

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 120/2023

CREDITORE PROCEDENTE MAIOR SPV SRL
contro
DEBITORI ESECUTATI OMISSIS E OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ROSOLINO FABRIZIO GIAMBONA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO N. 2

Appartamento per civile abitazione sito in via Pietro Merenda n. 1 a Palermo

Foglio 51 particella 1559 subalterno 5



Esperto stimatore: Arch. Simona Maria Speciale

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**LOTTO N. 2****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 19.11.2024 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. 2 che comprende l'immobile n. 2.

L'immobile del **LOTTO N. 2** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- *Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Palermo, alla via Pietro Merenda n. 1, al piano secondo a destra salendo la scala dell'edificio C/4, distinto con il numero interno 5, composto di 3 vani ed accessori; confinante con detta via, appartamento di proprietà aliena, e vano scala e con atrio interno; immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 51, part.lla 1559 sub 5, p.1, cat. A/4, cl. 4, vani 5, r.c. euro 126,53.*



Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati 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. 23336 Reg. Part. e 30275 Reg. Gen, per la quota di 1/6 in capo a OMISSIS **(Allegato 2A)**;
- Successione apertasi il 24.04.1991 giusta den. n. n. 8 vol. 3818 del 15.02.1993 trascritta il 21.11.1994 al Reg. Gen. n. 42261 Reg. Part. 31169 e seguita da accettazione tacita di eredità a rogito del Notaio Vincenzo Marretta del 27.05.2005 rep. n. 14561/3881 trascritta il 03.10.2022 al Reg. Gen. n. 46915 Reg. Part. n. 37298 in morte del marito OMISSIS, per la quota di 1/6 in capo a OMISSIS e per la quota di 1/6 in capo a OMISSIS **(Allegato 2A)**;
- Atto di compravendita del 19.01.1983 rep. n. 32710 a rogito del Notaio Purpura Adriana trascritto il 05.02.1983 al Reg. Gen. n. 5121 Reg. Part. n. 4274, per la quota di 3/6 in capo a OMISSIS **(Allegato 2A)**.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(Allegato 2B)**.

Catasto Fabbricato del Comune di Palermo:

Foglio 51 Particella 1559 Subalterno 5, cat. A/4, cl. 4, consistenza 5 vani, sup. cat. 76 mq, rendita 126,53 €.

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, riscontrando l'inesistenza della particella di catasto fabbricati corrispondente all'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento all'interno del foglio di mappa catastale.

Infatti, procedendo con la richiesta di rilascio foglio di mappa sul portale Sister dell'agenzia del Territorio, lo stesso rilascia il messaggio di seguito allegato:

Oggetto

E.D.M. PALERMO(PA) FG. 51 PART. 1559
Nessuna delle particelle specificate e' stata trovata in cartografia

Pertanto, si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, indagando la particella di catasto terreni 1304 fg 51 correlata all'immobile in oggetto (**Allegato 2C**), riscontrando la corrispondenza tra la sagoma dell'edificio all'interno della quale ricade l'immobile pignorato e l'ubicazione reale dello stesso.



Ortofoto attuale (da Google Maps) con individuazione della sagoma dell'edificio entro cui ricade il Lotto n.2



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. 51, p.lla 1559, sub. 5, cat. catastale A/4, superficie catastale mq 76:

Tipologia: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: via Pietro Merenda n.1 a Palermo, piano secondo, interno 5

Caratteristiche strutturali: struttura del tipo mista.

Accessi: l'accesso all'edificio avviene dal civico n.1 della via Pietro Merenda, mentre l'immobile si trova al secondo piano.

Confini: l'immobile confina a nord e sud con proprietà aliene, a ovest con la via Pietro Merenda e ad est area pedonale.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: le dotazioni condominiali comuni comprendono la scala e l'androne. L'edificio non è servito da ascensore.

Composizione interna: l'immobile è costituito da un corridoio d'ingresso che disimpegna tutte le altre stanze, ovvero un soggiorno con balcone, una camera da letto, una sala da pranzo con ripostiglio, un servizio igienico finestrato ed una cucina. Il soggiorno e la camera da letto sono prospicienti a ovest sulla via Pietro Merenda, mentre tutti gli altri vani sono prospicienti ad est su area pedonale.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile ha finiture discrete, con pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica, alcune pareti rifinite con carta da parati ed altre con idropittura di vario colore, porta interne in legno e vetro, infissi esterni in alluminio vetro camera e persiane in alluminio. Lo stato di manutenzione è mediocre, in quanto alcune piastrelle del pavimento risultano lesionate, mentre le pareti, le cornici delle porte interne e le porte stesse sono logore. Inoltre il balcone su via Pietro Merenda ha subito interventi di messa in sicurezza e si presenta coperto da rete di sicurezza anticaduta.

L'immobile è poi dotato di impianto elettrico sottotraccia non a norma, impianto videocitofonico, 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 2A**).

Fotografie dei luoghi (Allegato 2D)



Edificio in cui ricade l'immobile



Balcone con rete di sicurezza



Soggiorno



Camera

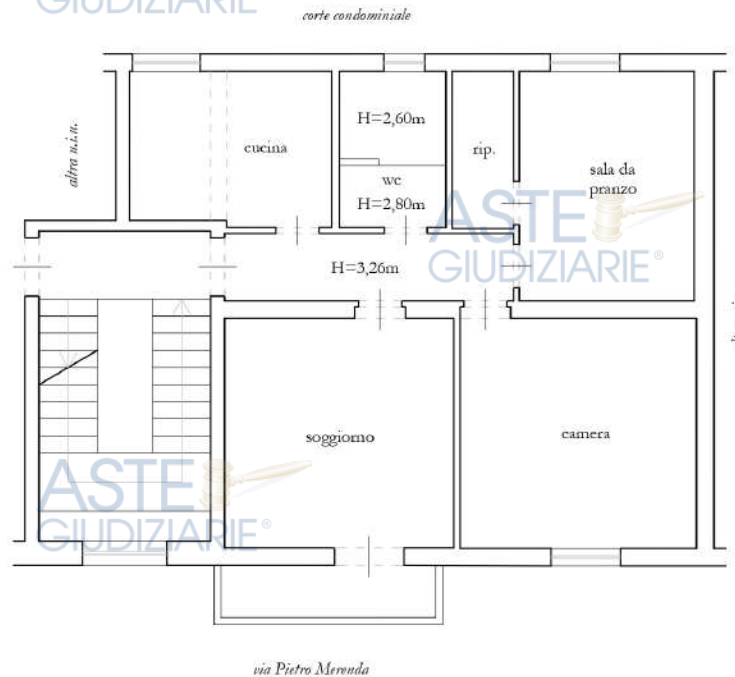


Cucina



Servizio igienico



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (Allegato 2E)

Superficie utile interna: 62,57 mq di superficie interna calpestabile al lordo dei vani porta (in considerazione delle opere di ripristino ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile).

Superficie commerciale: 76,14 mq (in considerazione delle opere di ripristino ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile).

Altezza utile interna: 3,26 m in tutti i vani, ad esclusione del bagno in cui è pari a 2,80 m sotto il gradino e 2,60 m sopra il gradino, in quanto controsoffittato.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 51, particella 1559, sub. 5, via Pietro Merenda 1, piano secondo, cat. A/4, vani catastali 5, superficie catastale 76 mq.

La visura catastale storica (**Allegato 2B**), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento, ad esclusione del piano, che allo stato dei luoghi ed in visura è

corrispondente al piano secondo, mentre nell'atto di pignoramento è indicato al piano primo.

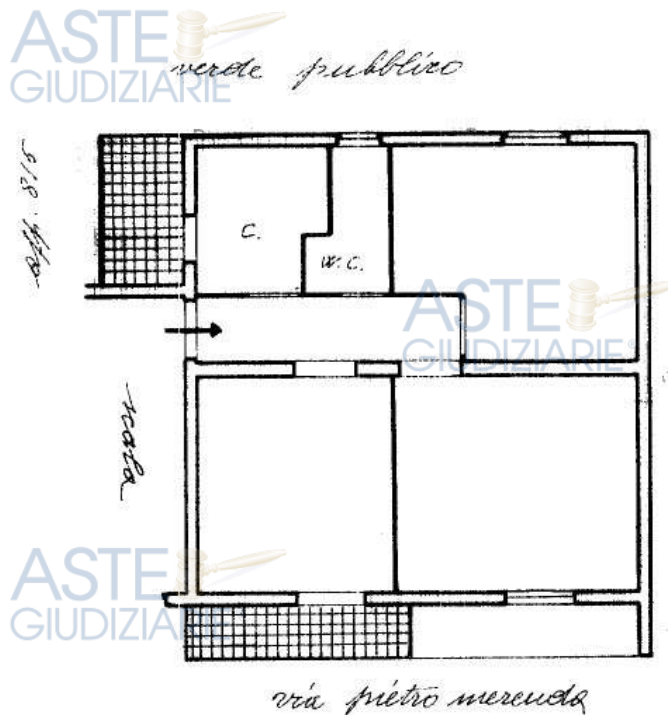
Intestatari catastali dell'immobile: OMISSIS per 5/6 di piena proprietà; OMISSIS per 1/6 di piena proprietà.

Planimetria catastale: La planimetria catastale attuale estratta dal portale telematico dell'Agenzia del Territorio è stata presentata in data 05.04.1962, 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 alcune difformità di seguito evidenziate nella planimetria di raffronto (**Allegato 2F**); nello specifico vengono individuate in giallo le ricostruzioni, in rosso le demolizioni ed in blu gli aumenti di volume e superficie residenziale rispetto al catastale. Le difformità rilevate consistono in:

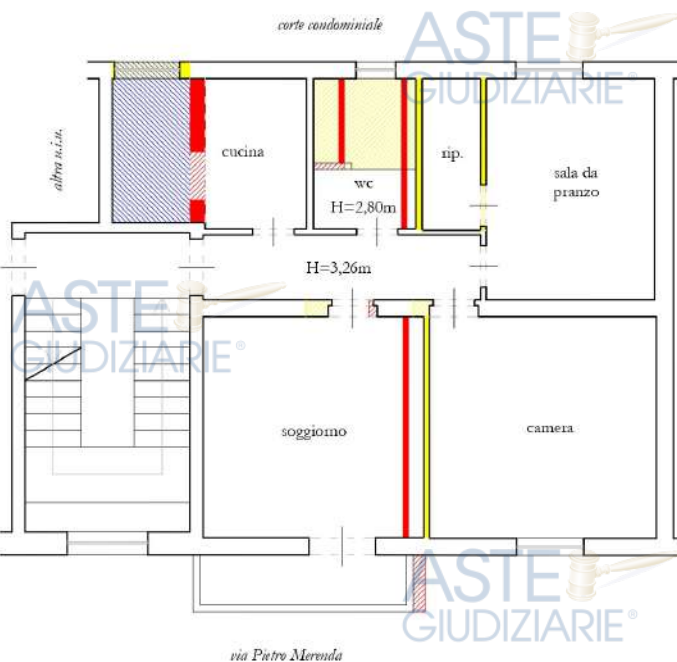
- demolizione e ricostruzione totale e/o parziale di alcuni tramezzi;
- traslazione di vani porta;
- realizzazione di un gradino nel servizio igienico;
- minore estensione del balcone rispetto alla planimetria catastale;
- chiusura del balcone sul retroprospetto con conseguente aumento di volume e di superficie residenziale della cucina adiacente;
- diversa altezza utile interna, ovvero pari a 3,26 m ma indicata in catasto pari a 3,00 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. 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 2B)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (Allegato 2F)



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1 : piena proprietà di un immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Palermo, via Pietro Merenda n.1, piano secondo, senza ascensore.

Composto da un corridoio d'ingresso che disimpegna tutte le altre stanze, ovvero un soggiorno con balcone, una camera da letto, una sala da pranzo con ripostiglio, un servizio igienico finestrato ed una cucina. Il soggiorno e la camera da letto sono prospicienti a ovest sulla via Pietro Merenda, mentre tutti gli altri vani sono prospicienti ad est su area pedonale. Confinante confina a nord e sud con proprietà aliene, a ovest con la via Pietro Merenda e ad est area pedonale.

Censito al C.F. al **foglio 51, p.lla 1559, sub. 5**. Superficie commerciale pari a 76,14 mq.

L'immobile fa parte dell'intervento edilizio denominato lotto 710, con il quale, ai sensi della legge n.261 del 10.04.1947 vennero realizzati un totale di 264 alloggi. 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, assunta quale ultimo stato autorizzato, consistono in:

- demolizione e ricostruzione totale e/o parziale di alcuni tramezzi;
- traslazione di vani porta;
- realizzazione di un gradino nel servizio igienico;
- minore estensione del balcone rispetto alla planimetria catastale;
- chiusura del balcone sul retroprospetto con conseguente aumento di volume e di superficie residenziale della cucina adiacente;
- diversa altezza utile interna, ovvero pari a 3,26 m ma indicata in catasto pari a 3,00 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. 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 procedere con interventi volti a ripristino dello stato dei luoghi, consistenti nella demolizione della parete su retroprospetto che ha determinato la chiusura del balcone rappresentato nella planimetria catastale, rimozione e dismissione dell'infilso presente sulla

stessa parete, e realizzazione del tomagno che catastalmente separava la cucina dal balcone di retroprospetto. Tali opere possono essere realizzate senza alcuna comunicazione presso gli uffici comunali e quindi in regime di edilizia libera, ai sensi dell'articolo 6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380. Sarà poi 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 realizzazione delle opere di ripristino, compreso la direzione lavori da parte di un tecnico abilitato, è stimato pari a 5.000,00 €. Il costo per la redazione e presentazione della pratica edile CILA tardiva 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: € 50.881,00
(euro cinquantamilaottocentottantuno/00)

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

L'immobile è pervenuto agli odierni debitori 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. 23336 Reg. Part. e 30275 Reg. Gen, per la quota di 1/6 in capo a OMISSIS **(Allegato 2A)**;
- Successione apertasi il 24.04.1991 giusta den. n. n. 8 vol. 3818 del 15.02.1993 trascritta il 21.11.1994 al Reg. Gen. n. 42261 Reg. Part. 31169 e seguita da accettazione tacita di eredità a rogito del Notaio Vincenzo Marretta del 27.05.2005 rep. n. 14561/3881 trascritta il 03.10.2022 al Reg. Gen. n. 46915 Reg. Part. n. 37298 in morte del marito OMISSIS, per la quota di 1/6 in capo a OMISSIS e per la quota di 1/6 in capo a OMISSIS **(Allegato 2A)**;

- Atto di compravendita del 19.01.1983 rep. n. 32710 a rogito del Notaio Purpura Adriana trascritto il 05.02.1983 al Reg. Gen. n. 5121 Reg. Part. n. 4274, per la quota di 3/6 in capo a OMISSIS (**Allegato 2A**).

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

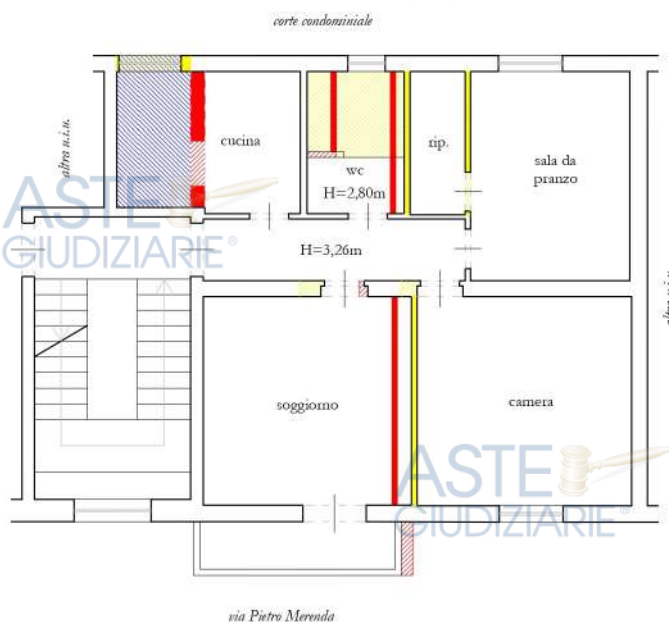
Dall'analisi della planimetria catastale estratta dal portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, si evince che la ditta che ha proceduto alla catastazione dell'immobile era il "Demanio dello stato". Pertanto, in data 04.02.2025 è stata fatta richiesta via pec di accesso agli atti presso l'Istituto 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 Pietro Merenda 1, piano 2°, lotto 710: fa parte dell'intervento edilizio denominato lotto 710, con il quale, ai sensi della legge n.261 del 10.04.1947 vennero realizzati un totale di 264 alloggi. Per l'intero intervento edilizio il Sindaco pro-tempore ebbe a rilasciare l'abitabilità n. 8406/1 del 12.10.1987"* (**Allegato 2G**).

Nella stessa nota lo IACP attestava che per l'alloggio non erano stati trovati elaborati progettuali. Pertanto, l'unica rappresentazione planimetrica dell'appartamento risulta essere la planimetria catastale, che viene considerata quale ultimo stato autorizzato. Si assume quindi questa come unica planimetria di riferimento al fine di individuare le difformità rispetto allo stato dei luoghi. Queste saranno quindi le medesime riscontrate nel paragrafo inerente le difformità catastali, e meglio raffigurate nella planimetria di seguito (**Allegato 2F**). Ovvero consistenti in:

- 1 - demolizione e ricostruzione totale e/o parziale di alcuni tramezzi;
- 2 - traslazione di vani porta;
- 3 - realizzazione di un gradino nel servizio igienico;
- 4 - minore estensione del balcone rispetto alla planimetria catastale;
- 5 - chiusura del balcone sul retrospetto con conseguente aumento di volume e di superficie residenziale della cucina adiacente.

Riguardo alle suddette difformità occorre precisare che, relativamente ai punti 1, 2 e 3 trattasi di opere interne, in merito al punto 4 si può attestare che si configura come errata

rappresentazione grafica, mentre relativamente al punto 5 si evidenzia che, dalle caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato, quindi anche degli altri piani oltre a quello dell'appartamento interessato, emerge una caratteristica costruttiva uniforme che lascia presagire che l'annessione dello stesso terrazzino sia stata eseguita in fase di realizzazione dell'intero fabbricato. Purtuttavia, riferendosi esclusivamente alla planimetria catastale agli atti, unico riscontro planimetrico, tale difformità si configura come un aumento volumetrico e di superficie residenziale da ripristinare.



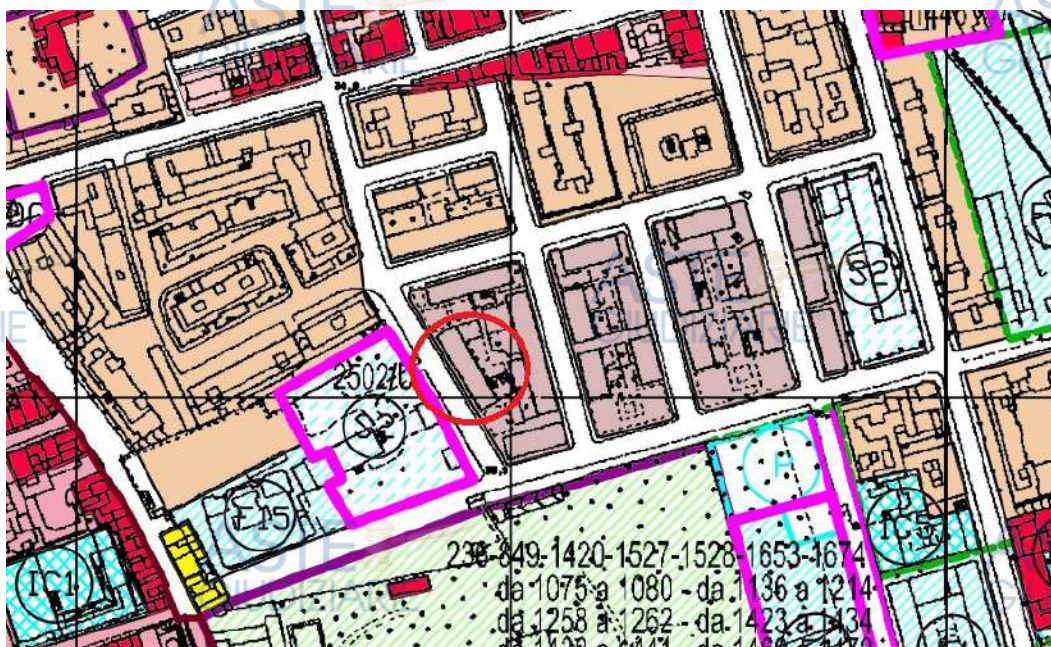
**Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle
eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato**

Pertanto, al fine di rendere regolare l'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio, sarà necessario procedere con interventi volti al ripristino dello stato dei luoghi, consistenti nella demolizione della parete su retrospetto che ha determinato la chiusura del terrazzino rappresentato nella planimetria catastale, rimozione e dismissione dell'infilso presente sulla stessa parete, e realizzazione del tompagno che catastalmente separava la cucina dal terrazzino di retrospetto. Tali opere possono essere realizzate senza alcuna comunicazione presso gli uffici comunali e quindi in regime di edilizia libera, ai sensi dell'articolo 6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380. Sarà poi 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 realizzazione delle opere di ripristino, compreso la direzione lavori da parte di un tecnico abilitato, è stimato pari a **5.000,00 €**. Il costo per la redazione e presentazione della pratica edile CILA tardiva 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 della ZTO denominata B4a del PRG del Comune di Palermo, ovvero *“Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate fino agli anni 50”*.



B4a Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate fino agli anni 50.

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

L'immobile è attualmente occupato da OMISSIS, ovvero la comproprietaria, come riportato nel verbale di accesso del custode giudiziario (**Allegato 2H**).

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 € 7.650,00 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.

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 2I)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- 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. 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 2L)

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

Non esiste un Condominio costituito.

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

Criterio di stima

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 del balcone prospiciente sulla via Pietro Merenda, nonché la superficie del balcone su retroprospetto oggetto delle opere di ripristino, è stata ragguagliata al 30%, mentre per la superficie commerciale del piano secondo 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
Balcone su via P. Merenda	3,32 mq	0,30	1,00 mq
Balcone su retroprospetto	3,99 mq	0,30	1,20 mq
Primo Piano	73,94 mq	1	73,94 mq
Totale Superficie Commerciale:			76,14 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 "C12", sulla base del quale si rileva che il valore unitario in normale stato conservativo varia da 750 €/mq – 1.100 €/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 **750,00 €/mq.**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Semicentrale/LANCIA%20DI%20BROLO-C.PARISIO-NOCE-STAZIONE%20LOLLI

Codice zona: C12

Microzona: 0

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	1100	1400	L	3,6	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	3,1	4	L
Box	Normale	790	1150	L	3,7	5,2	L

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

$$76,14 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 57.105,00}$$

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 10/2024 al prezzo di 75.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo, Via Pietro Merenda 1, ed identificata al Catasto dei Fabbricati con una superficie catastale commerciale di mq 78,00;

B - Immobile in categoria catastale A4 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 123.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo, Via Matteo Musso 4, ed identificata al Catasto dei Fabbricati con una superficie catastale commerciale di mq 82,00,;

C - Immobile in categoria catastale A4 compravenduto nel 09/2024 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di Palermo, Via Matteo Musso 4, ed identificata al Catasto dei Fabbricati con una superficie catastale commerciale di mq 61,00.

Pertanto, attraverso il report fornito dalla stessa piattaforma web, basato su 3 immobili siti entro 200 m dal Lotto 2, venduti nell'anno precedente alla data di stima, con categoria catastale A4, è stato possibile ricavare un prezzo medio unitario pari a **1.190,05 €/mq**.

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

$$76,14 \text{ mq} \times 1.190,05 \text{ €/mq} = \text{€ } 90.610,41$$

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:

$$(\text{€ } 57.105,00 + \text{€ } 90.610,41) / 2 = \text{€ } 73.857,71$$

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 2; pertanto è stato attribuito un valore di locazione unitario pari a 3,1 €/mq x mese.

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1							
Provincia: PALERMO							
Comune: PALERMO							
Fascia/zona: Semicentrale/LANCIA%20DI%20BROLO-C.PARISIO-NOCE-STAZIONE%20LOLLI							
Codice zona: C12							
Microzona: 0							
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	1100	1400	L	3,6	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	3,1	4	L
Box	Normale	790	1150	L	3,7	5,2	L

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

$$76,14 \text{ mq} \times 3,1 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \underline{236,03 \text{ €/mese}}$$

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

$$236,03 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \underline{2.832,36 \text{ €/anno}}$$

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:

$$2.832,36 \text{ €/anno} \times 26,42 \% = 748,31 \text{ €/anno}$$

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

$$2.832,36 \text{ €/anno} - 748,31 \text{ €/anno} = \mathbf{2.084,05 \text{ €/anno}}$$

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 2	
			Aggiunte	Detrazioni
Caratteristiche posizionali intrinseche	Centralità dell'ubicazione	$\pm 0,22\%$	$+ 0,02\%$	
	Presenza di attrezzature collettive	$\pm 0,28\%$	$+ 0,00\%$	$- 0,00\%$
	Qualità ambiente esterno	$\pm 0,18\%$		$- 0,03\%$
	Inquinamento ambientale/verde privato	$\pm 0,08\%$		$- 0,02\%$
	Disponibilità parcheggi	$\pm 0,06\%$		$- 0,03\%$
Caratteristiche posizionali estrinseche	Panoramicità	$\pm 0,36\%$	$+ 0,36\%$	
	Prospicienza e luminosità	$\pm 0,20\%$	$+ 0,00\%$	$- 0,00\%$
	Altezza rispetto al piano stradale	$\pm 0,08\%$	$+ 0,00\%$	$- 0,00\%$
	Dimensione non ordinarie di spazi interni ed esterni	$\pm 0,06\%$	$+ 0,00\%$	$- 0,00\%$

Caratteristiche intrinseche	Grado di finitura interna ed esterna	$\pm 0,16\%$	+ 0,10%	
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	$\pm 0,12\%$	+ 0,06%	
	Età immobile	$\pm 0,10\%$	+ 0,00%	- 0,00%
Caratteristiche produttive	Possibilità dilatazione pagamenti	$\pm 0,06\%$	+ 0,00%	- 0,00%
	Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	$\pm 0,04\%$	+ 0,00%	- 0,00%
Totale			+ 0,54%	- 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: - 0,05%

- Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.....±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: + 0,07%.

Sommando i due coefficienti si ottiene: **+ 0,02 %**.

- 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: **- 0,03 %**.

- 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: **- 0,02 %**.

- 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 applica una percentuale pari a: **- 0,03 %**.

- 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: **± 0,00 %**.

- Dimensione non ordinaria di spazi interni ed esterni.....±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. ≤ Sup. accessorie < 30% della Sup. Comm.	Ottimo	-0,06%
Superfici accessorie ≥ 30% della Sup. Comm.	Scarso	+0,06%
Sup. accessorie = sup. cantina < 6mq	Buono	-0,03%

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

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

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due sotto-intervalli: il primo per le finiture variabile fra ±0,12% ed il secondo per gli impianti variabile fra ±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: **+ 0,10 %**.

- 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:

$$\begin{aligned} &\text{saggio medio } 2,50 \% + \sum \text{coefficienti } 0,54 \% \\ &- \sum \text{coefficienti } 0,08\% = + \mathbf{2,96 \%} \end{aligned}$$

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 C12 pari **+4,66%**.

Valori OMI 2024/1

Comune	PALERMO		
Zona OMI	C12/Semicentrale/LANCIA DI BROLO-C. PARISIO-NOCE-STAZIONE LOLLI		
Prezzo (€/mq)		Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I=R/P)
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,93%	4,29%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,96%	4,36%
Box	Normale	5,62%	5,43%
Laboratori	Normale	7,83%	8,45%
Magazzini	Normale	9,08%	8,57%
Negozi	Normale	9,96%	9,86%
Uffici	Normale	7,48%	6,72%

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 **+ 3,81 %**

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:

$$V_m = R_n / r$$

$$€ 2.084,05 / 3,81 \% = \underline{\underline{€ 54.699,48}}$$

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:

$$V_m = (73.857,71 € + 54.699,48 €) / 2 = \underline{\underline{€ 64.278,60}}$$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 7.650,00;
- Costi per regolarizzazione catastale: € 570,00;
- Costi di adeguamento impianto elettrico alla normativa vigente pari a € 2.500,00.

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di € 10.720,00**

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 53.558,60**.

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:

€ 53.558,60 – 5% = € 50.880,67 (che si arrotondano in **€ 50.881,00**)

**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 2A – Atti di provenienza in capo agli esecutati;

Allegato 2B – Visura e planimetria catastale;

Allegato 2C - Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix
forMaps;

Allegato 2D - Documentazione fotografica del Lotto 2;

Allegato 2E - Planimetria di rilievo Lotto2;

Allegato 2F - Raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi Lotto 2;

Allegato 2G - Nota IACP prot. 001-0002476-USC2025 del 19.02.2025;

Allegato 2H - Verbale di accesso con CTU Via Merenda 1 (19.11.24);

Allegato 2I - Ispezione ipotecaria Lotto 2;

Allegato 2L - Usi civici.

Palermo, 11.03.2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Simona Maria Speciale