

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 120/2023

CREDITORE PROCEDENTE MAIOR SPV SRL

contro

DEBITORE ESECUTATO OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ROSOLINO FABRIZIO GIAMBONA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N.1

Appartamento per civile abitazione sito in via Antonio Mongitore n. 2 a Palermo

Foglio 139 particella 884 subalterno 3



Esperto stimatore: Arch. Simona Maria Speciale

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**LOTTO N. 1****PREMESSA**

Con provvedimento del 11.09.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Simona Maria Speciale, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Palermo al n. 6917 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 13.09.2024 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 Avv. Rosolino Giambona, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 28.10.2024.

In data 13.11.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili n. 1 e n. 2.

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

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- *Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Palermo, alla via Antonio Mongitore n.2, al primo piano composto da ingresso, quattro vani, cucina, wc bagno e corridoio di disimpegno, confinante con detta via, appartamento di proprietà aliena e vano scala; immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 139, part.lla 884 sub 3, p.1, cat. A/4, cl. 4, vani 6,5, r.c. euro 228,27.*



Diritti reali:

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

- Atto di compravendita del 26.07.2016 rep. n. 28573/13527 a rogito del Notaio Vincenzo Marretta, registrato a Palermo il 28.07.2016 al n. 8608 serie 1/, e ivi trascritto il 28.07.2016 ai nn. 23337 Reg. Part. e 30276 Reg. Gen, da potere di OMISSIS, e OMISSIS (**Allegato 1A**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**Allegato 1B**).

Catasto Fabbricato del Comune di Palermo:

Foglio 139 Particella 884 Subalterno 3, cat. A/4, cl. 4, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 103 mq, rendita 228,27 €.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**Allegato 1C**), riscontrando la corrispondenza tra la sagoma della particella catastale all'interno della quale ricade l'immobile pignorato e l'ubicazione reale dell'edificio a cui appartiene lo stesso immobile.



Ortofoto attuale (da Google Maps) con individuazione della sagoma dell'edificio entro cui ricade il Lotto n.1



Estratto di mappa catastale con individuazione della sagoma dell'edificio entro cui ricade il Lotto n.1



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un unico immobile adibito ad appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 139, p.lla 884, sub. 3, cat. catastale A/4, superficie catastale mq 103:

Tipologia: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: via Antonio Mongitore n.2 a Palermo, scala A, piano primo, interno 3

Caratteristiche strutturali: struttura di tipo mista.

Accessi: l'accesso all'intero condominio avviene dal civico n.2 della via Antonio Mongitore, procedendo a sinistra sulle scale d'accesso al piazzale condominiale fino all'edificio della Scala A in cui trovasi l'immobile oggetto di pignoramento.

Confini: l'immobile confina a nord e sud con proprietà aliene, a ovest con corte condominiale e ad est con Piazza Baronio Manfredi.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: le dotazioni condominiali comuni comprendono la scala e l'androne, la cabina del portiere posta all'ingresso del condominio stesso, nonché l'area di corte condominiale in cui vi sono aree pavimentate ed aree a verde. L'edificio non è servito da ascensore.

Composizione interna: l'immobile è costituito da un vano di ingresso adibito a soggiorno dal quale si ha accesso ad un ripostiglio, ad una camera da letto e al corridoio. Quest'ultimo funge da disimpegno ad altre due camere da letto, al servizio igienico e alla cucina. Le camere da letto sono tutte finestate con esposizione a nord-est e prospicienti su Piazza Baronio Manfredi, mentre la cucina ed il soggiorno hanno accesso ad una loggia aperta, sulla quale si affaccia anche il servizio igienico, con esposizione a sud e prospiciente la corte condominiale.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile ha finiture discrete, con pavimenti rivestiti con piastrelle in graniglia di marmo e ceramica, porta interne in legno e vetro, infissi esterni in alluminio vetro singolo ed avvolgibili in legno. Lo stato di manutenzione è mediocre, in quanto alcune piastrelle del pavimento risultano lesionate, il vetro della porta del servizio igienico è rotto, ed inoltre le pareti, le cornici delle porte interne e le porte stesse sono logore.

L'immobile è poi dotato di impianto elettrico sottotraccia non a norma, impianto citofonico, impianto di climatizzazione a split nel soggiorno, impianto idrico e scarico allacciato alla rete comunale, impianto a gas e impianto acqua calda sanitaria.

Il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente è stimato in € **2.500,00.**

Attestato di prestazione energetica: sì, redatto dal Geom. Francesco Lombardo in data 03.03.2016 e valido fino al 03.03.2026, dal quale si evince che l'immobile è di classe energetica G (**Allegato 1A**).

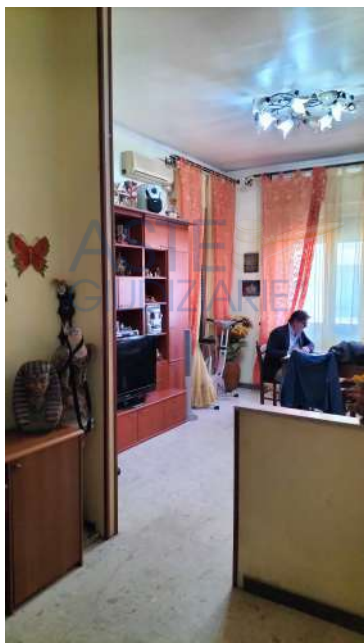
Fotografie dei luoghi (Allegato 1D)



*Edificio in cui ricade l'immobile
dalla via Mongitore*



*Edificio in cui ricade l'immobile
dalla corte condominiale*



Soggiorno



Camera



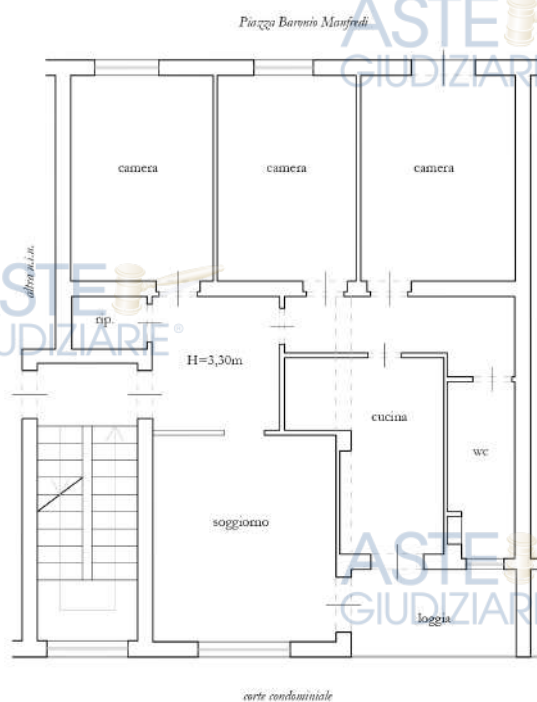


Cucina



Servizio igienico

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (Allegato 1E)



Superficie utile interna: 88,35 mq di superficie interna calpestabile al lordo dei vani porta

Superficie commerciale: 104,83 mq

Altezza utile interna: 3,30 m in tutti i vani

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 139, particella 884, sub. 3, via Antonino Mongitore, piano primo, cat. A/4, vani catastali 6,5, superficie catastale 103 mq.

Si evidenzia che nella visura catastale storica non è specificato il numero civico, corrispondente al numero 2 della stessa via Antonino Mongitore.

La visura catastale storica (**Allegato 1B**), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: OMISSIS

Planimetria catastale: La planimetria catastale attuale estratta dal portale telematico dell'Agenzia del Territorio è stata presentata in data 20.03.1953, e non risultano essere state presentate altre planimetria antecedenti la stessa. Dal raffronto di tale planimetria con quella di rilievo dello stato dei luoghi, sono state riscontrate lievi difformità di seguito evidenziate nella planimetria di raffronto (**Allegato 1F**); nello specifico vengono individuate in giallo le ricostruzioni ed in rosso le demolizioni rispetto al catastale. Le difformità rilevate consistono in:

- demolizione e ricostruzione totale e/o parziale di alcuni tramezzi;
- traslazione di vani porta;
- diversa altezza utile interna, ovvero pari a 3,30 m ma indicata in catasto pari a 3,60 m.

Al fine di rendere regolare l'immobile dal punto di vista catastale, sarà necessario redigere e presentare un Docfa per l'aggiornamento della planimetria nonché l'inserimento del numero civico 2 nell'indirizzo e la scala A. Il costo per la redazione della pratica suddetta è stimato pari a **500,00 €** per l'onorario del tecnico e **70,00 €** di diritti di segreteria per il deposito della pratica nel portale telematico dell'Agenzia del Territorio; tali costi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Estratto planimetria catastale (Allegato 1B)

Piazza Barone Manfredi

Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità
riscontrate rispetto alla planimetria catastale (Allegato 1F)



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1 : piena proprietà di un immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Palermo, **via Antonio Mongitore n.2**, piano primo, senza ascensore, scala A.

Composto da un vano di ingresso adibito a soggiorno dal quale si ha accesso ad un ripostiglio, ad una camera da letto e al corridoio. Quest'ultimo funge da disimpegno ad altre due camere da letto, al servizio igienico e alla cucina. Le camere da letto sono tutte finestate con esposizione a nord-est e prospicienti su Piazza Baronio Manfredi, mentre la cucina ed il soggiorno hanno accesso ad una loggia aperta, sulla quale si affaccia anche il servizio igienico, con esposizione a sud e prospiciente la corte condominiale.

Confinante a nord con Piazza Baronio Manfredi, a sud con corte condominiale, ad est ed ovest con proprietà di terzi.

Censito al C.F. al **foglio 139, p.lla 884, sub. 3**. Superficie commerciale **104,83 mq.**

L'immobile fa parte dell'intervento edilizio denominato lotto 493 – cantiere 366, con il quale, ai sensi della legge n.43 del 28.02.1949 l'Istituto Autonomo Case Popolari IACP ha realizzato 3 edifici per un totale di n.48 alloggi. I lavori ebbero inizio nel 1949 e furono ultimati in data 04.10.1951. Per l'intero intervento edilizio il Sindaco pro-tempore ebbe a rilasciare l'abitabilità n. 8406/1 del 12.10.1987.

Le difformità rilevate dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale nonché con gli elaborati allegati ad all'atto di trasferimento dallo IACP, consistono in: demolizione e ricostruzione totale e/o parziale di alcuni tramezzi; traslazione di vani porta.

Al fine di rendere regolare l'immobile dal punto di vista catastale, sarà necessario redigere e presentare un Docfa per l'aggiornamento della planimetria nonché l'inserimento del numero civico 2 nell'indirizzo e la scala A. Il costo per la redazione della pratica suddetta è stimato pari a 500,00 € per l'onorario del tecnico e 70,00 € di diritti di segreteria per il deposito della pratica nel portale telematico dell'Agenzia del Territorio. Mentre, al fine di rendere regolare l'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio, sarà necessario redigere e presentare all'Ufficio Tecnico Comunale – Edilizia Privata una pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in regime tardivo, per l'aggiornamento della planimetria a seguito di opere già realizzate. Il costo per la redazione e presentazione della suddetta pratica edile è stimato pari a 1.500,00 € per l'onorario del tecnico, 1.000,00 € di sanzione



amministrativa e 150,00 € di diritti di segreteria; tali costi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 03.03.2016 e valido fino al 03.03.2026, dal quale si evince che l'immobile è di classe energetica G.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: € 61.190,00

(euro sessantunomilacentonovanta/00)

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

L'immobile è pervenuto all'odierna debitrice, **OMISSIS**, per averlo acquistato con Atto di compravendita del 26.07.2016 rep. n. 28573/13527 a rogito del Notaio Vincenzo Marretta, registrato a Palermo il 28.07.2016 al n. 8608 serie 1/, e ivi trascritto il 28.07.2016 ai nn. 23337 Reg. Part. e 30276 Reg. Gen., da potere di **OMISSIS**, e **OMISSIS**.

Ai suddetti coniugi, pervenne per averlo acquistato con Atto di compravendita del 27.05.2005 rep. n. 14560/3880 a rogito del Notaio Vincenzo Marretta, trascritto il 30.05.2005 ai nn. 16758 Reg. Part. e 28667 Reg. Gen., da potere di:

- **OMISSIS**;
- **OMISSIS**;
- **OMISSIS**;
- **OMISSIS**;
- **OMISSIS**;
- **OMISSIS**.

Ai suddetti germani, pervenne per:

- la quota di 1/18 ciascuno, per un totale di 6/18, in virtù della Successione den. n. 23 vol. 266/5 presentata presso l'Ufficio del Registro di Palermo in data 01.04.2005, trascritta il 02.04.2009 ai nn. 21984 Reg. Part. e 30571 Reg. Gen., seguita da Atto di accettazione tacita di eredità a rogito del Notaio Vincenzo Marretta del 27.05.2005 rep. n. 14560/3880, trascritta il 03.10.2022 ai nn. 37297 Reg. Part. e 46914 Reg. Gen., in morte del 26.11.2004 della di loro comune madre:

- **OMISSIS**; la quale ne deteneva la quota pari a 6/18 di piena proprietà in virtù della Successione per causa di morte del marito OMISSIS;
- la quota di 2/18 ciascuno, per un totale di 12/18, in virtù della Successione den. n. 2 vol. 58 presentata presso l'Ufficio del Registro di Palermo in data 17.10.2001 al n. 3202 e non trascritta, seguita da Atto di accettazione tacita di eredità a rogito del Notaio Vincenzo Marretta del 27.05.2005 rep. n. 14560/3880, trascritta il 03.10.2022 ai nn. 37296 Reg. Part. e 46913 Reg. Gen., in morte del 25.04.2001 del di loro comune padre:
- **OMISSIS**; il quale ne deteneva la quota pari a 12/18 di piena proprietà.

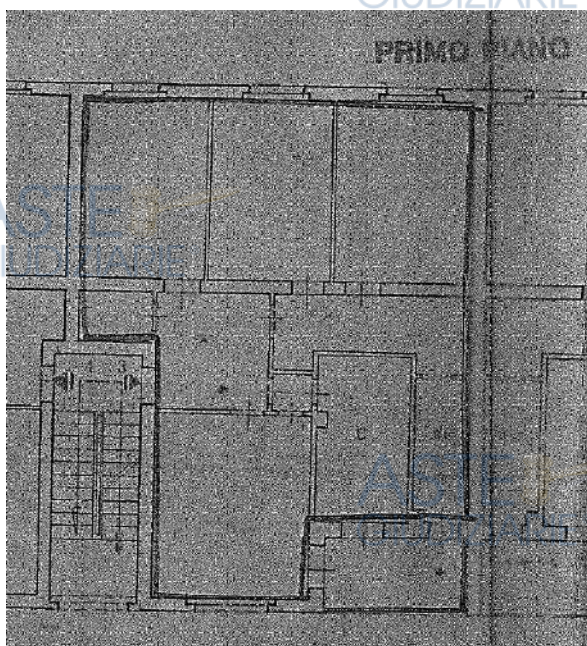
Si precisa, come evidenziato nella Certificazione Notarile redatta in data 31.03.2023 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, *“che quanto ereditato, si apparteneva al solo de cuius OMISSIS, in virtù di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente si fa riferimento all'Atto di compravendita, a rogito Notaio Furitano Luigi del 06.12.1967 registrato a Partinico il 15.12.1967, trascritto il 13.01.1968 ai numeri 1001 R.P. e 1188 R.G.”*, in quanto con gli Atti di accettazione tacita di eredità del 27.05.2005 sopra riportati, i figli accettavano l'eredità del padre OMISSIS, devoluta a favore della moglie e dei figli, anche per conto della madre OMISSIS, deceduta il 26.11.2004 senza aver accettato.

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

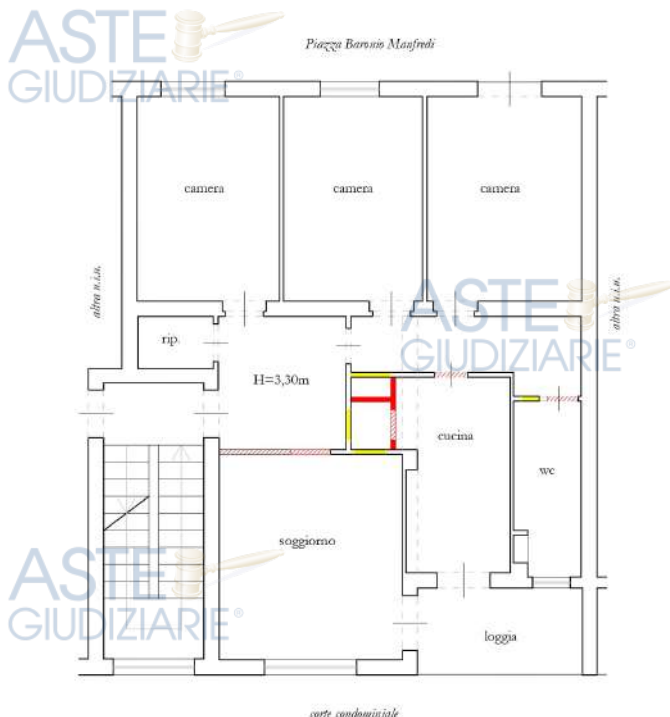
Dall'analisi della planimetria catastale estratta dal portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, si evince che la ditta che ha proceduto alla catastazione dell'immobile era “Gestione Ina-Casa” ovvero un istituto che realizzava edilizia residenziale pubblica/popolare. Pertanto, in data 04.02.2025 è stata fatta richiesta via pec di accesso agli atti presso l'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) della Provincia di Palermo. Lo stesso Istituto ha rilasciato la nota prot. 001-0002476-USC/2025 del 19.02.2025, nella quale indicava che l’*“alloggio di via Mongitore 2, piano 1°, lotto 493, cantiere 366: fa parte dell'intervento edilizio denominato lotto 493 – cantiere 366, con il quale, ai sensi della legge n.43 del 28.02.1949 vennero realizzati 3 edifici per un totale di n.48 alloggi. I lavori ebbero inizio nel 1949 e furono ultimati in data 04.10.1951. Per l'intero intervento edilizio il Sindaco pro-tempore ebbe a rilasciare l'abitabilità n. 8406/1 del 12.10.1987” (Allegato 1G).*



Nella stessa nota lo IACP attestava che per l'alloggio non erano stati trovati elaborati progettuali; tuttavia all'interno del fascicolo sono state rinvenute delle planimetrie dello stesso alloggio, allegate all'atto di compravendita con cui l'Istituto trasferiva la proprietà all'allora assegnatario (**Allegato 1H**). Tale planimetria risulta essere perfettamente corrispondente alla planimetria catastale dello stesso immobile; pertanto le difformità rilevate dal raffronto di tali planimetrie con quelle di rilievo dello stato dei luoghi, sono le medesime riscontrate dal raffronto con la planimetria catastale (**Allegato 1F**).



Estratto grafico del progetto autorizzato



**Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle
eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato**

Al fine di rendere regolare l'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio, sarà necessario redigere e presentare all'Ufficio Tecnico Comunale – Edilizia Privata una pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in regime tardivo, per l'aggiornamento della planimetria a seguito di opere già realizzate.

Il costo per la redazione e presentazione della suddetta pratica edile è stimato pari a **1.500,00 €** per l'onorario del tecnico, **1.000,00 €** di sanzione amministrativa e **150,00 €** di diritti di segreteria; tali costi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

L'immobile oggetto di esecuzione ricade all'interno di uno dei Piani stralciati dal Particolareggiato Esecutivo del centro storico di Palermo; nella fattispecie ricade nel Piano Particolareggiato Contesto n.4 – Area Albergheria Ballarò. Dalla Tavola 1b dello stesso Piano, inerente le modalità di intervento, si riscontra che l'immobile può essere soggetto a “*manutenzione straordinaria*”, mentre nella Tavola 2b, inerente la destinazione d'uso, si rileva che l'immobile è identificato come “*residenze e servizi connessi*”.

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

L'immobile è attualmente occupato da OMISSIS e la figlia maggiorenne OMISSIS, in forza di contratto di comodato d'uso gratuito (**Allegato 1I**) concesso dalla madre OMISSIS, stipulato in data 23.01.2017 e registrato in pari data, come riportato nel verbale di accesso del custode giudiziario (**Allegato 1Ibis**).

Nel caso di specie si tratta quindi di un immobile occupato da soggetti terzi con titolo non opponibile alla procedura, e pertanto si procede alla determinazione del canone di locazione.

Sulla base della superficie commerciale dell'immobile, successivamente determinata pari a 104,83 mq, si determina il canone di locazione dello stesso immobile con riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) di cui si riporta l'estratto, tenendo conto delle qualità estrinseche ed intrinseche del Lotto 1 e quindi di abitazione di tipo economico; pertanto è stato attribuito un valore di locazione medio unitario pari a 3,05 €/mq x mese.

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1							
Provincia: PALERMO							
Comune: PALERMO							
Fascia/zona: Centrale/DELIMITAZIONE:VITTORIO%20EMANUELE-MAQUEDA-TUKORY-RE%20RGGERO							
Codice zona: B15							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	910	1300	L	3,2	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1050	L	2,5	3,6	L
Box	Normale	730	970	L	3,4	4,9	L

Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati della piattaforma-web Real Advisor, il quale registra le evoluzioni dei prezzi e delle locazioni degli immobili sul territorio nazionale grazie al contributo delle agenzie immobiliari. Pertanto, dall'estratto fornito dalla stessa piattaforma per gli immobili in locazione all'interno della zona di riferimento CAP 90134 di



Palermo, l'affitto medio al mq/annuo per appartamenti al marzo 2025 è pari a 99€, ovvero valore di locazione medio unitario pari a 8,25 €/mq x mese.

Palermo (90134): Mercato Immobiliare, Prezzo al m² (mq), Valutazione online



Affitto mensile e prezzo al m² a Palermo (90134) al marzo 2025

Mediando i due valori sopra riportati, si ottiene un valore di locazione medio unitario pari a 5,65 €/mqxmese.

Occorre poi procedere con una stima correttiva che quantifichi i punti di forza e di debolezza dell'immobile, tramite l'applicazione di coefficienti di merito. Questi consistono in parametri che modificano in aumento o in diminuzione il prezzo del metro quadro di immobili in base a specifici aspetti di valutazione. Infatti, una volta individuato il prezzo al metro quadro dell'immobile, si applica un coefficiente che capitalizza le caratteristiche positive e negative della casa.

In altre parole, sono degli indicatori di differenziazione che superano l'omologazione del prezzo basato esclusivamente sulla zona di ubicazione dell'immobile, analizzando sette specifici aspetti.

Lo stato locativo - Se l'immobile è locato a canone libero, bisognerà decurtare il 20% dal prezzo di mercato, che scende al 5% se si tratta di una locazione breve. Se, invece, l'immobile non è affittato, nulla cambia e il coefficiente non varia il prezzo preventivato.

Stato Locativo	Coefficiente di merito
Libero	100 %

Locato a canone	- 20%
Locato con locazione breve	- 5%

In questo caso si applica un coefficiente pari al **- 5%**.

Piano - Notoriamente più il piano è alto, e più la casa vale. Ma in base a tali coefficienti correttivi questo è vero a partire dal terzo piano in su (perché ai piani più bassi si è più soggetti a furti) e a patto che il condominio sia dotato di ascensore. Infatti, a queste condizioni il prezzo si apprezza a partire da un 5% fino a un massimo del 20% se si arriva all'attico. In mancanza di ascensore, il prezzo è sempre ridotto di un minimo del 10% per arrivare a un -30% per l'attico. Gli appartamenti seminterrati sono in ogni caso sempre svalutati di un 25% per una minore illuminazione.

Piano	Coeff. (con ascensore)	Coeff. (senza ascensore)
Seminterrato	- 25%	- 25%
Terra o rialzato	- 10%	- 10%
Primo piano	- 10%	- 10%
Secondo piano	- 3%	- 15%
Terzo piano	0	- 20%
Piani alti	+ 5%	- 30%
Ultimo piano	+ 10%	- 30%
Piano attico	+ 20%	- 30%

In questo caso si applica un coefficiente pari al **- 10%**.

Lo stato di conservazione – Tale caratteristica ha un impatto meno rilevante sul valore dell'immobile, infatti varia da un -10% in caso di immobile da ristrutturare a un +10% per le case finemente ristrutturate o di nuova costruzione.

Conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	- 10%
Buono stato	0
Ristrutturata	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%

Nuova costruzione	+ 10%
-------------------	-------

In questo caso si applica un coefficiente pari al **- 10%**.

La luminosità di casa – Un appartamento esposto a Est o a Sud, almeno nella zona giorno (quella più abitata), garantisce non solo un'atmosfera più luminosa, ma permette un risparmio energetico dovuto alla maggiore possibilità di sfruttare la luce naturale in termini di illuminazione e di calore. Viceversa, un appartamento con un'esposizione a Nord è più freddo, soprattutto nei mesi invernali.

Luminosità - Esposizione	Coefficiente di merito
Molto luminoso	+ 10%
Luminoso	+ 5%

In questo caso si applica un coefficiente pari al **+ 10%**.

Il panorama - Il panorama che si ammira attraverso le finestre, in termini percentuali, conta da un +10% a un -10% sul prezzo di mercato. A valere di più sono gli appartamenti che si affacciano verso un panorama esterno, quelli che valgono di meno hanno le aperture rivolte esclusivamente verso i cortili interni dei condomini.

Panorama	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+ 10%
Vista esterna	+ 5%
Vista mista	0
Vista interna	- 5%
Interamente interna	- 10%

In questo caso si applica un coefficiente pari al **0%**.

Anzianità - Non ha nessun impatto se le condizioni della casa sono normali, ma se lo stato di fatto è scadente, più l'anno di costruzione è indietro nel tempo e più il valore dell'immobile scende, anche fino a un 15%. Si ha, viceversa, una rivalutazione con l'aumentare degli anni fino al 10% se l'appartamento è in ottimo stato.

Anzianità di costruzione	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 – 20 anni	0 %	0 %	- 5%
20 – 40 anni	+ 5%	0 %	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0 %	- 15%

In questo caso si applica un coefficiente pari al **- 15%**.

Riscaldamento - A valere di più sono le case con il riscaldamento autonomo e quelle dotate di impianto centralizzato con valvole termostatiche. Ovviamente il prezzo di mercato scende se non è presente alcun tipo di riscaldamento.

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+ 5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con valvole termostatiche	+ 2%
Assente	- 5%

In questo caso si applica un coefficiente pari al **- 5%**.

La somma di tutti i coefficienti di merito sopra evidenziati è pari a -35%, che applicato al valore di locazione medio unitario pari a 5,65 €/mq x mese, determina un valore di locazione unitario corretto pari a 3,67 €/mq x mese.

Pertanto il **canone di locazione mensile** per il Lotto 1 è pari a

$$3,67 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 104,83 \text{ mq} = \mathbf{384,73 \text{ €/mese}}$$

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto, e tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (durata precaria dell'occupazione, obbligo immediato di rilascio immobile a richiesta degli organi della procedura) la eventuale indennità di occupazione da corrispondere al Custode si determina nella misura del 15% in meno rispetto al canone di locazione di mercato.

L'indennità di occupazione può essere calcolata in misura ridotta rispetto al canone di locazione sopra determinato, considerato l'obbligo dell'immediato rilascio dell'immobile a

richiesta degli organi della procedura. Pertanto **l'indennità di occupazione** può essere stimata utilizzando un coefficiente di riduzione pari al 25% e quindi nella misura di **288,55 €/mese.**

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 **€ 2.650,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **€ 570,00** come determinato in risposta al quesito 3;
- costi di adeguamento impianto elettrico alla normativa vigente pari a **€ 2.500,00;**
- debito condominiale pari a **€ 9,91.**

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **10.03.2025 (Allegato 1L)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE n. 37084/28445 del 30.09.2015 Atto Esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili R.G.Es. n. 423/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Palermo, rep. n. 3475 del 28.07.2015;
- TRASCRIZIONE n. 31071/23497 del 06.08.2018 Atto Esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili R.G.Es. n. 488/2018, Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Unep Tribunale di Palermo, rep. n. 4203 del 29.06.2018;
- TRASCRIZIONE n. 40989/29115 del 09.10.2020 Atto Esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili R.G.Es. n. 273/2020, Pubblico Ufficiale Tribunale di Palermo, rep. n. 3445 del 17.09.2020;
- TRASCRIZIONE n. 15200/12292 del 29.03.2023 Atto Esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale Unep Tribunale

di Palermo, rep. n. 615 del 09.02.2023; (*pignoramento originante la procedura espropriativa in oggetto*)

- ISCRIZIONE n. 28668/8826 del 30.05.2005 Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio Marretta Vincenzo di Marineo (Pa) rep. n. 14561/3881 del 27.05.2005.

Si precisa che, con dichiarazione resa in data 05/04/2023 la Cancelleria della Sezione Es. Imm. ha rappresentato che i precedenti pignoramenti iscritti ai nn. 423/2015, 488/2018 e 273/2020 risultano essere dichiarati estinti, come da provvedimenti dalla stessa allegati.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc....).

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. (**Allegato 1M**)

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

Esiste un Condominio costituito, il quale con Estratto Conto al 25.11.2024 (**Allegato 1N**) comunicava a OMISSIS in qualità di proprietaria che il totale dovuto era pari a **9,91 €**, mentre in capo a OMISSIS non risultavano pendenze.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad **euro 67,00 mensili**.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato, nonché il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima.

A tal scopo, si utilizzano due differenti approcci di stima, ovvero la stima sintetico-comparativa e la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. I valori ottenuti rispettivamente da ciascuna stima saranno mediati in modo da identificare quale sia il Valore di Mercato del Lotto Unico.

Stima del valore di mercato dell'immobile**Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

I coefficienti di ragguaglio utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dall'Allegato C del DPR 138/1998, per gruppi immobiliari di tipo R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari). Pertanto la superficie della loggia è stata ragguagliata al 30%, mentre per la superficie commerciale del piano primo non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguaglio.

Per superficie lorda si intende la superficie utile interna del vano più la superficie dei muri che lo racchiudono di qualunque spessore essi siano fino ad un massimo di 50 cm (al 50% quelli in comunione o confinanti con i vani scala/ascensore condominiali, fino ad un massimo di 25 cm). Per le superfici esterne all'immobile si intende come Superficie Lorda esclusivamente la superficie utile di calpestio.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
Loggia	6,33 mq	0,30	1,90 mq

Primo Piano	102,93 mq	1	102,93 mq
Totale Superficie Commerciale:			104,83 mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

Stima sintetico-comparativa

Per applicare questo metodo si è fatto riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI), tenendo conto dell'ubicazione, della metratura, della tipologia di fabbricato, della distribuzione, della tipologia delle finiture e dello stato di conservazione del bene.

Si riporta quindi di seguito il quadro riepilogativo dei valori di mercato forniti dall'OMI, per unità immobiliari nel Comune di Palermo (ultimo aggiornamento 1° semestre 2024), a destinazione residenziale, tipologia abitazioni di tipo economico, nella zona denominata "B15", sulla base del quale si rileva che il valore unitario in normale stato conservativo varia da 700 €/mq – 1.050 €/mq; pertanto, alla luce del mediocre stato conservativo in cui versa l'immobile in oggetto, sia all'interno che all'esterno, si individua un valore unitario pari a

700,00 €/mq.

							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1							
Provincia: PALERMO							
Comune: PALERMO							
Fascia/zona: Centrale/DELIMITAZIONE:VITTORIO%20EMANUELE-MAQUEDA-TUKORY-RE%20RGGERO							
Codice zona: B15							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	910	1300	L	3,2	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1050	L	2,5	3,6	L
Box	Normale	730	970	L	3,4	4,9	L

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile sarebbe pari a:

$$104,83 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 73.381,00}$$

Inoltre sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, adoperando la piattaforma web "ComparabilItalia", ossia una banca dati degli immobili già venduti. Con tale finalità è stato individuato ed estratto dalla suddetta piattaforma un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A4 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 104.900,00 €, ubicato nel comune di Palermo (PA), Via Antonio Mongitore 2, ed identificata al Catasto dei Fabbricati con una superficie catastale commerciale di mq 91,00;

B - Immobile in categoria catastale A4 compravenduto nel 07/2024 al prezzo di 40.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo (PA), Via Albergheria 131, ed identificata al Catasto dei Fabbricati con una superficie catastale commerciale di mq 60,00;

C - Immobile in categoria catastale A4 compravenduto nel 07/2024 al prezzo di 60.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo (PA), Via Albergheria 131, ed identificata al Catasto dei Fabbricati con una superficie catastale commerciale di mq 121,00;

D - Immobile in categoria catastale A4 compravenduto nel 08/2024 al prezzo di 41.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo (PA), Via Busari 3, ed identificata al Catasto dei Fabbricati con una superficie catastale commerciale di mq 49,00;

E - Immobile in categoria catastale A4 compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 17.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo (PA), Via Albergheria 164, ed identificata al Catasto dei Fabbricati con una superficie catastale commerciale di mq 26,00;

F - Immobile in categoria catastale A4 compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 48.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo (PA), Piazza Alessandro Vanni 1, ed identificata al Catasto dei Fabbricati con una superficie catastale commerciale di mq 62,00;

Pertanto, attraverso il report fornito dalla stessa piattaforma web, basato su ben 6 immobili siti entro 300 m dal Lotto 1, venduti nell'anno precedente alla data di stima, con categoria catastale A4, è stato possibile ricavare un prezzo medio unitario pari a **760,15 €/mq**.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile sarebbe pari a:

$$104,83 \text{ mq} \times 760,15 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 79.686,53}$$



Mediando i due valori sopra ottenuti tramite stima sintetico-comparativa, si determina che il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente, è pari a:

$$(\text{€ } 73.381,00 + \text{€ } 79.686,53) / 2 = \text{€ } 76.533,77$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto) consiste in un procedimento che può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare, tenendo conto di un regime di libero mercato, e del corrispondente saggio di capitalizzazione. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

1. Ricerca del reddito lordo ordinario attraverso il mercato locativo;
2. Determinazione del reddito netto medio annuo tramite decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
3. Ricerca del saggio di capitalizzazione tramite determinazione dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
4. Stima del valore di mercato.

1. Reddito lordo annuo

Per la determinazione del reddito lordo annuo, sono stati effettuati accertamenti riguardanti locazioni di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei canoni in zona nella figura di possibile locatario. Si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) di cui si riporta nuovamente l'estratto, tenendo conto delle qualità estrinseche ed intrinseche del Lotto 1; pertanto è stato attribuito un valore di locazione unitario pari a 2,5 €/mq x mese.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Centrale/DELIMITAZIONE:VITTORIO%20EMANUELE-MAQUEDA-TUKORY-RE%20R
GGERO

Codice zona: B15

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	910	1300	L	3,2	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1050	L	2,5	3,6	L
Box	Normale	730	970	L	3,4	4,9	L

Pertanto, in considerazione della superficie commerciale dell'intero appartamento, si determina un reddito lordo mensile pari a:

$$104,83 \text{ mq} \times 2,5 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \underline{262,08 \text{ €/mese}}$$

Si stima pertanto un **reddito lordo annuo** pari a:

$$262,08 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \underline{3.144,96 \text{ €/anno}}$$

2. Reddito netto annuo

Per la determinazione del reddito netto annuo è necessario quantificare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene. A tal fine si fa riferimento alla seguente tabella, nella quale vengono riassunti i valori percentuale delle spese da decurtare al reddito lordo sulla base delle ricerche effettuate da studiosi di estimo quali Forte-De Rossi, Realfonzo e Michieli.

Spese	Forte-De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	Min	Max	Media	Min	Max	Media	Min	Max	Media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6

Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5	0,5	0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3	11,2	11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	31,2	24,5	26	43	34,5

Pertanto si fa riferimento ai valori medi ed in particolare alla mediazione degli stessi, che determinano una decurtazione pari al valore medio complessivo corrispondente al **26,42 %** da porre in riduzione al reddito lordo precedentemente calcolato.

Sulla base del reddito lordo annuo precedentemente stimato precedentemente, si determina una somma complessiva di spese annue pari a:

$$3.144,96 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 830,90 \text{ €/anno}$$

Il **reddito netto annuo** è pertanto pari a:

$$3.144,96 \text{ €/anno} - 830,90 \text{ €/anno} = \mathbf{2.314,06 \text{ €/anno}}$$

Il reddito annuo netto rappresenta quindi il reddito capitalizzabile che il proprietario può ricavare dall'immobile se locato.

3. Saggio medio di capitalizzazione netto

In ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, la scelta del parametro è stata fatta assumendo il valore medio suggerito dall'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996) sulla base classificazione del Comune di Palermo come centro di grande dimensione, il cui valore medio è pertanto pari al **2,50 %**.

Tab.1

Saggio di Capitalizzazione netto	Min (%)	Max (%)	Media (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Determinato il saggio medio di capitalizzazione si procede alla sua definizione specifica, apportando una serie di aggiunte o detrazioni, sostanzialmente coincidenti con le caratteristiche negative o positive della specifica unità immobiliare, che agiscono sul saggio medio. Si utilizzano quindi gli opportuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima in funzione delle differenze con le caratteristiche del bene medio di riferimento. I coefficienti verranno scelti con riferimento agli intervalli percentuali forniti da Orefice ed esposti nella seguente Tab.2.

Tab. 2		Orefice	Lotto 1	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	± 0,22%		- 0,08%
	Presenza di attrezzature collettive	± 0,28%	+ 0,00%	- 0,00%
	Qualità ambiente esterno	± 0,18%	+ 0,06%	
	Inquinamento ambientale/verde privato	± 0,08%	+ 0,06%	
	Disponibilità parcheggi	± 0,06%	+ 0,00%	- 0,00%
Caratteristiche posizionali estrinseche	Panoramicità	± 0,36%	+ 0,36%	
	Prospicienza e luminosità	± 0,20%	+ 0,00%	- 0,00%
	Altezza rispetto al piano stradale	± 0,08%	+ 0,04%	
	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	± 0,06%	+ 0,00%	- 0,00%
Caratteristiche intrinseche	Grado di finitura interna ed esterna	± 0,16%	+ 0,06%	
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%	+ 0,06%	
	Età immobile	± 0,10%	+ 0,00%	- 0,00%
Caratteristiche pro	Possibilità dilatazione pagamenti	± 0,06%	+ 0,00%	- 0,00%

	Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	$\pm 0,04\%$	+ 0,00%	- 0,00%
	Totale		+ 0,64%	- 0,08%

Per maggior chiarezza espositiva e di comprensione delle scelte dei coefficienti appena attribuiti alle singole caratteristiche, si evidenzia che il valore di mercato (V_m) di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto annuo (R_n) ma inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r). Pertanto maggiore sarà il saggio di capitalizzazione e minore sarà il valore di mercato dell'immobile, o minore sarà l'entità del saggio di capitalizzazione e maggiore sarà il valore di mercato del Lotto.

Le singole caratteristiche vengono di seguito analizzate:

- Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano e livello dei collegamenti..... $\pm 0,22\%$

Che a sua volta va analizzato considerando separatamente le due voci:

- Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano..... $\pm 0,15\%$

Il valore massimo - 0,15% è stato assegnato agli immobili lungo le vie e le piazze principali della città, facendo decrescere progressivamente tale coefficiente all'aumentare della distanza dalle stesse, fino al valore minimo + 0,15%, secondo lo schema riportato nella seguente tabella

Distanza da una via o piazza principale	
Meno di 100 m	-0,15%
Meno di 250 m	-0,10%
Meno di 500 m	-0,05%
Meno di 1.000 m	+0,05%
Oltre i 1.000 m	+0,15%

Si sceglie il valore di: - 0,10%

- Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti..... $\pm 0,07\%$

Questa voce è stata suddivisa in due sotto-voci, distinguendo fra le vie servite e non servite dagli autobus pubblici, secondo lo schema seguente:

Vie servite dagli autobus pubblici	
Presente una sola linea	-0,03%
Presenti due o più linee	-0,07%
Vie non servite dagli autobus pubblici	
Linea assente: fermata entro 100 m	-0,02%
Linea assente: fermata entro 500 m	+0,02%
Linea assente: fermata oltre i 500 m	+0,07%

Si sceglie il valore di: + 0,02%.

Sommando i due coefficienti si ottiene: **- 0,08 %**.

- Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale.....±0,28%

L'attribuzione avviene considerando quali fra le attrezzature collettive sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Partendo dal giudizio più sfavorevole (+0,28%), corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-0,28%). Tale valore viene assunto pari a **± 0,00%**.

- Ambiente esterno.....±0,18%

In questo caso bisogna esprimere un parere in merito alla: qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. Alle tre singole voci è stata attribuita la medesima valenza e l'intervallo è stato suddiviso in tre sotto-intervalli da $\pm 0,06\%$. Le considerazioni ovviamente non riguardano la singola unità immobiliare, ma l'intera zona nella quale questa è localizzata. Sono riportate di seguito le tabelle esemplificative delle percentuali assegnate ai vari casi.

Qualificazione dell'ambiente esterno	
Scarso	+ 0,06%
Mediocre	+ 0,03%
Sufficiente	± 0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%
Idoneità insediativa	

Scarso	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	± 0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%
Previsioni di miglioramenti ambientali	
Scarso	+0,06%
Mediocre	+0,03%
Sufficiente	± 0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,06%

Si applica percentuale pari a: **+ 0,06 %**.

- Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde pubblico o privato.....±0,08%

Anche in questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico i giudizi risultano inversamente proporzionali alla centralità dell'area. Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame, oltre che al verde condominiale o al verde privato. Il giudizio totale viene fatto dividendo tale caratteristica in due voci aventi al medesima valenza:

Livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%
Presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04%



Mediocre	+0,02%
Sufficiente	+0,00%
Buono	-0,02%
Ottimo	-0,04%

Poiché l'inquinamento ambientale non è considerevole in quanto l'immobile trovasi su una via secondaria ed il verde pubblico è molto presente, si applica percentuale pari a: **+ 0,06 %**.

- Disponibilità di parcheggi.....±0,06%

Nella maggior parte dei casi il valore del coefficiente risulta inversamente proporzionale alla centralità dell'immobile. Si è quindi assegnato un giudizio sufficiente nei casi in cui la possibilità di parcheggio esiste nell'arco dell'intera giornata; un giudizio mediocre nei casi in cui tale possibilità diminuisca in alcune fasce orarie, scarso qualora venga a mancare del tutto. Si assegneranno invece giudizi buoni o ottimi al decrescere della maggiore facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio	
Scarsa	+ 0,06%
Mediocre	+ 0,03%
Sufficiente	± 0,00%
Buona	- 0,03%
Ottima	- 0,06%

Nel caso in esame la disponibilità è buona, per cui si applicata una percentuale pari a: **±0,00 %**.

- Panoramicità.....±0,36%

Caratteristiche di panoramicità:	
Scarsa	+0,36%
Mediocre	+0,18%
Sufficiente	+0,00%
Buona	-0,18%

Ottima	-0,36%
--------	--------

Nel caso in esame l'immobile trovasi ubicato al piano terra in zona periferica del centro urbano che offre una "mediocre panoramicità" e quindi si applica una percentuale pari a: **+ 0,36 %**.

- Prospicienza e luminosità.....±0,20%

Attribuendo equipollenti il contributo relativo alla prospicienza e quello relativo alla luminosità, si è suddiviso l'intervallo in due sotto-intervalli aventi il medesimo campo di variazione:

Prospicienza	
Scarsa	+ 0,10%
Mediocre	+ 0,05%
Sufficiente	± 0,00%
Buona	- 0,05%
Ottima	- 0,10%
Luminosità:	
Scarsa	+ 0,10%
Mediocre	+ 0,05%
Sufficiente	± 0,00%
Buona	- 0,05%
Ottima	- 0,10%

Si applica percentuale pari a: **± 0,00 %**.

- Altezza rispetto piano stradale.....±0,08%

Sono state individuate le seguenti cinque classi, facendo corrispondere a ciascuna un preciso coefficiente correttivo:

Altezza rispetto al piano stradale	
Piano terra	+0,08%
Piano primo	+0,04%
Piano intermedio	+0,00%
Ultimo piano	-0,04%

Piano attico	-0,08%
--------------	--------

Si applica percentuale pari a: **+ 0,04%**.

- Dimensione non ordinaria di spazi interni ed esterni..... $\pm 0,06\%$

Questo coefficiente valuta la superficie complessiva dei locali accessori quali scantinati, ripostigli, stenditoi, balconi, terrazze e verande, in funzione della superficie commerciale dell'immobile:

Sup. accessorie = 0	Scarso	+0,06%
0 < Sup. accessorie < 15% della Sup. Comm.	Sufficiente	+0,00%
15% della Sup. Comm. $\leq$ Sup. accessorie < 30% della Sup. Comm.	Ottimo	-0,06%
Superfici accessorie $\geq$ 30% della Sup. Comm.	Scarso	+0,06%
Sup. accessorie = sup. cantina < 6mq	Buono	-0,03%

Si applica percentuale pari a: **$\pm 0,00\%$** .

- Grado di rifinitura interna ed esterna e Livello tecnologico e di efficienza degli impianti..... $\pm 0,16\%$

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due sotto-intervalli: il primo per le finiture variabile fra $\pm 0,12\%$ ed il secondo per gli impianti variabile fra $\pm 0,04\%$. Il primo è stato ulteriormente ripartito in due identiche quantità secondo lo schema seguente:

Grado di rifinitura interna	
Mediocre	+0,06%
Ordinario	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,02%
Buono	-0,04%
Ottimo	-0,06%
Grado di rifinitura esterna	
Mediocre	+0,06%
Ordinario	+0,02%

Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,02%
Buono	-0,04%
Ottimo	-0,06%
Livello tecnologico degli impianti	
Scarso	+0,04%
Mediocre	+0,02%
Sufficiente	0,00%
Buono	-0,03%
Ottimo	-0,04%

Si applica percentuale pari a: **+ 0,06 %**.

- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.....±0,12%

Stato di conservazione interna	
Scarso	+0,12%
Mediocre	+0,06%
Sufficiente	0,00%
Discreto	-0,04%
Buono	-0,08%
Ottimo	-0,12%

Tenuto conto delle reali condizioni dell'immobile, si applica una percentuale pari a:
+ 0,06 %.

- Età edificio.....±0,10%

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quelli precedenti, attribuendo il giudizio massimo (- 0,10%) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da pochi anni. Per quelli vecchi o che hanno subito ristrutturazioni importanti in un tempo più remoto il coefficiente va via via salendo, fino ad un massimo di + 0,10%. L'immobile in esame è di recente ristrutturazione nonché l'edificio nel cui ricade è stato ultimato alla fine degli anni '80, per cui si applica una percentuale pari a: **± 0,00%**.



Dalla somma di tutti i coefficienti sopra distinti, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari

a:

$$\text{saggio medio } 2,50 \% + \sum \text{coefficienti } 0,64 \% \\ - \sum \text{coefficienti } 0,08\% = + \mathbf{3,06 \%}$$

Si allegano inoltre i dati sul saggio di capitalizzazione estratto dalla piattaforma web Stimatrix ForMaps nel primo semestre del 2024, dai quali si ricava un valore medio per abitazioni di tipo economico nella zona OMI B15 pari **+4,2 %**.

Valori OMI 2024/1

Comune PALERMO
Zona OMI B15/Centrale/DELIMITAZIONE VITTORIO EMANUELE-MAQUEDA-TUKORY-RE RUGGERO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,22%	4,06%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,20%	4,11%
Box	Normale	5,59%	6,06%
Laboratori	Normale	8,00%	7,50%
Magazzini	Scadente	5,60%	7,50%
Negozi	Normale	9,45%	9,00%
Uffici	Normale	7,31%	6,99%

Pertanto, avendo determinato lo stesso valore sia dalle informazioni fornite dall'OMI sia dalle tabelle di Orefice, si ottiene un **saggio di capitalizzazione** pari a **+ 3,63 %**

4. Stima del Valore di Mercato

Determinato il saggio di capitalizzazione si può procedere con la stima del valore di mercato V_m dell'immobile, come rapporto tra il reddito netto annuale R_n ed il saggio di capitalizzazione r , precedentemente quantificati. Il valore di mercato così stimato può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Per tutto quanto in precedenza detto si ottiene:

$$V_m = R_n / r$$

$$€ 2.314,06 / 3,63 \% = \underline{\underline{€ 63.748,21}}$$

Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene pertanto determinato dalla media dei valori ottenuti sulla base della stima sintetico-comparativa e dalla stima per capitalizzazione dei redditi, ovvero pari a:

$$V_m = (76.533,77 € + 63.748,21 €) / 2 = \underline{\underline{€ 70.140,99}}$$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 2.650,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 570,00
- Costi di adeguamento impianto elettrico alla normativa vigente pari a € 2.500,00.
- Debito condominiale pari a € 9,91.

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di € 5.729,91**

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 64.411,08**

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:

$$\underline{\underline{€ 64.411,08}} - 5\% = \underline{\underline{€ 61.190,53}} \text{ (che si arrotondano in } \underline{\underline{€ 61.190,00}})$$

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

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



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1A - Atto di compravendita del 26.07.2016 rep. n. 28573-13527 con allegata planimetria catastale e APE;

Allegato 1B - Visura, planimetria e foglio di mappa catastale;

Allegato 1C - Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

Allegato 1D - Documentazione fotografica del Lotto 1;

Allegato 1E - Planimetria di rilievo Lotto1;

Allegato 1F - Raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi Lotto 1;

Allegato 1G - Nota IACP prot. 001-0002476-USC2025 del 19.02.2025;

Allegato 1H - Atto di trasferimento dello IACP con planimetrie allegate;

Allegato 1I - Contratto di comodato d'uso gratuito;

Allegato 1Ibis - Verbale di accesso con CTU Via Mongitore 2 (13.11.24);

Allegato 1L - Ispezione ipotecaria Lotto 1;

Allegato 1M - Usi civici;

Allegato 1N - Estratto conto condominiale al 25.11.2024.

Palermo, data 10.03.2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Simona Maria Speciale