

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 304/2024

PROMOSSA DA

ITACA SPV s.r.l.

(rappresentata dall' Avv. Luigi Abbate)

CONTRO



Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione
Immobiliare R. Es. n. 304/2024

LOTTO UNICO

Unità Immobiliare a destinazione “residenziale” sita in Palermo in via
Imperatrice Costanza n. 20 di piano quarto, interno sx - censita al
N.C.E.U. al fg. Foglio 56 Particella 110 Subalterno 28

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Valentina Imperiale

Esperto Estimatore: Ing. Salvatore Agrusa



Sommario

PREMESSA	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. .	4
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	7
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	16
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	18
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	19
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	20
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	22
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	22
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. .	22
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	23
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	23
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	23
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	29
CONCLUSIONI	30



ALLEGATI:

- A.01 Provenienza immobile;
- A.02 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;
- A.03 Assi viari e foto aerea;
- A.04 Elaborato grafico;
- A.05 Dossier fotografico;
- A.06 Documentazione attestato di prestazione energetica;
- A.07 Documentazione urbanistica;
- A.08 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;
- A.09 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;
- A.10 Quotazioni Borsino immobiliare;
- A.11 Schema di valutazione.



PREMESSA**PROCEDURA ESECUTIVA N. 304/2024 promossa da ITACA PV S.R.L.**

con sede in via Alfieri n. 1 - 31015, Conegliano (TV), C.F. 05310700264, quale mandataria per la gestione del credito, doValue S.p.A. - rappresentata e difesa dall'Avv. Luigi Abbate, elettivamente domiciliata presso il suo studio professionale sito a Palermo in via Val di Noto;

Con contratto di mutuo fondiario, stipulato in data 19.03.2008 Rep. n. 207838 e rogato dal Not. Tommaso Drago di Palermo, veniva concesso un importo di €73.000,00 da Unicredit Banca di Roma S.p.A.; con atto del 19.10.2010 rogato dal Not. Andrea Ganelli di Torino Rep. n. 19430, registrato il 19.10.2010 al n. 755 serie 1T, Unicredit Banca di Roma S.p.A. è stata incorporata in Unicredit S.p.A., successivamente in data 03.05.2022 con contratto di cessione di crediti ha concluso con la società ITACA SPV S.R.L. l'operazione di cessione.

La società ITACA SPV S.R.L. sulla scorta della cessione di credito risulta l'attuale è creditrice per un importo complessivo di € 68.733,89 quale capitale comprensivo di interessi alla data del 31.12.22 oltre gli interessi maturandi dal 01.01.2024 fino al soddisfo; alla parte eseguita venne notificato **l'atto di precetto** in data **29.04.2024** intimando il pagamento della somma complessiva di euro 68.733,39, nel quale veniva comunicato che in mancanza del pagamento si procedeva ad esecuzione forzata.

Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data **28.05.2024**



l'atto di pignoramento immobiliare, con il quale si obbligava a non sottrarre, a garanzia del credito i seguenti beni

- *appartamento sito in Palermo via Imperatrice Costanza di piano quarto a sinistra salendo le scale, composto da ingresso, corridoio, cucina, ripostiglio, soggiorno, due camere e w.c., confinante con: via Imperatrice Costanza da un lato e proprietà aliena dagli altri lati. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio 56 mappale 110 sub. 28 (CAT. a/A, p.4)..*

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Palermo in data 24.06.2024 ai nn. **30643/24705**.

Dalla visione del fascicolo telematico della procedura tramite il PCT - Processo civile telematico - **non risultano depositati altri ricorsi per intervento.**

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dott.ssa Imperiale Valentina** con dispositivo datato 09.11.2024, nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa, il quale prestava giuramento di rito in data 20.11.2024, depositando per via telematica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, il tutto finalizzato ad esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo inerente i **“diritti reali pignorati”** si precisa che il diritto reale corrisponde all’atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con il seguente titolo:

- Atto di compravendita del 19.03.2008, ai rogiti del Dott. Tommaso Drago Notaio in Palermo (PA), Rep. 207837 Racc. n. 11427,registrato



il 21.03.2008 al n. 2878 serie 1T trascritto a Palermo in data

25.03.2008 ai nn. 16228 RP. e 10596 RG.

(Cfr.

Allegato n. 1).

Diritti reali dell'esecutato:

In ordine al secondo profilo inerente i **“beni pignorati”** si riportano gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché con la visura catastale storica:

Unità immobiliare urbana - N.C.E.U.

- Comune censuario: Palermo
- Ubicazione: Via Imperatrice Costanza n. 20 Interno SX;
- Foglio: 56
- Particella: 110
- Sub. 28

Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio, è emerso che il bene in oggetto non ha subito delle variazioni catastali dopo l'atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali svolte in data 25.02.2025 congiuntamente al Custode Giudiziario l'Avv. Roberta Paderni, era presente parte esecutata, nonché l'occupante dell'unità immobiliare, senza titolo, emergevano alcune discrasie tra le planimetrie catastali, e lo stato dei luoghi, nello specifico una



diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre non risulta rappresentato il balcone di retro prospetto, ma presente nella documentazione grafica ed urbanistica del fabbricato. Dal confronto tra le riprese satellitari e la mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito **non si rilevano differenze** sulla sagoma del fabbricato, il tutto come da allegato estratto di mappa e sovrapposizione dell'aerofotogrammetria. (Cfr. Allegato n. 2).



Sovrapposizione EDM Catastale – Google Maps – <https://www.formaps.it>



Estratto di mappa catastale del foglio 56

Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini catastali:

- Nord su distacco di altro fabbricato p.lla 982;
- Est in aderenza con il fabbricato p.lla 111;
- Ovest in aderenza con il fabbricato p.lla 109;
- Sud con via Imperatrice Costanza.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Unità Immobiliare a destinazione "residenziale" sita in Palermo in via Imperatrice Costanza n. 20 di piano quarto, interno sx - censita al N.C.E.U. al fg. Foglio 56 Particella 110 Subalterno 28

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Palermo, nella via Imperatrice Costanza all'altezza del civ. 20, nel 4° quartiere della città denominato Zisa, all'interno della Quinta Circoscrizione, che include due aree abbastanza distinte, una la Zisa nata come area di caccia imperiale durante il regno di Federico II di Svevia; la seconda, invece, è di recente costruzione. (Cfr. allegato n. 03)

Palermo, quinto comune italiano per popolazione conta circa 635.000 abitanti (DATI ISTAT 2022) nonché capoluogo della Regione Siciliana e dell'omonima città metropolitana, sorge all'interno di una pianura di circa 100 km², (la

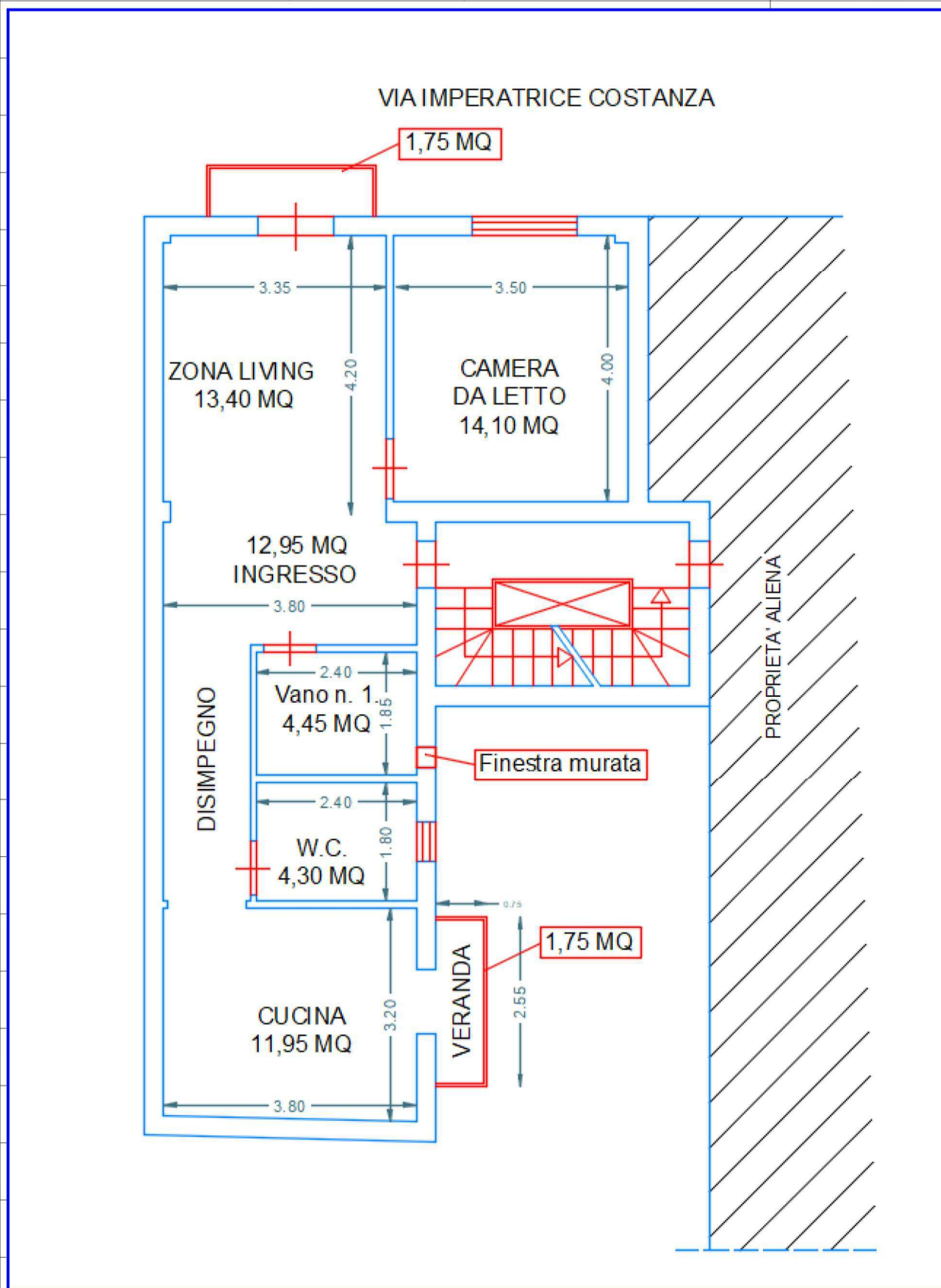


Conca d'Oro) stretta tra il golfo e i monti calcarei, che prendono nome dalla città. Alcune conformazioni rocciose si spingono verso la costa creando una vera spaccatura fisica tra diversi quartieri. Il quartiere è situato nella parte centrale della città, che in origine costituiva il parco normanno denominato Geonard (o "Paradiso in Terra"), esteso ad occidente delle antiche mura cittadine. Oltre al classico stile del primo Novecento, il quartiere conserva il Palazzo della Zisa (dal 2018 eletto a patrimonio dell'umanità dell'UNESCO), il parco omonimo e il villino Florio in stile Art Nouveau, progettato nel 1899 da Ernesto Basile su commissione della ricca famiglia palermitana. Nel 2005 è stato inaugurato il nuovo parco di fronte alla Zisa, composto da una serie di fontane che ricordano l'arte araba. L'unità immobiliare è posta al piano quarto dell'edificio, fa parte integrante di un edificio composto da sei piani fuori terra, avente una struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai in latero cemento e copertura a doppia falda, ad uso strettamente residenziale. Nello specifico l'u.i. alla data del sopralluogo, risulta composta da cucina con annessa veranda, soggiorno, due camere e servizio igienico - l'altezza intera del locale risulta a ml 2,80. L'unità ha una superficie commerciale di circa mq 75,50 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/98, di cui:

- Superficie coperta del piano pari a mq 74,00
- Circa mq 0,53 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del balcone valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq.25,00 - la parte eccedente della superficie ragguagliata con l'incidenza del 10% - superficie effettiva balcone pari a mq 1,75
- Circa mq 0,88 relativi all'incidenza della superficie della veranda valutata con l'incidenza del 50% della superficie effettiva pari a mq 1,75.



Planimetria stato di fatto (Cfr. allegato n. 04)



Report Fotografico - Esterni (Cfr. allegato n. 05)

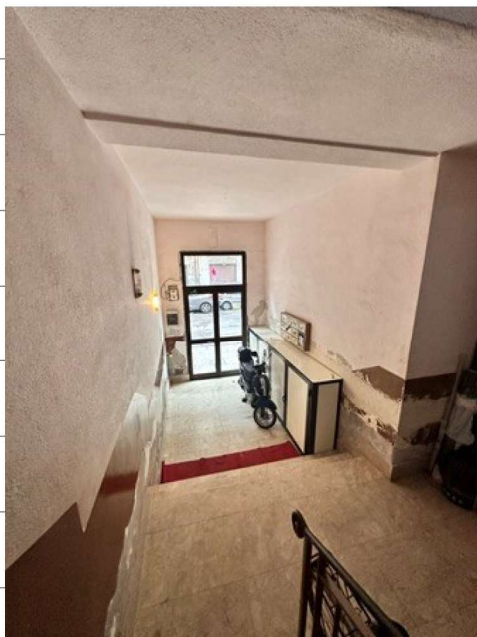


Prospetto principale su via Imperatrice Costanza

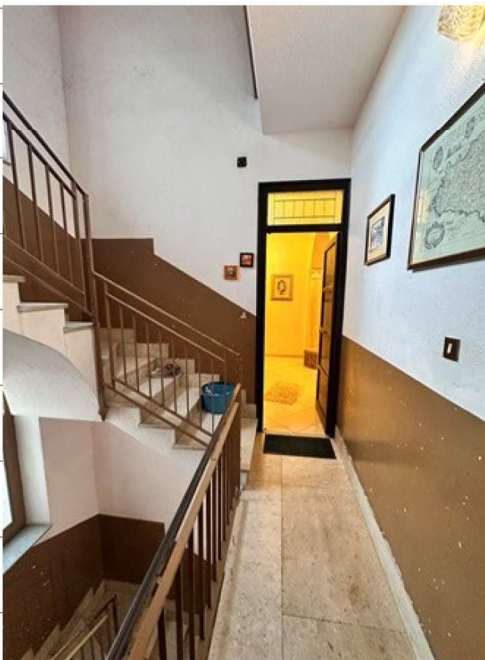
in rosso l'ingresso condominiale all'altezza del civico 20.



Stralcio Report Fotografico – Interni (Cfr. allegato n. 05)

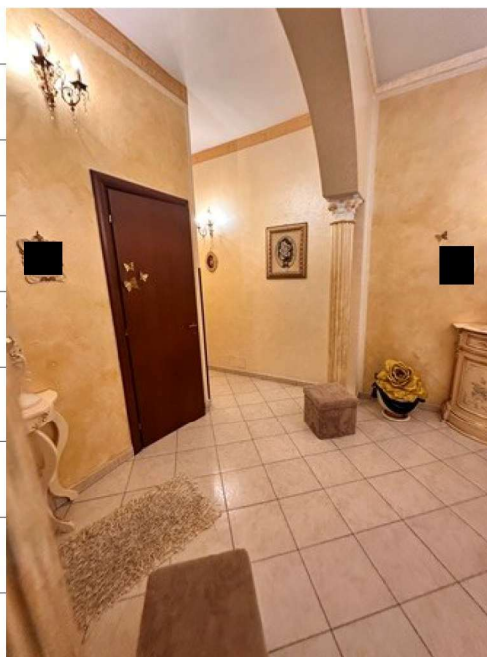


Androne condominiale – il fabbricato è sprovvisto di ascensore- lo stato manutentivo delle parti comuni risulta scadente

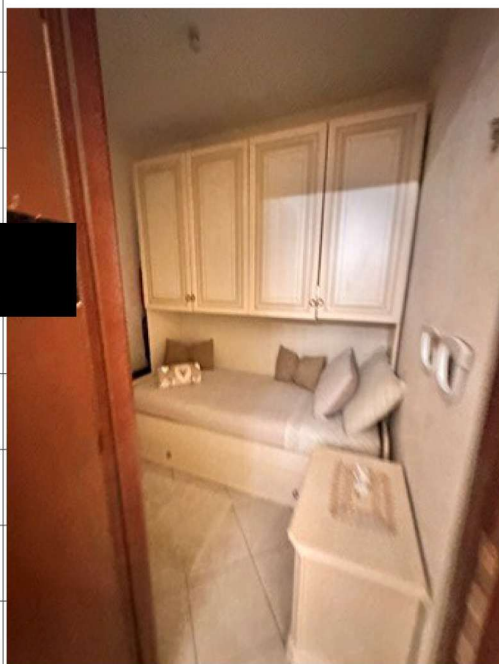


PIANO QUARTO

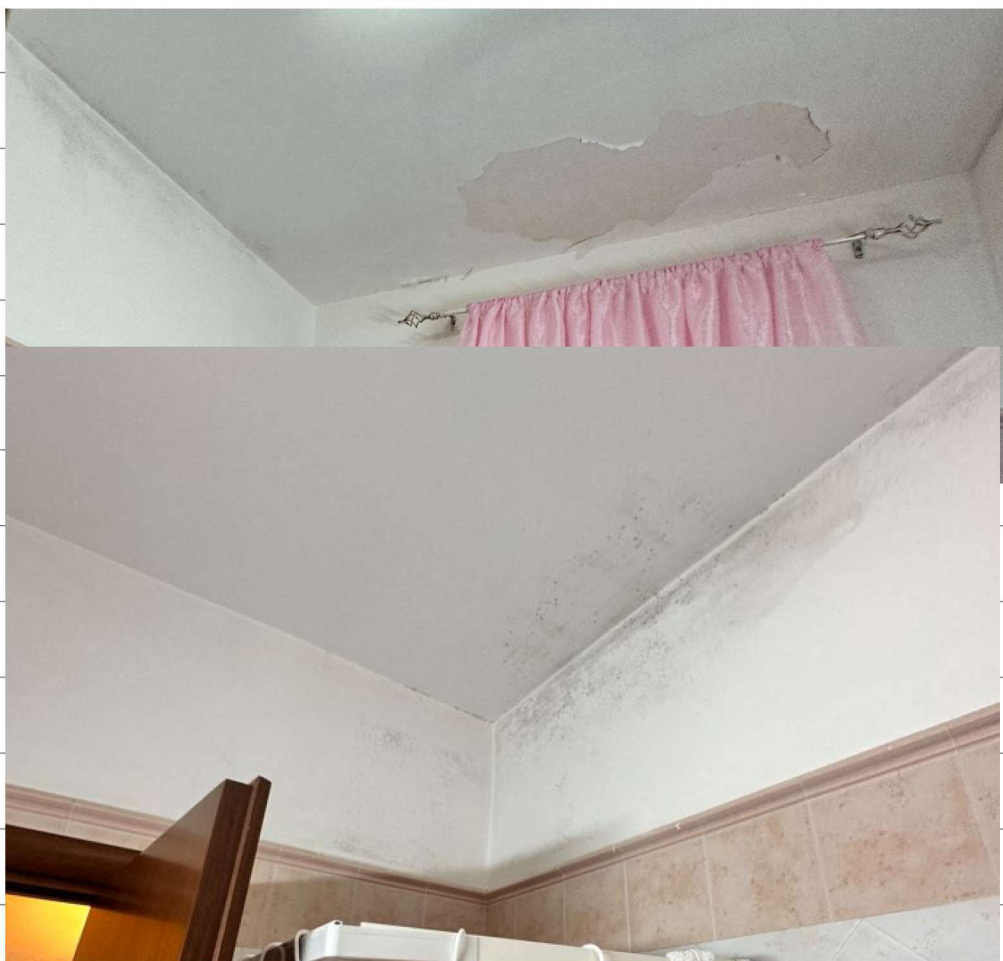
Accesso all'unità immobiliare oggetto di procedura.



Ingresso – soggiorno, l'unità immobiliare risulta ristrutturata.



Zona Notte



Servizio igienico con doccia, presenza di condensa umidità che hanno comportato l'esfoliazione del primo stato di intonaco





Cucina con annesso balcone chiuso a veranda

in struttura precaria in alluminio e vetro



Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

• **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano definiti con finitura per esterni;

• **Rivestimenti interni:** le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile;

• **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, il quadro elettrico generale non è dotato di interruttore magnetotermico differenziale;

• **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

• **Impianto di climatizzazione:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, non oggetto di procedura;

• **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto non è presente;

• **Impianto di produzione acqua calda sanitaria/riscaldamento:**
L'impianto è presente, boiler elettrico per la produzione di ACS, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità.

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in normali condizioni di uso e manutenzione ma necessitano di adeguamento alla normativa vigente.

Pertinenze e servitù: ///////////////;

Principali dotazioni condominiali: ///////////////



Attestato Di Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata presso il portale **Sistema Informativo della Regione Sicilia** per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, risulta che l'unità immobiliare:

☒ **provvista di attestato di prestazione energetica;**

☐ sprovvista di attestato di prestazione energetica. (cfr. allegato n. 6)

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali.

Comune di Palermo (Codice G273) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

Foglio: 56 Particella: 110 sub. 28 - A/3

Abitazione di tipo popolare.

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 relativi alla planimetria presentazione nel 13.11.1978 prot. n. 13075

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale dall'impianto meccanografico ad oggi:

[REDACTED]





Durante le operazioni peritali, svolte in data 25.02.2025, congiuntamente al Custode Giudiziario l'Avv. Roberta Paderni, alla presenza della parte esecutata, nonché l'occupante senza titolo dell'unità immobiliare, emergevano alcune discrasie tra le planimetrie catastali, e lo stato dei luoghi, nello specifico una diversa distribuzione degli spazi interni, inoltre non risulta rappresentato il balcone di retro prospetto, ma presente nella documentazione grafica ed urbanistica del fabbricato. Al fine di regolarizzare sotto il profilo catastale si dovrà procedere alla redazione della nuova planimetria catastale aggiornata, con la presentazione della pratica Doc.fa, **il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale sarà pari ad un importo di 800,00 € (Valore A) comprensivi di IVA, onorario e tributi catastali,.**

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Unità Immobiliare a destinazione "residenziale" sita in Palermo in via Imperatrice Costanza n. 20 di piano quarto, interno sx - censita al N.C.E.U. al fg. Foglio 56 Particella 110 Subalterno 28.

L'unità immobiliare:

- Nord su distacco di altro fabbricato p.lla 982;
- Est in aderenza con il fabbricato p.lla 111;
- Ovest in aderenza con il fabbricato p.lla 109;
- Sud con via Imperatrice Costanza.

Il descritto **stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale**, nello specifico in una diversa distribuzione degli spazi interni e porzioni in



ampliamento parzialmente da metter in pristino. L'unità immobiliare è pervenuta alla parte eseguita in forza all'atto di compravendita del 19.03.08, a rogito del Dott. T. Drago Notaio in Palermo (PA), Rep. 207837 Racc. n. 11427, registrato il 21.03.08 al n. 2878 serie 1T trascritto a Palermo in data 25.03.08 ai nn. 16228 RP. e 10596 RG. da potere

Il fabbricato risulta edificato in forza alla **licenza edilizia n. 921 del 13.08.57**, inoltre è presente il **Certificato di Abitabilità/Agibilità n. prot. n° 6442 del rilasciato in data 16.06.1964. Lo stato attuale dell'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico**, nello specifico in una diversa distribuzione degli spazi interni e porzioni in ampliamento parzialmente da regolarizzare.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

Unità Immobiliare a destinazione "residenziale" sita in Palermo in via Imperatrice Costanza n. 20 di piano quarto, interno sx - censita al N.C.E.U. al fg. Foglio 56 Particella 110 Subalterno 28.

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte eseguita in forza all'atto di compravendita del 19.03.08, a rogito del Dott. Tommaso Drago Notaio in Palermo (PA), Rep. 207837 Racc. n. 11427, registrato il 21.03.08 al n. 2878 serie 1T trascritto a Palermo in data 25.03.2008 ai nn. 16228 RP. e 10596 RG. da potere



QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato presso l'Ufficio SACE del Comune di Palermo in data 03.02.2025, assunta al prot. n. 116147.

Sulla scorta dell'accesso presso l'archivio dell'ente, eseguito in data 11.02.2025 risultava che **il fabbricato risulta edificato realizzato in forza alla licenza edilizia n. 921 del 13.08.57, inoltre è presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità n. prot. n° 6442 del rilasciato in data 16.06.64** (Cfr. Allegato n. 7)

Durante le operazioni peritali svolte in data 25.02.2025, congiuntamente al Custode Giudiziario l'Avv. Roberta Paderni, emergevano alcune discrasie tra le planimetrie catastali, e lo stato dei luoghi, nello specifico:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento sul balcone prospiciente l'atrio interno, realizzazione di una verande in struttura precaria.

Per quanto attiene la regolazione urbanistica dell'immobile:

✚ **diversa distribuzione degli spazi interni** sarà possibile procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico mediante la redazione della pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA Tardiva, per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni, da presentare presso il Sue del Comune di Palermo ai sensi dell'art.3 c. 1 l. B del DPR 380/01, recepito dalla Regione Siciliana con la L.R.



16/2016 - *sono soggetti a "CILA" gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, semplice che non riguardino parti strutturali."* Nel caso di comunicazione a lavori terminati, è obbligatorio pagare a titolo di oblazione una somma pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di istruttoria di €150,00, per un totale quindi di € 1.150,00; il costo della regolarizzazione edilizia/urbanistica sarà pari alla somma degli oneri comunali;

🚧 Regolarizzazione della veranda in struttura precaria alluminio e vetro realizzata sul retro prospetto mediante la presentazione della Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.04/03, versando i diritti di istruttoria pari ad 150,00 € oltre il versamento a titolo di oblazione per un importo di € 50,00 €/mq di superficie, nel caso in esame pari a mq 1,75, e dovrà essere ricollocato l'infixo esterno.

Importo oblazione x Superficie realizzata = 1,75 mq x 50,00 €/mq = 87,50 €

Oneri comunali da versare per un totale di 237,50 €

Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione



della pratica edilizia, le opere di messa in pristino, oltre gli oneri comunali, a cui si dovrà aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Comune stimabile in € 2.500,00 che sommati ai precedenti, in C.T. risultano **4.000,00 € € (Valore B).**

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Stato di possesso: in fase di sopralluogo svolto alla presenza del Custode Giudiziario in data 25.02.2025 l'unità immobiliare allo stato attuale risulta in uso a soggetto terzo alla procedura che la occupa senza titolo. (Cfr. Allegato n. 8)

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e non risultano presenti, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziari civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge, non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile de quo vincoli storico-artistici; è presente un regolamento condominiale non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari, non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale.

In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente, ad eccezione degli oneri condominiali.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risulta** essere all'interno delle aree di proprietà demaniali.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risultano** di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali e il sopralluogo congiunto con il Custode si è potuto constatare che:

- non vi è amministrazione condominiale.
- non sono presenti spese straordinarie deliberate;
- non sono presenti spese condominiali;
- non risultano procedimenti giudiziari.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.



In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° sem. 2024.**

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata



fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Abitazioni**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **600,00 €/mq** ad un massimo di **900,00 €/mq** (Cfr. allegato n. 09).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona danesini, riporta un valore minimo di 502,00 €/mq - un valore massimo 637,00 €/mq - valore medio 570,00 €/mq - (cfr. allegato n. 10);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 770,00 €/mq

Superficie commerciale lorda di mq 75,50

Si ottiene : mq 75,50 x 770,00 = **58.135,00 € Valore C**

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI, si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti [*Consulente immobiliare - Il sole24Ore*]:

- coeff. di livello del piano per ab. plurifamiliari senza ascensore: 0,70



Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la regolarizzazione della pratica catastale dell'unità immobiliare pari ad un importo **800,00 € Valore A;**
- Il costo necessario per la regolarizzazione della pratica urbanistica dell'unità immobiliare pari ad un importo **4.000,00 € Valore B;**

resta così determinato:

$$\text{Valore C} \times \text{Coeff. di omogeneizzazione} - (\text{Valore A}) - (\text{Valore B}) =$$

$$58.135,00 \text{ €} \times 0,70 - 800,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = 35.894,50 \text{ €}$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

$$\text{Valore Unità} - 5\% =$$

$$35.894,50 \text{ €} - 5\% = 34.099,78 \text{ €}$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t 34.000,00 €

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come **metodo della comparazione**, in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il



“Range” dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche simili ai beni oggetto di valutazione.

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie simili; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO
BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE

LINK DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizzato	SUP. MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 10% sul valore rilevato da agenzia
https://www.immobiliare.it/annunci/118634151	Appartamento	1	Normale	12-24 mesi	79,00	€ 70.000,00	€ 886,08	€ 797,47
https://www.immobiliare.it/annunci/11786406	Appartamento	1	Normale	12-24 mesi	100,00	€ 70.000,00	€ 700,00	€ 630,00
https://www.immobiliare.it/annunci/116852087	Appartamento	1	Normale	12-24 mesi	100,00	€ 50.000,00	€ 500,00	€ 450,00
VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE			€	500,00	VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE			
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE			€	695,36				
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE			€	886,08				
							€ 695,36	€ 625,82

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all’epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l’aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate, valore medio di comparazione pari ad 695,36 € applicando uno sconto contrattazione del 10% per cui 695,36 € - 10%= € 625,82 € interpolando adesso i valori:



DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO								
Descrizione immobile e destinazione		Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario
Foglio 56 Particella 110 Sub. 28 - Appartamento		4	74,00 mq.	1,00	74,00 mq.	625,82 €/mq.	€ 46.310,89	€ 625,82
Foglio 193 Particella 255 Sub.68 - Balcone		4	1,75 mq.	0,30	,53 mq.	625,82 €/mq.	€ 328,56	€ 187,75
Foglio 193 Particella 255 Sub.68 - veranda		4	1,75 mq.	0,50	,88 mq.	625,82 €/mq.	€ 547,59	€ 312,91
			77,50 mq.		75,40 mq.		€ 47.187,04	
VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI						€ 47.500,00		
CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE							% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE						3,00%	€ 1.425,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE						3,00%	€ 1.425,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI						0,00%	€ 0,00
0	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'						-5,00%	-€ 2.375,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI						0,00%	€ 0,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE						0,00%	€ 0,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'						0,00%	€ 0,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE						0,00%	€ 0,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'						0,00%	€ 0,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE						-10,00%	-€ 4.750,00
Regolarizzazione catastale/Urbanistica								
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA							-9,00%	-€ 4.275,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)						576,92 €/mq.	€ 43.500,00	

Il valore di mercato determinato con il “Metodo Comparativo”, rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del – 9,00 % in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Pertanto, a seguito dell’analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d’incontro della domanda e dell’offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi 43.500,00 € € (Metodo 2). (cfr. allegato n. 11)

Il valore scaturito dall’analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra a regime di vendita forzata - pertanto il Valore dell’unità resta determinato:

Valore Unità – 5% =43.500,00 € - 5% = 41.325,00 €



In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

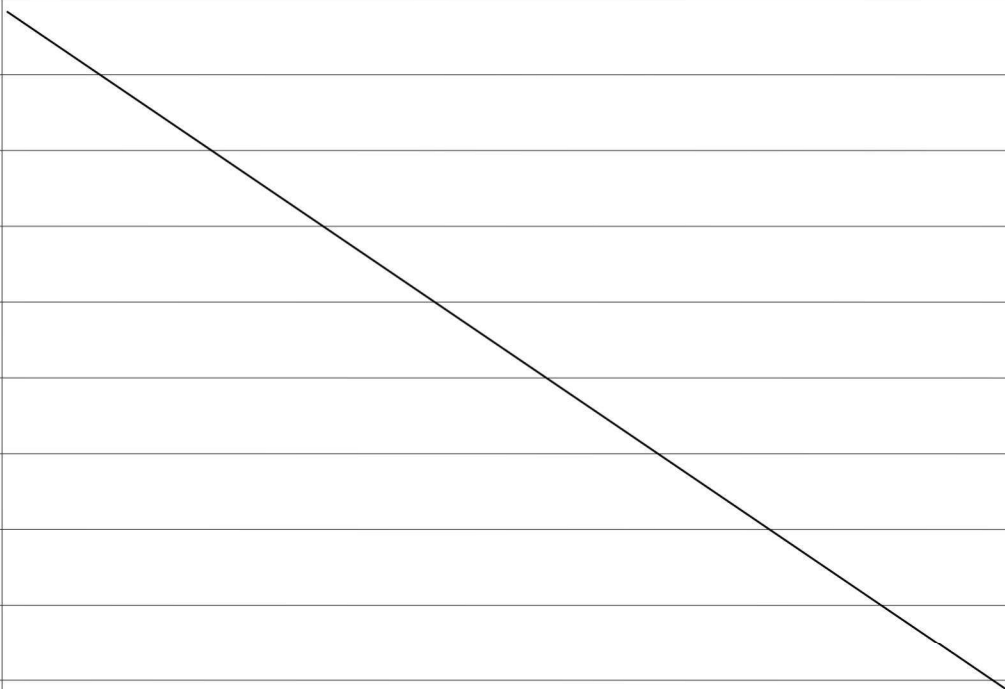
(Metodo 1+ Metodo 2) /2 =

(34.099,78 € + 41.325,00 €)/2 = 37.712,39 €

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. 38.000,00 €

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Per quanto presente quesito trattandosi di quota interna e non indivisa non è ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa e inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura non si procederà in tal senso.



CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	sup. comm. lorda	STIMATO
Unità Immobiliare a destinazione		
"residenziale" sita in Palermo in via		
Imperatrice Costanza n. 20 di piano	75,50 mq	38.000,00 €
quarto, interno sx - censita al N.C.E.U.		
al fg. Foglio 56 Particella 110		
Subalterno 28		

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordata-gli.

Palermo, li 30 Aprile 2025

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa

