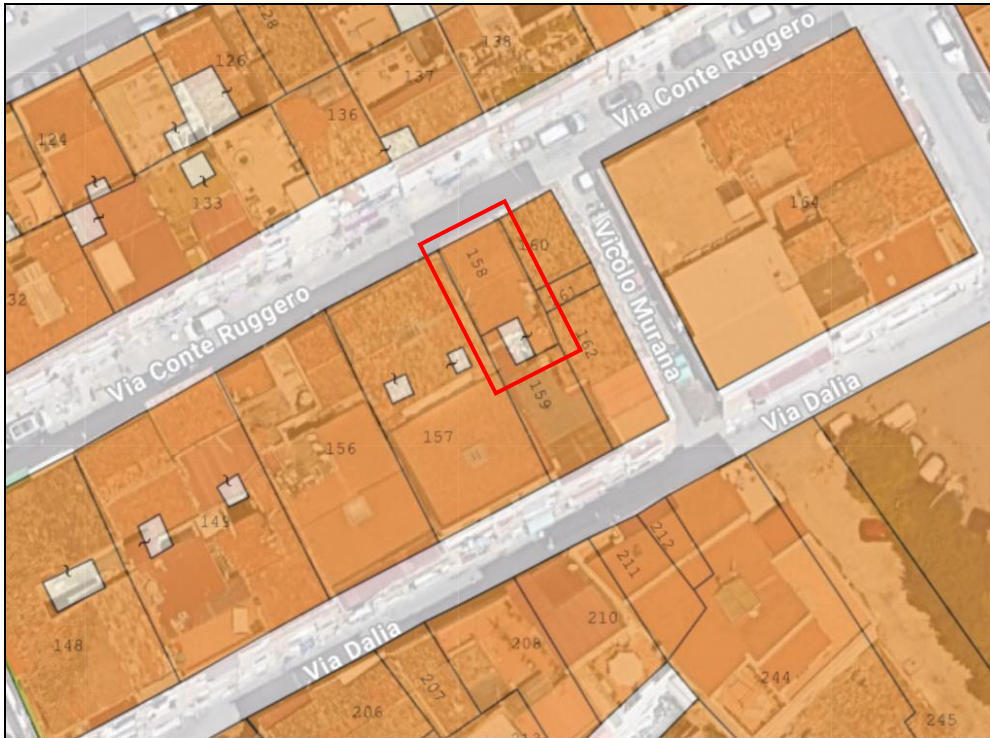


Ortofoto (tratta da Stimatrix forMaps)



Estratto di mappa catastale (tratta da Stimatrix forMaps)





Sovrapposizione ortofoto 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 appartamento censito al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 117 - particella 158 - subalterno 4, categoria catastale A/4, superficie catastale m². 51 escluse aree scoperte m² 50, R.C. 103,81

Tipologia: Appartamento facente parte di un edificio a quattro elevazioni fuori terra senza ascensore.

Ubicazione: Vicolo Murana n. 4 Palermo

Caratteristiche strutturali: Il fabbricato su cui ricade l'appartamento è realizzato in muratura portante, a 4 elevazioni fuori terra costruito in data antecedente al 1940.

Accessi: L'unità immobiliare ha accesso dalla porta posta al piano terzo raggiungibile dal corpo scala comune con ingresso dal civ. 4 dello stesso Vicolo Murana.



Confini:

- Nord-Est appartamento di proprietà di ditta aliena e vano scala comune, ricadenti sulle aree di sedime delle particelle 160 e 161 del Catasto Terreni;
- Sud-Est appartamento di proprietà di ditta aliena, ricadenti sulle aree di sedime delle particelle 162 e 159 del Catasto Terreni, e pozzo luce;
- Sud-Ovest appartamento di proprietà di ditta aliena, ricadenti sulle aree di sedime delle particelle 159 e 157 del Catasto Terreni;
- Nord-Ovest appartamento di proprietà di ditta aliena, ricadente sull'area di sedime della particella 157, e Via Conte Ruggero.

Pertinenze: Nessuna

Dotazioni condominiali: Nessuna

Composizione interna: dalla porta d'ingresso blindata, si accede all'appartamento che si sviluppa su due livelli messi in comunicazione da una scala prefabbricata in ferro e legno. Il primo livello (Piano Terzo) è composto da un grande ambiente destinato cucina-soggiorno, un w.c.-doccia ed un balcone prospiciente la Via Conte Ruggero. Il secondo livello (piano quarto) è composto da un disimpegno, una camera, due camerette ed un ripostiglio.

Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato così come il w.c.-doccia con i rivestimenti delle pareti anch'esso in gres. Il ripiano della cucina è in muratura rivestito con piastrelle in gres. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio di colore bianco. (all.2)

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'appartamento si trova nel complesso in discreto stato di conservazione ad eccezione di parti del piano quarto dove sono presenti segni di infiltrazione di acque meteoriche. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, inoltre non è stato possibile verificare la rispondenza dell'impianto elettrico alla vigenti normative.

Attestato di prestazione energetica: L'appartamento non possiede la certificazione energetica A.P.E., il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è di € 200,00



Fotografie dei luoghi

 <p>10.10.2024 16:54</p>	 <p>10.10.2024 16:52</p>
<p>Foto 1 – Prospetto Edificio Immobile (su Via Conte Ruggero)</p>	<p>Foto 2 - Ingresso Comune (dal Vicolo Murana n. 4)</p>
 <p>10.10.2024 16:52</p>	 <p>10.10.2024 16:51</p>
<p>Foto 3 - Scala Comune</p>	<p>Foto - 4 Porta d'Ingresso Immobile Piano 3°</p>





Foto 5 – Zona Salotto



Foto 6 – Scala Accesso Piano 4°



Foto 7 – Salotto/Cucina



Foto 8 – Cucina/Salotto



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 133/2023
LOTTO N. UNICO
Esperto stimatore: Dott.ssa Geom. Antonella Bertuglia



Foto 9 – Cucina



Foto 10 - Cucina



Foto 11 - Cucina

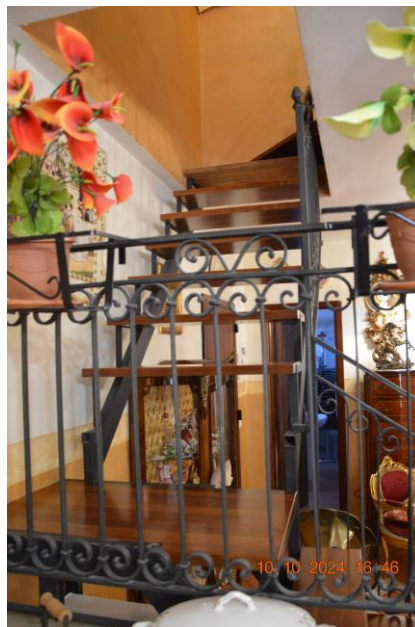


Foto 12 – Rampa Scala Accesso Piano 4°



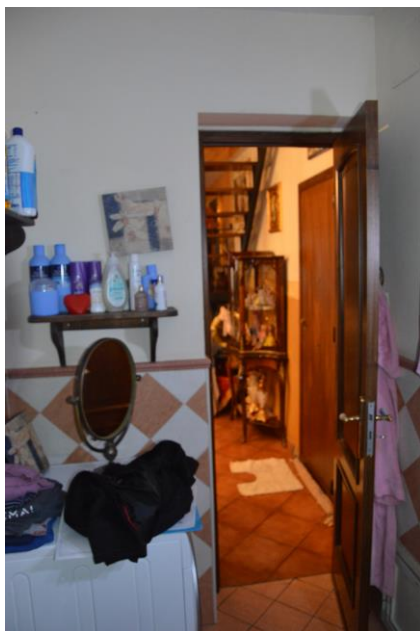


Foto 13 – W.C./Salotto



Foto 14 – W.C.

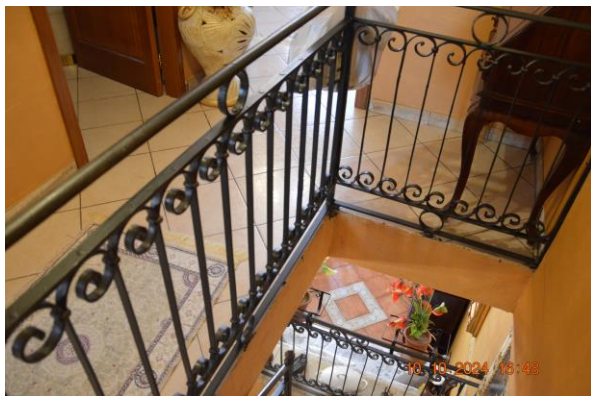


Foto 15 – Disimpegno Piano 4°

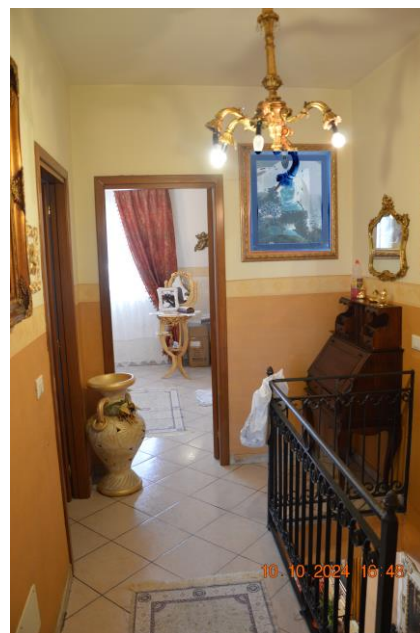


Foto 16 – Disimpegno Piano 4°





Foto 17 - Camera

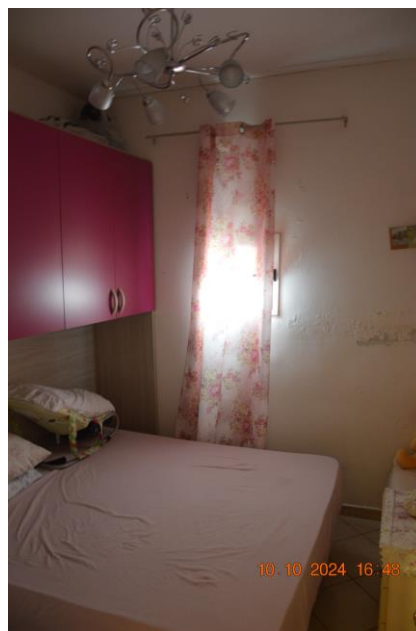


Foto 18 - Cameretta

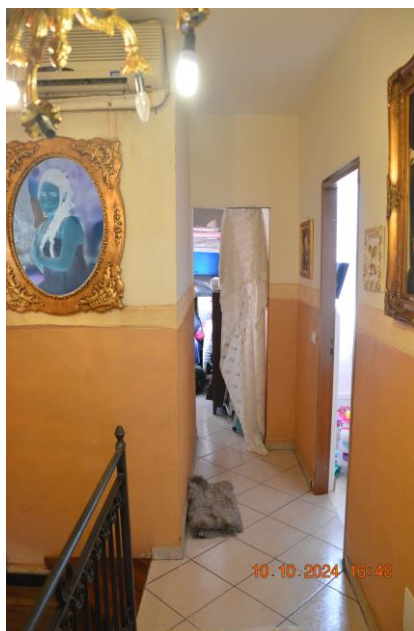


Foto 19 – Disimpegno Piano 4°

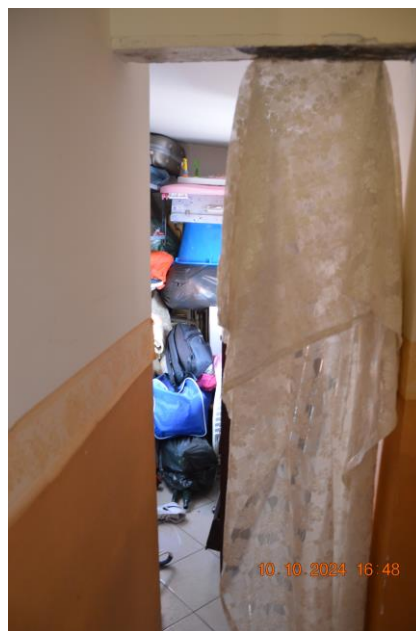
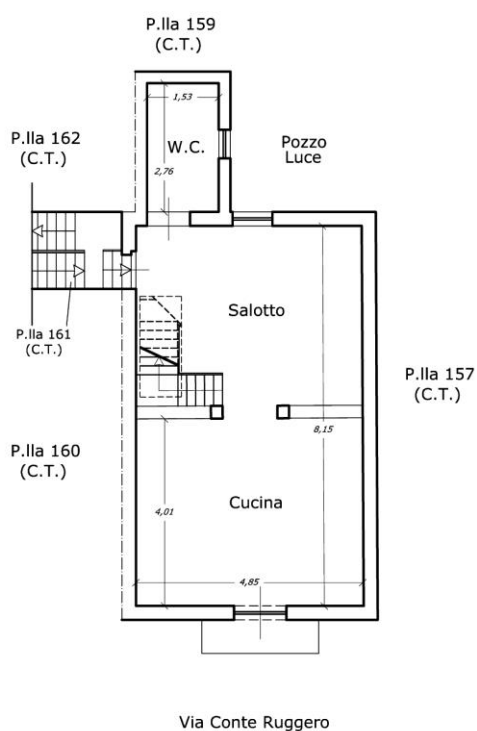


Foto 20 – Ripostiglio

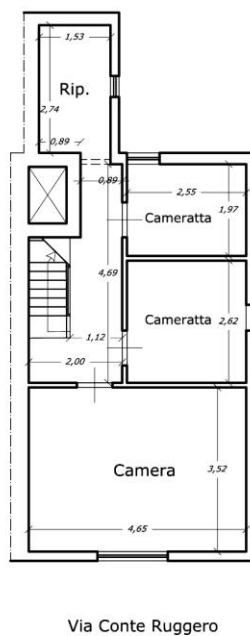


PLANIMETRIA RILIEVO STATO DEI LUOGHI

Piano Terzo



Piano Quarto



0 1 2
1:100



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 8)

Superficie utile interna: mq 42,70

Superficie commerciale: $53,80 + 1,80 \cdot 0,30 = \text{mq } 54,34$

Altezza utile interna: 2,80 mt.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato C.F. del Comune di Palermo, al foglio 117 - particella 158 - subalterno 4, categoria catastale A/4, superficie catastale m². 51 escluse aree scoperte m² 50, Rendita Catastale € 103,81.

La visure catastali attuale (All.3) e storica (All.4), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

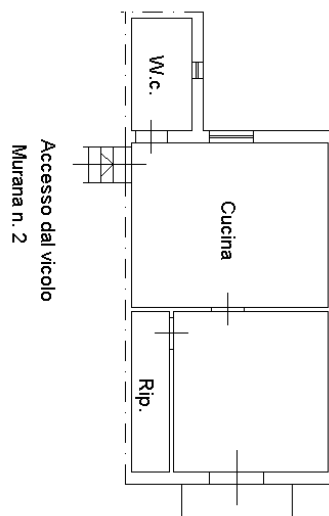
1. [REDACTED] Proprietà
1/2 in regime di comunione dei [REDACTED];
2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Planimetria catastale: In occasione del sopralluogo effettuato il 10/10/2024 dal confronto tra la planimetria catastale (All 5) e lo stato dei luoghi si sono riscontrate delle difformità di seguito elencate:

1. Demolizione dei due tramezzi esistenti per la costituzione di un unico grande vano cucina soggiorno;
2. Smantellamento della copertura a falde per la realizzazione in sopraelevazione di un nuovo piano, nel quale sono stati creati una camera, due camerette un disimpegno ed un ripostiglio;
3. Realizzazione di scala in ferro e legno per il collegamento dei due piani.

Il tutto meglio rappresentato nelle planimetrie sottostanti (All. 5 -8-e 9).

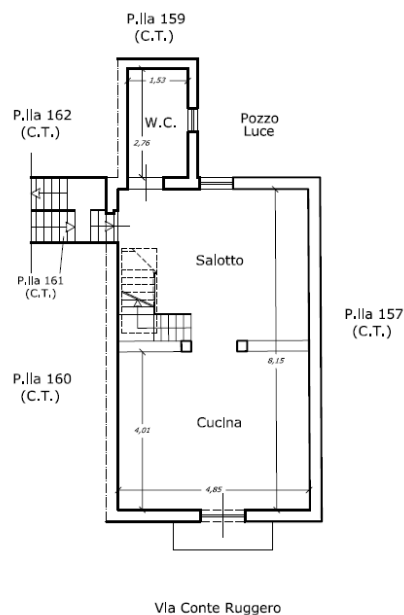




Via C. Ruggero

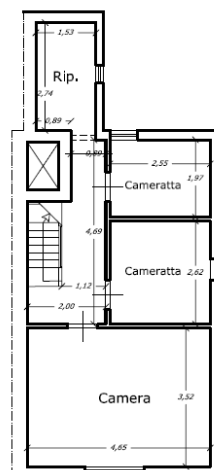
Estratto planimetria catastale (All.5.)

Piano Terzo



Via Conte Ruggero

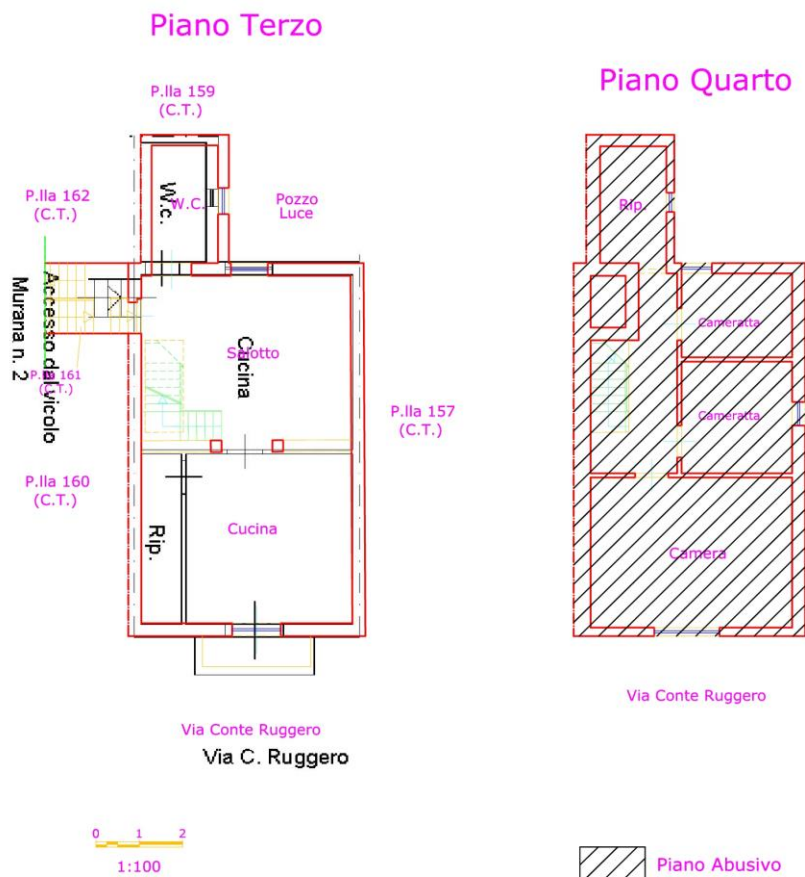
Piano Quarto



Via Conte Ruggero

Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 8)





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

Si sottolinea che per le variazioni apportate, da ricerche effettuate, risulta che sono state realizzate senza presentazione di alcuna pratica edilizia.

Per quanto riguarda la quantificazione dei costi che saranno detratti al valore di stima riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni possono essere regolarizzati con Cila Tardiva redazione del documento DOCFA, i cui costi di ripristino ammontano in € 2.500,00.

Per la messa in pristino dello stato assentito riguardanti gli abusi eseguiti (realizzazione del 4° piano), sarà esposto più dettagliatamente al quesito 6, :

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO): piena proprietà di un appartamento, ubicato in Palermo in Vicolo Murana n. 4, piano 3° e 4°, senza ascensore, scala “unica”, composto da al piano terzo da un grande ambiente destinato cucina-soggiorno, un w.c.-doccia ed un balcone, al piano quarto un disimpegno, una camera, due camerette ed un ripostiglio.

Confini:

- Nord-Est appartamento di proprietà di ditta aliena e vano scala comune, ricadenti sulle aree di sedime delle particelle 160 e 161 del Catasto Terreni;
- Sud-Est appartamento di proprietà di ditta aliena, ricadenti sulle aree di sedime delle particelle 162 e 159 del Catasto Terreni, e pozzo luce;
- Sud-Ovest appartamento di proprietà di ditta aliena, ricadenti sulle aree di sedime delle particelle 159 e 157 del Catasto Terreni;
- Nord-Ovest appartamento di proprietà di ditta aliena, ricadente sull'area di sedime della particella 157, e Via Conte Ruggero.

Censito al C.F. del Comune di Palermo al **foglio 117 - p.lla 158 - sub. 4.**

L'immobile non è dotato di Licenza/concessione edilizia poiché realizzato in data antecedente al 1940.

L'appartamento presenta uno stato difforme rispetto alla planimetria catastale (unico elaborato grafico esistente), pertanto per le difformità riscontrate riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni sono regolarizzabili con C.I.L.A. tardiva, invece l'ampliamento in sopraelevazione non è regolarizzabile e pertanto è necessario procedere ad interventi di ripristino consistenti nella demolizione dell'intero piano (realizzato quarta elevazione). I costi da detrarre al valore di stima ammontano complessivamente ad € 32.500,00.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per la sua redazione il costo da detrarre al valore della stima è pari ad € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA : Euro. 30.000,00 (trentamila/00)



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

Relativamente alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, (risalendo a ritroso), il primo passaggio di proprietà che è stato trascritto in data antecedente di venti anni si ha:

Data trascrizione pignoramento: 29/03/2023

Ventennio in esame : 29/03/2023 29/03/2003

5.1 Attuali Proprietari

- [REDACTED] Proprietà 1/2
in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

- [REDACTED]
[REDACTED]

in forza dell'atto di compravendita del 28/11/2007 notaio Caruso Renato Rep. 54748/16062 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 29/11/2007 ai nn. 76491/48709;

5.2 Precedenti Proprietari

- [REDACTED] a lei
pervenuta per atto di compravendita del 01/07/2003 a rogito [REDACTED]
rep. 51330 trascritto il 03/07/2003 ai nn. 28062/20250 (a detto atto ha fatto seguito
scrittura privata in rettifica autenticata dal [REDACTED] in data 11/05/2006
rep. 53577 trascritta il 15/05/2006 ai nn. 30472/15448 a [REDACTED]
[REDACTED] in
mero errore materiale attribuendo all'immobile la part.lla 160 anziché quella esatta
part.lla 158.

5.3 Precedenti Proprietari

- [REDACTED] forza dell'atto di donazione del
07/06/1994 notaio Tommaso Porcelli Rep. 32687/6823 trascritto alla Conservatoria di
Palermo il 15/06/1994 ai nn. 23322/16896.

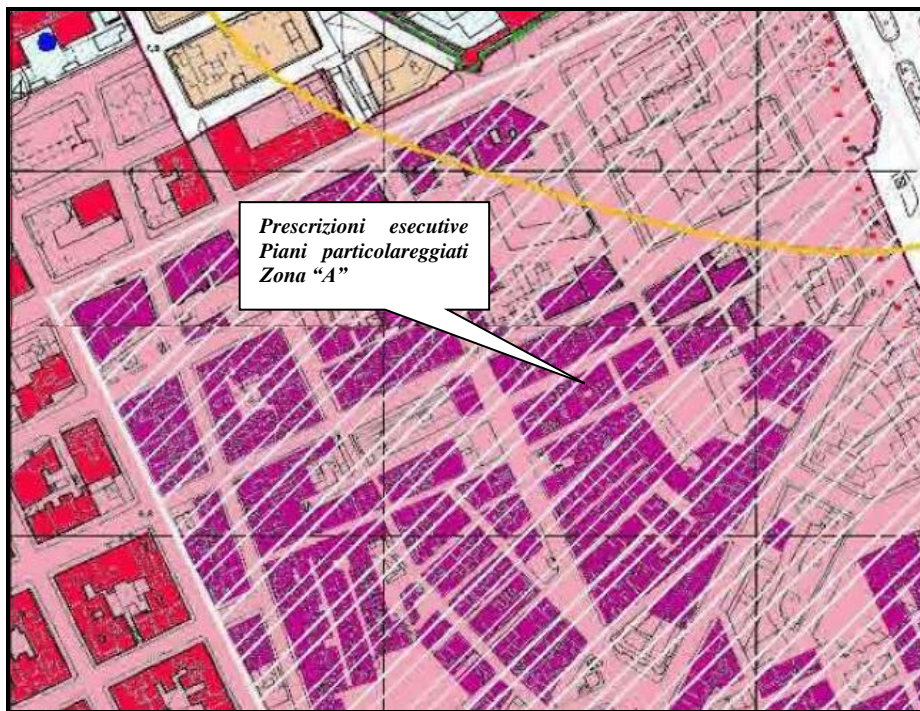


**QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO
EDILIZIO ED URBANISTICO**

6.1 – Strumenti Urbanistici

Dalla consultazione della Variante Generale al P.R.G. - Palermo - Zonizzazione: e vincoli sul territorio adeguati ai D. Dir 558 e 124/DRU/02 di approvazione - Luglio 2003 - Presa d'atto Delibera 7/ che la particella 158 del foglio di mappa n. 117 ricade in:

in Zona "A" con Prescrizioni esecutive – Piani particolareggiati Zona "A"



Estratto del P.R.G.

Trattandosi di un edificio del vecchio tessuto urbano non è fattibile l'aumento volumetrico rispetto a quanto esistente.

Dopo avere fatto richiesta in data 10 /11/2024 prot. 225307 al settore Area dei Lavori Pubblici Settore Manutenzione e Condoni ed data 20/11/2024 prot. al settore edilizia privata di copia di eventuali atti autorizzativi

Si è potuto accertare che non sono presenti titoli autorizzativi (All.13).

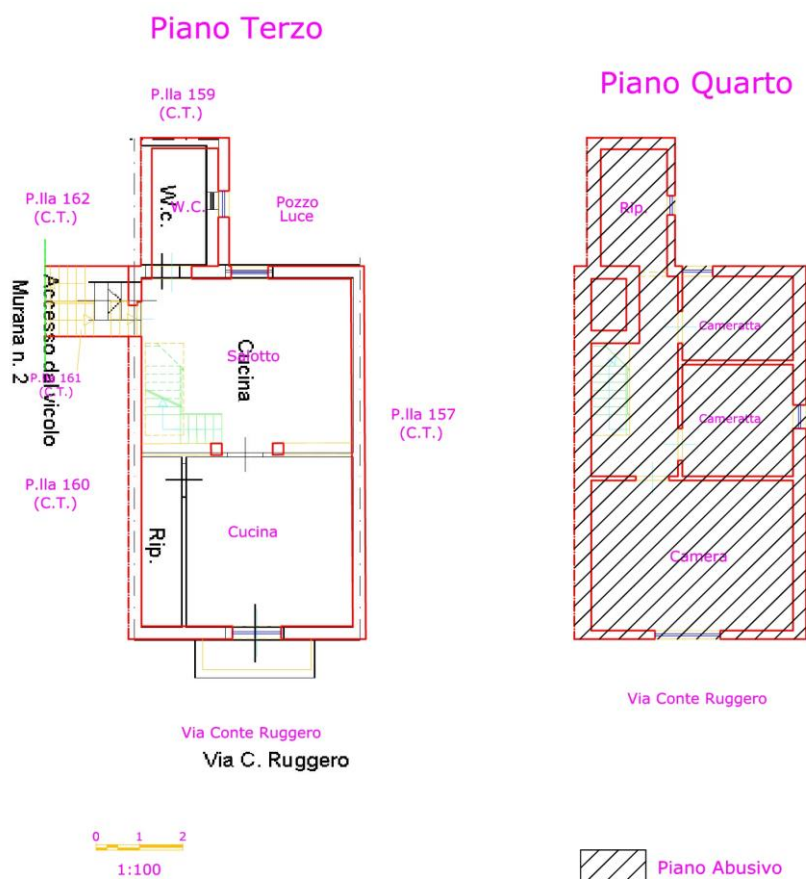
Per la verifica urbanistica si è proceduto all'acquisizione della planimetria catastale precedente all'attuale(anno1940 All.7), presso l'agenzia delle Entrate e sono stati consultati presso la S.A.S i voli aerei e precisamente:

- Volo dell' IGM del giugno 1968
- Volo della S.A.S. del marzo 1955

Considerata l'epoca dei voli sopradescritti, e l'acquisizione della planimetria catastale si può confermare che l'appartamento era esistente alla data del 1942, ma che la sopraelevazione del 4° piano è stata realizzata successivamente senza alcun titolo edilizio, pertanto l'immobile non è conforme alle norme urbanistiche vigenti e si dovrà provvedere alla sua regolarizzazione.

Descrizione degli abusi riscontrati sui luoghi:

- Smantellamento della copertura a falde esistente;
- Demolizione della tramezzatura interna di piano terzo e realizzazione di due pilastri di sostegno;
- Realizzazione di intero piano quarto composto da una camera, due camerette, un disimpegno ed un ripostiglio;
- Realizzazione di scala in ferro e legno per il collegamento interno del piano terzo e quarto.



**Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità
riscontrate rispetto alle planimetrie catastali attuale e storica(all.10)**

Per quanto già esposto al precedente quesito 3, la diversa distribuzione degli spazi interni è regolarizzabile previa presentazione di C.I.L.A. tardiva mentre la sopraelevazione del quarto piano non è regolarizzabile, gli interventi da eseguirsi sono:

1. Demolizione dell'intero piano ;
2. Trasporto a discarica del materiale demolito;
3. Ponteggio per il tiro in alto dei materiali;
4. Realizzazione di pareti a protezione;
5. Linea Vita;
6. Occupazione di suolo pubblico
7. Ripristino del solaio di copertura

Si stima un valore a corpo di € 30.000,00

I costi come sopra determinati per la eventuale demolizione saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile allo stato attuale risulta occupato dai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED].

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 30.000,00.**
come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00;**
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 2.500,00**
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 in data 23/12/2024 (All.11.) sull'immobile pignorato gravano le seguenti rettifiche, vincoli e oneri giuridici:

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/05/2006 - Registro Particolare 15448 Registro Generale 30472 not. Caruso Renato Repertorio 53577 del 11/05/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 29/11/2007 - Registro Particolare 48709. Registro Generale 76941 [REDACTED] del 28/11/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **IPOTECA VOLONTARIA** N. 76942 Registro Generale 19064 Registro Particolare del 29/11/2007 derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Caruso Renato del 28/11/2007 rep. N. 54749/16063 – Capitale di € 60.000,00 -durata anni 21 – Ipoteca di e 90.000,00 a favore di Banca per la casa S.p.A. (codice fiscale 13263030150) contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
sull'unità immobiliare;
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/07/2008 - Registro Particolare 29460 Registro Generale 43410 not. Caruso Renato Repertorio 54698/16035 del 05/11/2007 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
- **IPOTECA LEGALE** N. 6154 Registro Generale 1070 Registro Particolare del 01/02/2010 Serit Sicilia S.P.A. sede Palermo (PA) rep.n. 91018/2009 del 23/12/2009 – Capitale di e 39.570,59 Ipoteca di € 79141,18 a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** N. 15201 Registro Generale 12293 Registro Particolare del 29/03/2023 Unep Tribunale di Palermo rep. 1312 del 07/03/2023 a favore di Ticino SPV. s.r.l. con sede a Roma C.F.: 16030641001 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 ciascuno della piena proprietà gravante sull'unità immobiliare;

Da informazioni assunte presso la cancelleria del Tribunale: nulla da riferire

<u>QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE</u>
--

Il bene 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 ci sono spese di gestione non essendo l'unità immobiliare facente parte di un complesso costituito in condominio.

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

Criterio di stima

Ai fini della valutazione del bene, si adopererà il criterio di stima "Market Comparison Approach (MCA) che consiste in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile A, Comparabile B, Comparabile C). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

La procedura si articola in diverse fasi che sono: analisi di mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, rivelazione dei dati immobiliari, scelta delle caratteristiche immobiliari, compilazione della tabella dati, analisi dei prezzi marginali e sintesi valutativa.

Il criterio di stima "Market Comparison Approach (MCA) sopra descritto si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni.



Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA – Market Comparison Approach).

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni, la sottoscritta ha individuato tre comparabili che appartengono allo stesso segmento di mercato, simili per tipologia di cui è noto il prezzo. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili. (All. 16)

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 **mq 54,34** così calcolati:

DATI METRICI						
Destinazione	Superficie Interna Netta (S.I.N.) mq	S.N.R.	Superficie Lorda (S.E.L.) mq	H	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (S.E.L.) mq
Cucina/salotto	38,50		47,42	2,80	1,00	47,42
W.C.	4,20		6,38	“	1,00	6,38
Balcone		1,80		“	0,30	0,54
Appartamento	42,70		53,80			54,34

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da atti di compravendita forniti (fonte Comparabilia.it) **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 63.000,00.**

(allegato 16 tabella di calcolo MCA e comparabili fonte Comparabilia.it)

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 30000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale compreso Cila: € 2.500,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 32.700,00.**

$$V = € 63.000,00,00 - € 32.700,00 = € 30.300,00$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 30.300,00 (trentamilatrecento,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:

€ 30.300,00 – 5% di € 30.300,00 = **€ 28.785,00 (che si arrotondano in € 30.000,00)**

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

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Verbale di sopralluogo
ALLEGATO 2	Documentazione Fotografica
ALLEGATO 3	Visure Catastali attuale
ALLEGATO 4	Visura attuale storica
ALLEGATO 5	Planimetria catastale attuale
ALLEGATO 6	Ortofoto
ALLEGATO 7	Planimetria precedente all'attuale anno 1942
ALLEGATO 8	Planimetria stato dei luoghi
ALLEGATO 9	Planimetria Diffformità rispetto alla planimetria catastale
ALLEGATO 10	Istanze e acquisizione documentazione catastale
ALLEGATO 11	Visura Ipotecaria
ALLEGATO 12	Atti di provenienza
ALLEGATO 13	Istanze e comunicazioni con il comune
ALLEGATO 14	Certificati anagrafica
ALLEGATO 15	Calcolo MCA e schede comparabili da atto
ALLEGATO 16	Avvisi alle parti



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 133/2023
LOTTO N. UNICO
Esperto stimatore: Dott.ssa Geom. Antonella Bertuglia

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, e ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami si rassegna la presente relazione restando a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti o integrazioni che si ritengono necessari.

Palermo, 27/12/2024.

L'ESPERTO STIMATORE

.

