

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari

R. G. Es. 339/2024

LOTTO N. 1

Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R. G. Es. 339/2024

CREDITORE PROCEDENTE :ANDOR SPV SRL

contro

DEBITORI ESECUTATI :OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. G. O. MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. M. RIZZO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 1

Piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Borgetto (Pa), Via Partinico n. 25/B, piano secondo a destra, identificato al NCEU al foglio 10, particella 1245, sub 56, e posto auto di pertinenza



Esperto stimatore: Arch. Paolo Lombardo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 1

PREMESSA

Con provvedimento del 26.08.24 il Giudice dell'esecuzione dott. G. O. Modica nominava il sottoscritto Arch. Paolo Lombardo, iscritto all'Albo degli Architetti della prov. di Palermo al n. 2003 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 26.08.24 il sottoscritto 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. M. Rizzo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 03.11.24.

In data 12.12.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente alla propria collaboratrice Arch. Daniela Gliozzo.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili dal n. 1 al 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:

- piena proprietà di “unità abitativa sita nel Comune di Borgetto (PA), Contrada

San Carlo, Via Partinico n. 25/B, facente parte del “Blocco B”; censito al **Catasto**

Fabbricati del Comune di Borgetto (PA), al foglio 10, particella 1245,

sub. 56”;

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull’immobile riportato nell’atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

atto di compravendita da potere di: COSTRUZIONI BILLECI s.r.l., atto in Notaio A. M. Siciliano di Palermo, stipulato il n. 03.12.2007 in Palermo, rep. N. 32054/22217, tr.tto il 04.12.2007 ai nn. 77848/49169. (all. n. 2)

Alla soc. COSTRUZIONI BILLECI s.r.l. l’immobile è pervenuto per averlo edificato a propria cura e spese, sul terreni (composto dalle particelle catastali al fg. 10 al fg. 1182 – 1195) da proprietà di Lo Medico Francesco, con atto di compravendita in Notaio F. Allotta di Partinico, del 01.03.2006 rep. 23253/2503, tr.tto il 15.03.2006 ai nn. 16247/8110.

A Lo Medico Francesco le particelle di terreno, in maggiore consistenza, erano pervenute da potere di Gelarda Giuseppe, con atto di compravendita in Notaio V. Marino di Partinico del 27.01.1973 rep. 9006, tr.tto ai nn. 8633/7886.

Dati catastali:

I dati catastali dell’immobile riportati nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 6 e 7**).

Individuazione e ubicazione dell’immobile:

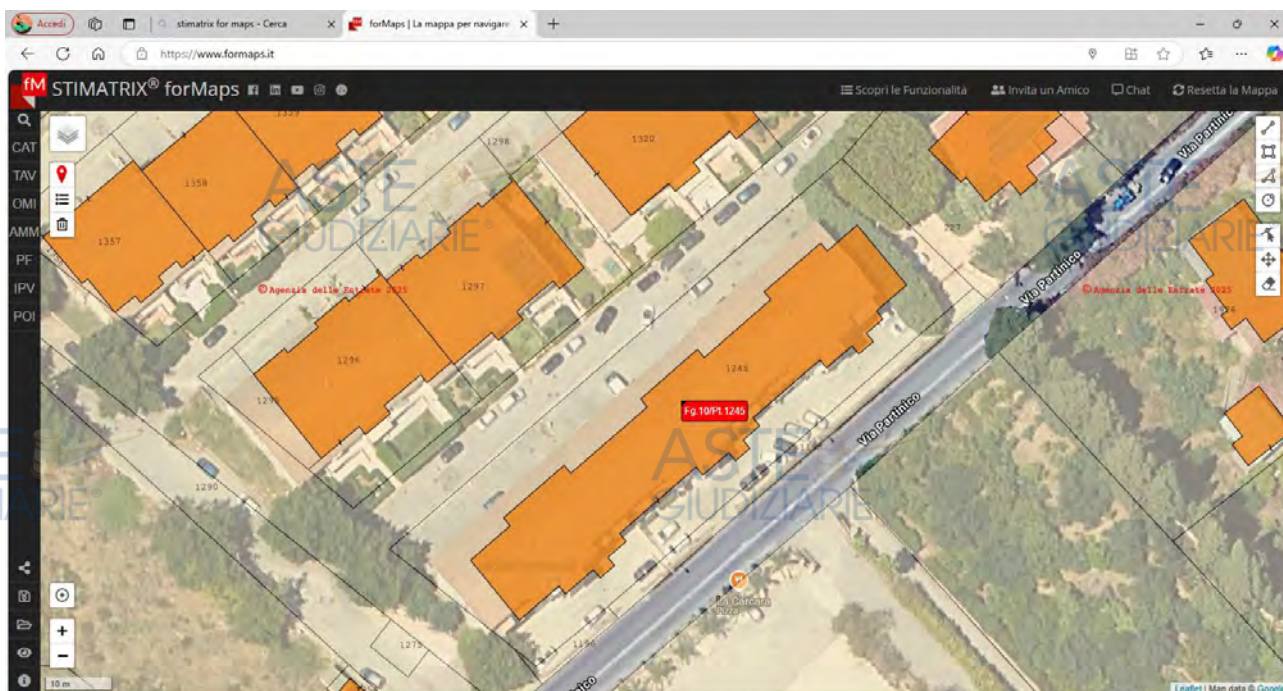
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 4**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



**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 Piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Borgetto (Pa), Via Partinico n. 25/B, piano secondo a destra, identificato al NCEU del Comune di Borgetto al foglio 10, particella 1245, sub 56, cat. catastale A/2, sup. catastale mq totale: **148 m2** (Totale escluse aree scoperte **142 m2**) e posto auto di pertinenza

Tipologia: appartamento civile abitazione

Ubicazione: via Partinico n.25/B, piano secondo a destra

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in c. a., tetto a falde

Accessi: dalla via Partinico tramite cancello carrabile che immette nell'area condominiale

Confini: via Partinico, strada di lottizzazione, vano scala, vano ascensore, appartamento complanare propr. aliena.

Pertinenze: posto auto scoperto in area condominiale a cielo aperto.

Dotazioni condominiali: spazio esterno recintato.

Composizione interna : l'immobile è composto da ingresso, disimpegno, ampio salone, tre stanze, un cucina, w.c. bagno, wc doccia, 2 balconi sul prospetto principale, 1 balcone sul retro prospetto. E' altresì presente un sottotetto aperto abusivamente, che deve essere tombato. L' immobile ha le pareti dipinte con pittura muraria (idropittura); pavimenti in gres ceramico; i locali wc hanno pareti rivestite con piastrelle di ceramica a tutta altezza; gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera, persiane esterne in alluminio anodizzato.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'appartamento è in ottimo stato di manutenzione. Gli impianti sono adeguati alle vigenti normative essendo stati installati nel 2007 circa .

Attestato di prestazione energetica: no, costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 200,00

Fotografie dei luoghi



Foto n. 1– prospetto principale



Foto n. 1b– prospetto secondario



Foto n. 2 – portone condominiale



Foto n. 2 – pianerottolo



Foto n. 3 – porta di ingresso all'appartamento



Foto n. 4 – cucina



Foto n. 5 – cucina e scala che conduce al sottotetto abusivo



Foto n. 6-7 sottotetto abusivo da tombare



Foto n. 8 – salone



Foto n. 9 stanza



Foto n. 10 stanza



Foto n. 11 stanza



Foto n. 12 -wc doccia



Foto n. 13 -wc bagno



Foto n. 14 – balconi prospetto principale

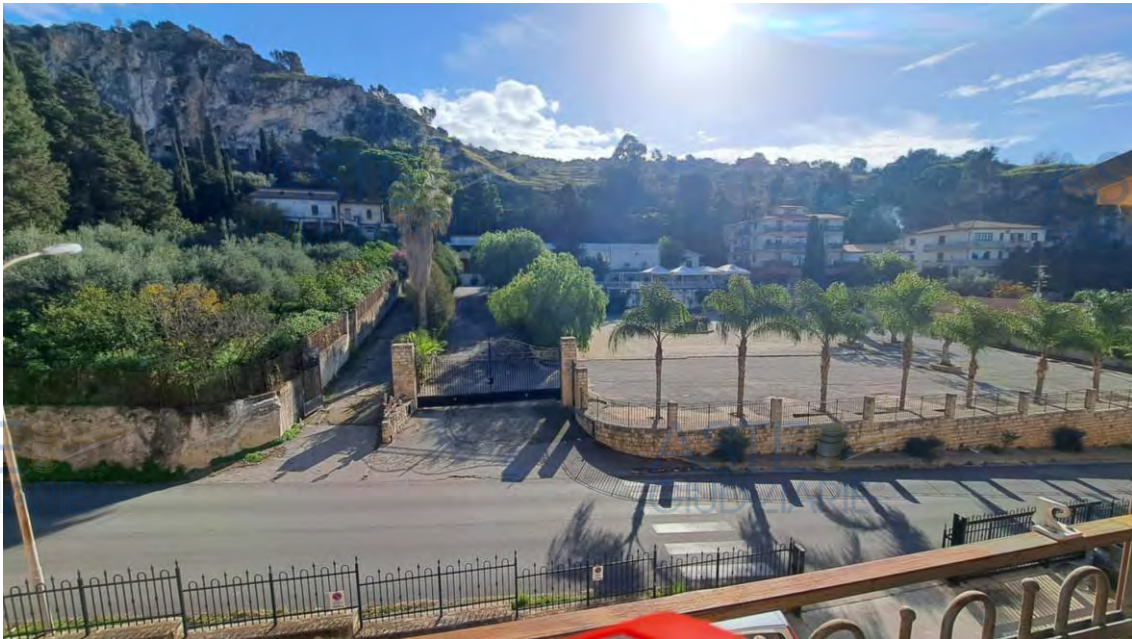


Foto n. 15 – veduta dal prospetto principale



Foto n. 16 - veduta dal prospetto secondario



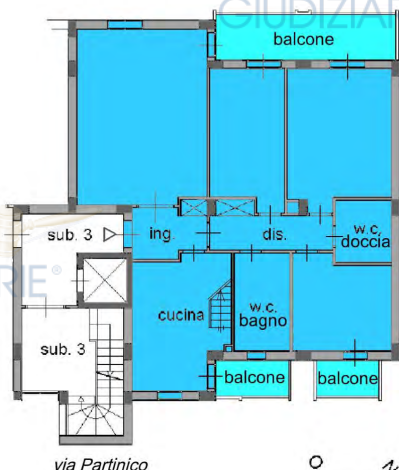
Foto n. 17 - balcone prospetto secondario



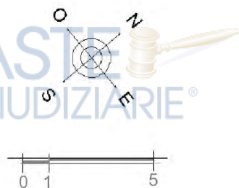
Foto n. 18 – posto auto

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI BORGETTO (PA), C.DA SAN CARLO, VIA PARTINICO 25 / B, BLOCCO "B", PIANO 2 A DX; IN CATASTO AL FG. 10, P.LLA 1245, SUB 56.

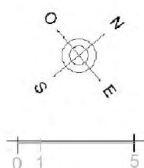
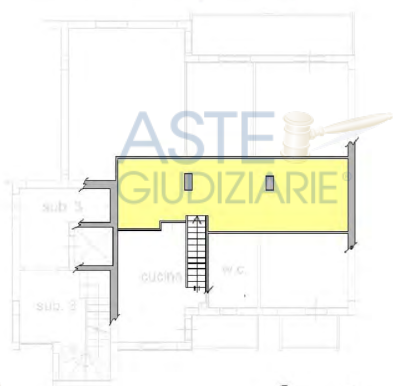


via Partinico



IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI BORGETTO (PA), C.DA SAN CARLO, VIA PARTINICO 25 / B, BLOCCO "B", PIANO 2 A DX; IN CATASTO AL FG. 10, P.LLA 1245, SUB 56.

PIANTA DEL PIANO SOPPALCO (ABUSIVO)



Superficie utile interna: mq 123,95

Superficie commerciale: mq. 145,91

Altezza utile interna: 2,65 mt

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Borgetto al foglio 10, particella 1245, sub 56, cat. catastale A/2, sup. catastale mq totale: **148 m2** (Totale escluse aree scoperte **142 m2**) Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**, CONTRADA SAN CARLO Piano 2.

Le visure catastali attuale (**All. 6.**) e storica (**All. 7**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis

Planimetria catastale: Nell'appartamento è stata riscontrata una difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale:

- pur rimanendo la pianta del livello del piano secondo immutata, l'appartamento presenta un ampliamento di volume ricavato nel sottotetto. Tale modifica deve essere tombata e non può essere oggetto di sanatoria.

- I costi per il ripristino dei luoghi, possono essere stimati in € 2.300,00 (dicasi duemila300/00).

Data: 04/10/2024 - n. T195283 - Richiedente: LMBPLA59C23G273S

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo	Dichiarazione protocollo n. PA0397180 del 25/06/2007		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgetto		
	Contrada San Carlo	civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Puleo Andrea	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 10	Prov. Palermo	N. 3431
	Particella: 1245		
	Subalterno: 56		

Contrada San Carlo

PIANTA PIANO SECONDO

H. mt. 2.90

Ultima planimetria in atti

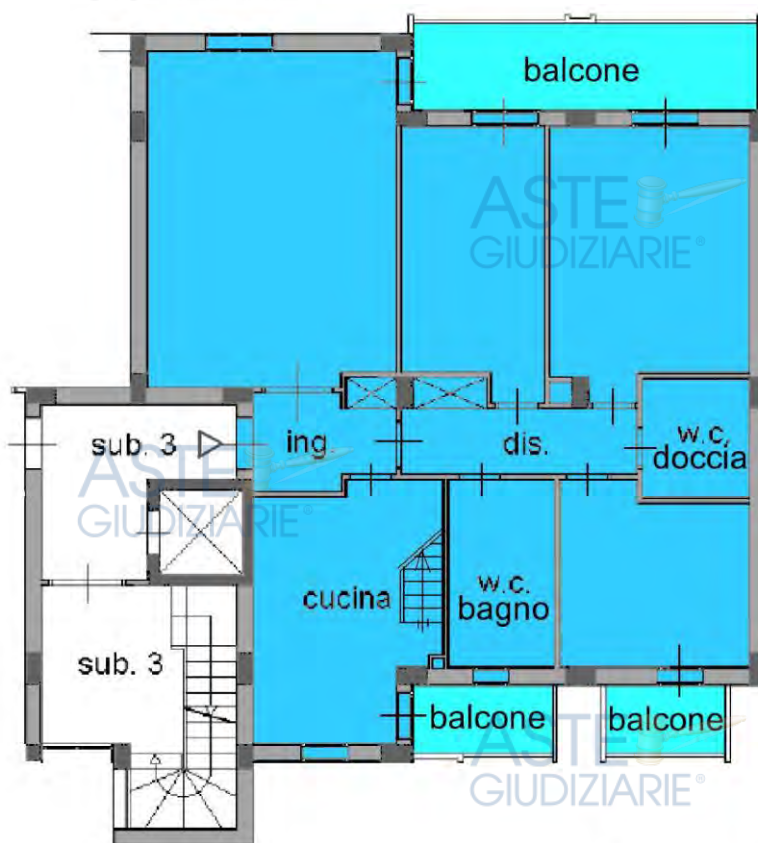
Data: 04/10/2024 - n. T195283 - Richiedente: LMBPLA59C23G273S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

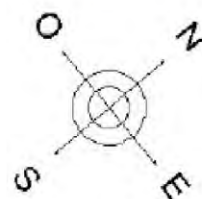
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2024 - Comune di BORGETTO(A991) - < Foglio 10 - Particella 1245 - Subalterno 56 ->
CONTRADA SAN CARLO Piano 2

Estratto planimetria catastale (All. 8)

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI BORGETTO (PA), C.DA SAN CARLO, VIA PARTINICO 25 / B, BLOCCO "B", PIANO 2 A DX; IN CATASTO AL FG. 10, P.LLA 1245, SUB 56.

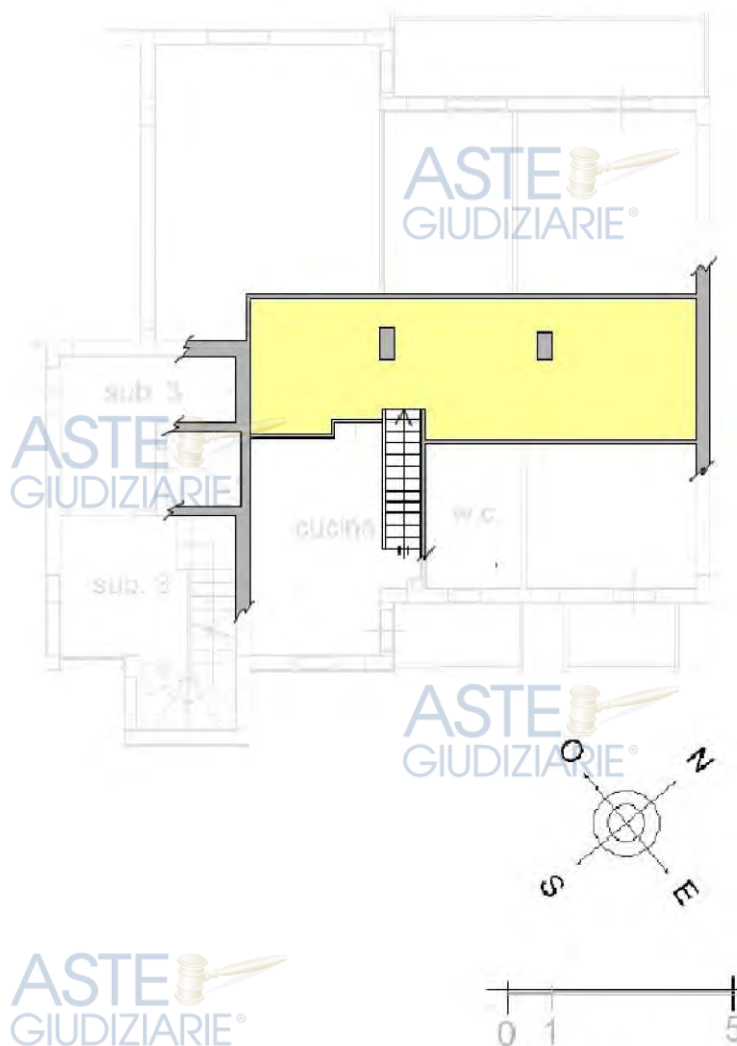


via Partinico



IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI BORGETTO (PA), C.DA SAN CARLO, VIA PARTINICO 25 / B, BLOCCO "B", PIANO 2 A DX; IN CATASTO AL FG. 10, P.LLA 1245, SUB 56.

PIANTA DEL PIANO SOPPALCO (ABUSIVO)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità

riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 9)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Borgetto (Pa), via Partinico n.

n. 25/B, piano secondo a destra, con ascensore.

Composto da: ingresso, disimpegno, ampio salone, tre stanze, un cucina, w.c. bagno, wc doccia, 2 balconi sul prospetto principale, 1 balcone sul retro prospetto.

E' altresì presente un sottotetto aperto abusivamente, che deve essere tombato.

Censito al NCEU al foglio n. 10, particella 1245, sub 56.

Fa parte del lotto il posto auto scoperto, che è una pertinenza dell'appartamento, ubicato nello spazio condominiale antistante l'edificio al piano stradale.

Confinante con: via Partinico, strada di lottizzazione, vano scala, vano ascensore, appartamento complanare propr. aliena.

L'immobile è dotato di:

- concessione edilizia n. 78 del 26 ottobre 2004
- certificato di abitabilità/agibilità n. 17406 del 22 dicembre 2014.

Pur rimanendo la pianta del livello del piano secondo immutata, l'appartamento presenta un ampliamento di volume ricavato nel sottotetto. Tale modifica deve essere tombata e non può essere oggetto di sanatoria.

- I costi per il ripristino dei luoghi, possono essere stimati in € 2.300,00 (dicasi duemila300/00).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il costo per la sua redazione può essere stimato € 200,00.

Superficie coperta mq 140,12, balconi coperti mq. 19,29

valore base d'asta = *valore commerc. ridotto* – *costo regolarizz. Urbanistica* – *costo APE* =

= = € 101.422,93 – € 2.300,00 - € 200,00 = € 98.922,93 = arr. € 98.922,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 98.922,00 – (5% di € 98.922,00) = € 93.975,90 (che si arrotondano in € 93.900,00) (leggasi Euro novantatremilanovecento _00)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN

RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

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

atto di compravendita da potere di: COSTRUZIONI BILLECI s.r.l., atto in Notaio A. M. Siciliano di Palermo, stipulato il n. 03.12.2007 in Palermo, rep. N. 32054/22217, tr.tto il 04.12.2007 ai nn. 77848/49169. (all. n. 2)

Alla soc. COSTRUZIONI BILLECI s.r.l. l'immobile è pervenuto per averlo edificato a propria cura e spese, sul terreni (composto dalle particelle catastali al fg. 10 al fg. 1182 – 1195) da proprietà di Lo Medico Francesco, con atto di compravendita in Notaio F. Allotta di Partinico, del 01.03.2006 rep. 23253/2503, tr.tto il 15.03.2006 ai nn. 16247/8110.

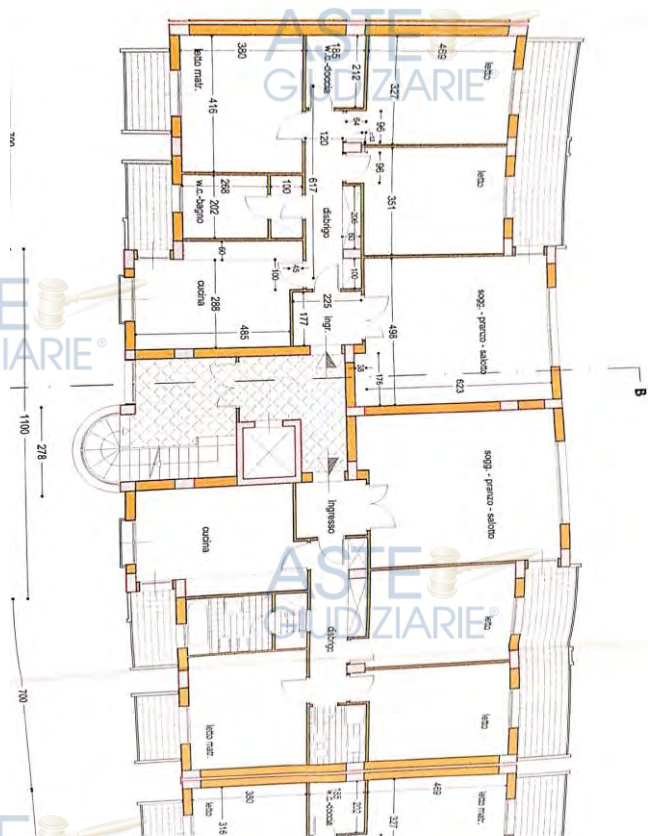
A Lo Medico Francesco le particelle di terreno, in maggiore consistenza, erano pervenute da potere di Gelarda Giuseppe, con atto di compravendita in Notaio V. Marino di Partinico del 27.01.1973 rep. 9006, tr.tto ai nn. 8633/7886.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL

PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

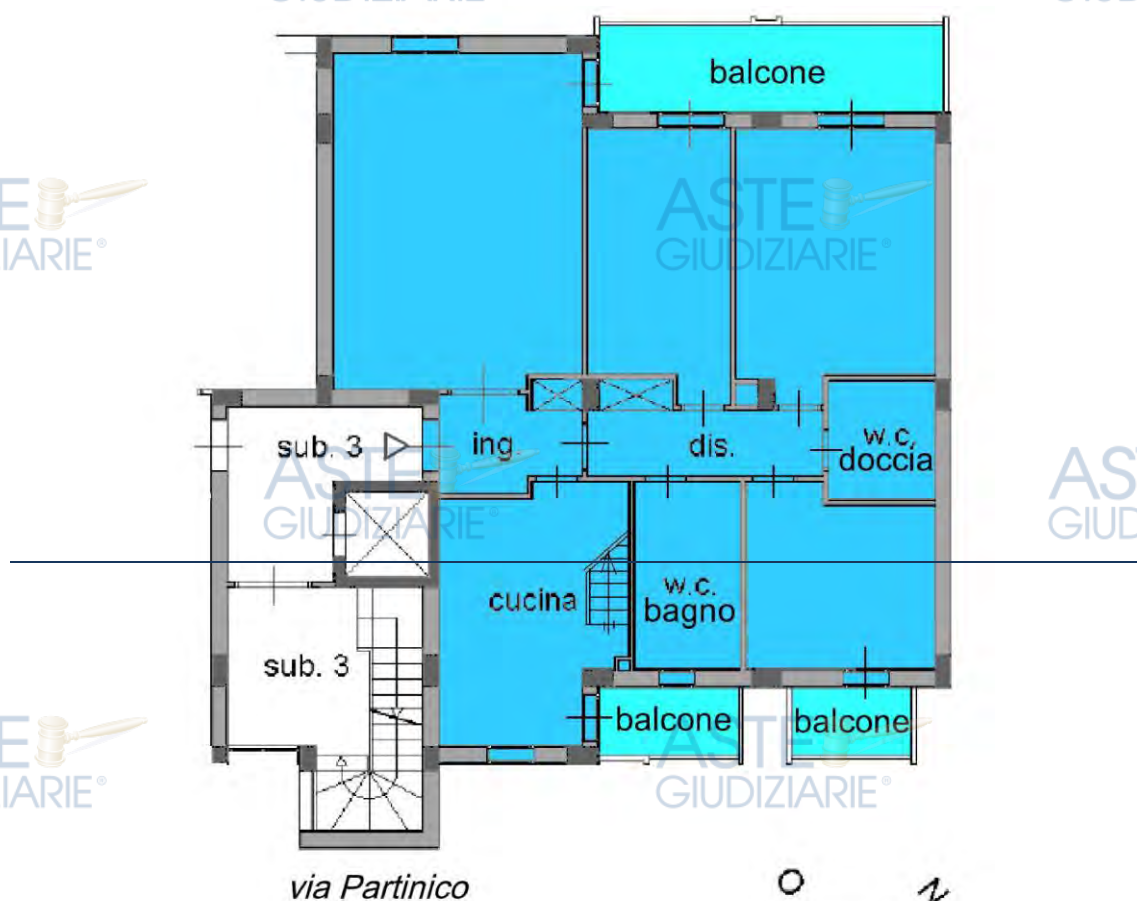
La costruzione è stata realizzata in forza di concessione edilizia n. 78 del 26 ottobre 2004, è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità n. 17406 del 22 dicembre 2014.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

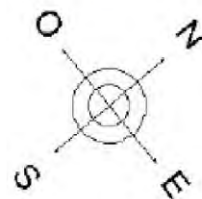


Estratto grafico del progetto autorizzato

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI BORGETTO (PA), C.DA SAN CARLO, VIA PARTINICO 25 / B, BLOCCO "B", PIANO 2 A DX; IN CATASTO AL FG. 10, P.LLA 1245, SUB 56.

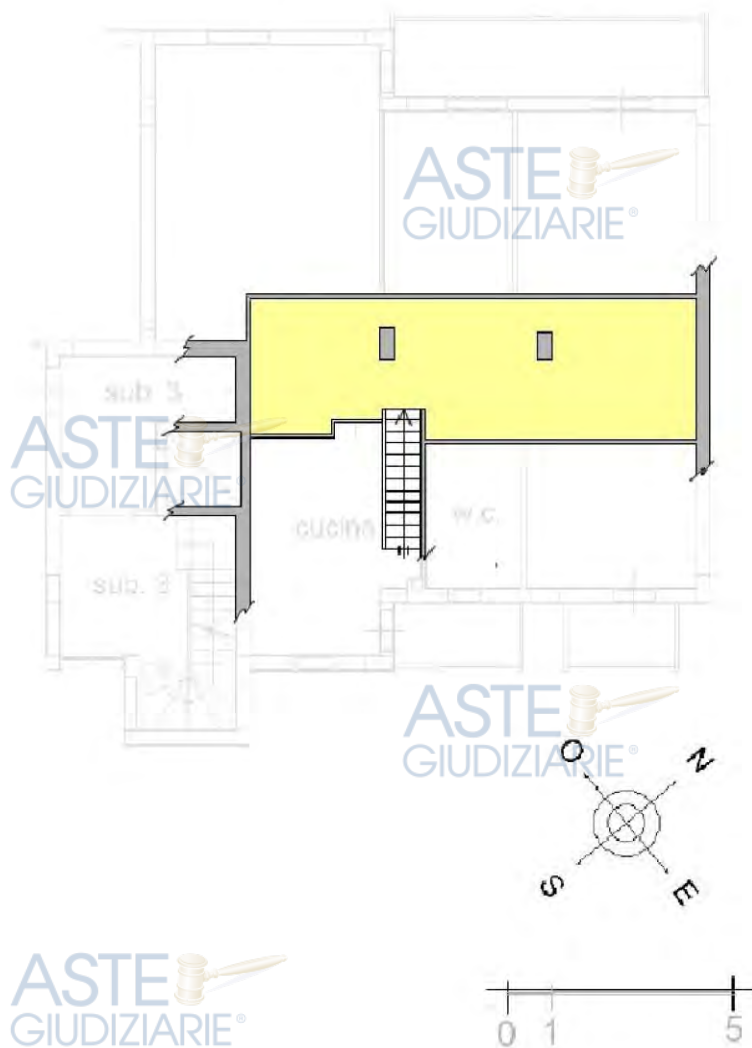


via Partinico



IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI BORGETTO (PA), C.DA SAN CARLO, VIA PARTINICO 25 / B, BLOCCO "B", PIANO 2 A DX; IN CATASTO AL FG. 10, P.LLA 1245, SUB 56.

PIANTA DEL PIANO SOPPALCO (ABUSIVO)



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle

eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

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

L'appartamento è attualmente libero.

QUESITO N. 8 –specificare i 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 **euro 2,300,00** come

determinato in risposta al quesito n. 6;

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 200,00;**

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

Non risultano altre procedure esecutive sull'immobile pignorato, né procedimenti giudiziari civili.

L'edificio non ha un regolamento condominiale.

QUESITO N. 9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

E' stato verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10 – verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Si è verificato che non esistono pesi od oneri di altro tipo sul bene pignorato.

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

Esiste un Condominio costituito.

L'edificio non ha un regolamento condominiale.

E' stato contattato l'Amministratore che ha fornito le informazioni richieste, riportate di seguito:

- *Non ci sono debiti da parte degli esecutati*

- spese condominiali ordinarie, calcolo medio annuale o mensile

rata mensile € 60,00 circa ; totale annuo € 720,00 circa.

(tale cifra è riferita all'insieme di appartamento e box).

- Non vi sono spese straordinarie già deliberate (All. 20)

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

ADOTTATI

Valutazione del bene

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Premessa.

Il quesito dispone di computare il valore di mercato dell'immobile.

Il sottoscritto, in assolvimento all'incarico, preso atto del sufficiente reperimento sul mercato di annunci di compravendita dettagliati relativi ad immobili comparabili, ritiene di potere operare l'analisi utilizzando il metodo di *stima per confronto di mercato*.

Per l'applicazione di tale metodo di stima è necessario acquisire il valore unitario di mercato; dato fondamentale per l'implementazione del calcolo.

Pertanto, in prima battuta, si effettuerà la stima con riferimento ai valori unitari di zona forniti semestralmente dall'Agenzia del Territorio (valori O.M.I.), pervenendo al *valore "A"* di stima.

A seguire, si opererà un ulteriore calcolo di stima mediante l'uso dei *comparabili*, ovvero si riscontrando sul mercato annunci di vendita d'immobili, simili all'oggetto per: zona, tipologia, stato d'uso, ampiezza, epoca di costruzione, caratteristiche costruttive ed urbanistiche; si giungerà pertanto al *valore "B"* di stima.

Infine, mediando i due valori, si otterrà *il valore medio di stima* che, detratti i costi di regolarizzazione dell'immobile, sarà assunto a *valore a base d'asta*.

I valori dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), editi dall'Agenzia del Territorio, derivano da un'analisi semestrale compiuta su gli atti di vendita immobiliare; i dati sono suddivisi per microzona di appartenenza e fanno riferimento ad una tipologia in stato conservativo normale, indicando un valore *min.* e *max.* della quotazione di vendita al metro quadro (valore unitario di vendita).

Nel caso specifico, sia l'unità abitativa in esame, sia l'edificio di cui essa fa parte, sono in buono stato d'uso; quest'ultimo è stato realizzato nei primi anni '2000 e dichiarato in catasto nel 2007; trattasi di edificio di tipo civile ricadente in zona semiperiferica a sviluppo residenziale (nuova zona di espansione).

La stima sarà affinata mediante la ricerca dei *comparabili*, selezionando gli annunci di c/v aventi per oggetto immobili simili al bene in esame (cfr. allegato).

Nella fattispecie, sono stati selezionati solo annunci editi su piattaforme digitali; corredati di: pianta, consistenza, stato dell'immobile, foto (unità abitativa ed edificio).

In particolare, sono stati reperiti i dati immobiliari relativi a n. 3 offerte di compravendita, riguardanti immobili posti nelle vicinanze dell'unità in oggetto ed aventi analoghe caratteristiche. Pertanto è possibile applicare il metodo di *stima per confronto di mercato* e giungere ad una valutazione attendibile.

STIMA PER CONFRONTO DI MERCATO

Al fine dell'individuazione del valore venale dell'immobile, si applicherà il metodo della *stima per confronto di mercato*; esso si esplica in 3 distinte fasi:

1. individuazione dei prezzi unitari di compravendita di beni analoghi (editi

dall'OMI) e calcolo del valore di stima "A";

2. consultazione dei prezzi unitari comparabili reperiti sul mercato, editi sugli annunci telematici di vendita immobiliare; calcolo del valore di stima "B";
3. calcolo del valore stima medio, operando la media tra valori di stima "A" e "B" in precedenza ottenuti.

Per l'applicazione del metodo di stima si è fatto riferimento ai seguenti testi:

- F. Tamborrino *"come si calcola il valore originario e attuale degli immobili"*, trattato pratico, Pirola editore;
- F. Romano, *"sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale"*, Maglioli editore;
- Prestinenza-Puglisi, *"guida alla stima delle abitazioni"*, terza edizione, DEI;

Elemento fondamentale per l'elaborazione della stima è costituito dalla *consistenza* degli immobili.

La *consistenza* che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le abitazioni, alla composizione degli alloggi.

Ad evitare un eccesso d'approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell'immobile.

☐ Calcolo della superficie commerciale

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il *metodo per confronto di mercato*, è necessario computarne la *superficie commerciale*, cioè la superficie normalmente considerata nel mercato immobiliare.

Essa verrà computata sulla base dei criteri tratti dal **DPR 138/1998**.

L'immobile in esame presenta tutti i locali ad unica altezza, pari a m. 2,64. In

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

e dei muri confinanti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
ciale è riscontrabile, in

Lo sviluppo
nelle tabelle su

CALCOLO DELLE SUPERFICI					
sup. coperta	140,12 x	1 x	100% =		140,12
balconi	19,29 x	1 x	30% =		5,79
tot. mq.					145,91

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell'immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- Immobile catastato come appartamento per civile abitazione di tipo A/2, di tipo medio, sito in zona semi-periferica, a sviluppo principalmente residenziale, del comune di Borgetto (Pa);

- appartamento al piano secondo;
- è stata aperta comunicazione con il sottotetto, realizzando un ambiente soppalcato, senza autorizzazione edilizia; detta apertura deve essere tombata (murata);

- unità abitativa di qualità media ed in ottime condizioni d'uso;

- è ben ripartito in pianta;

- l'esposizione è buona per entrambi i prospetti (panoramica a valle);

- è ben illuminato e ventilato;

- è libero;

- è parte di uno stabile dall'aspetto generale ben curato per le parti comuni;

- l'area di pertinenza dell'edificio è delimitata da recinzione e cancello sulla pubblica via; ricade in zona urbanizzata, sufficientemente dotata di servizi primari e secondari;

Per quanto sopra espresso ne consegue che il grado d'appetibilità da parte del mercato è medio-alto.

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire al bene immobile il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento alle seguenti fonti:

- dati O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio;
- offerte mercato immobiliare su piattaforme digitali.

Lo scrivente, per lo svolgimento del metodo di *stima per confronto*, ha fatto ricorso ai valori OMI di zona. In particolare, sono stati rilevati gli ultimi dati pubblicati dall'OMI per il mercato immobiliare della zona d'appartenenza dell'immobile: *comune di Borgetto (Pa), zona: D4, microzona catastale: 8, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, destinazione: residenziale* (cfr. allegato valori OMI).

Il valore OMI di mercato, per gli immobili di tipo “*abitazione civile*” ricadenti nella zona catastale D/4 è pari a:

- valore min. €/mq. 395,00
- valore max. €/mq. 530,00

Il sottoscritto, in ragione di quanto espresso riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile e dell'edificio, ritiene di dovere applicare il *valore unitario max.* pari a €/mq. 530,00.

Il dato sarà oggettivizzato con l'applicazione dei *coefficienti K* di *differenziazione*

☐ Calcolo del valore di stima “A”

Al fine del calcolo del valore commerciale dell'immobile, si applicano i *coefficienti di differenziazione* indicati dalla manualistica corrente.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di affinare la stima, correggendo la *quotazione unitaria* dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Il *valore di stima "A"* è dato dalla seguente formula:

$$\text{Valore "A"} = \text{Quotazione unitaria} * K_n * \text{superficie commerciale}$$

L'intero sviluppo del calcolo è stato esplicitato nel successivo elaborato.

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE (base valori OMI)																				ALLEGATO		
immobile sito in Borgetto (PA), via Partinico n. 25/B, piano 2°; categoria catastale: A/2 (abitazione di tipo civile); in catasto; fg. 10, p.la 1245, sub 56.																						
			k0		k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	k8	k9	k10	k11	k12	k13	k14	k15	k16		
ZONA (tipologia prevalente)	QUOTAZIONE media di zona €/mq. (395 -530)	livello di piano / disponibilità ascensore: SI		caratteristiche dello stabile: di tipo civile	in relazione alla zona: qualità = alla media	tipologia: in linea		accesso: da strada pubblica	orientamento: ne-so	distribuzione degli ambienti normale per la tipologia	illuminazione / ventilazione: buona	esposizione: ottima (panoramica)	caratteristiche appart.:	stato d'uso unità: ottimo	colibentaz/isolamento: normale per tipologia/età	riscaldamento: SI	sistemi di protezione: porta blindata	incidenza superficie: > mq. 120 < mq. 150	locato: NO	quota disponibile: l'intero	superficie commerciale mq.	VALORE COMMERC.
abitazioni civili	€ 530,00	piano 2°	0,96	aspetto ottimo; finiture buone.	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,02	1,04	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	145,91	€ 77.716,33
NOTA: quotazione finale unitaria al mq. €																				532,64	(a)	

Pertanto, il *valore di stima "A"* dell'immobile, calcolato sulla base del valore unitario ricavato dalla quotazione OMI, è pari a € 77.716,33

☐ Calcolo del valore di stima "B"

Lo scrivente ha effettuato una consultazione degli annunci dettagliati di compravendita editi sulle piattaforme digitali di settore, pubblicati nel recente periodo.

In particolare, ha consultato esclusivamente le offerte riguardanti immobili simili al bene in esame, selezionando n. 3 annunci (cfr. allegato 17.1).

Si espone, di seguito, la tabella riassuntiva delle offerte di vendita censite e

relativo calcolo del *valore di stima "B"*.

ELENCO IMMOBILI COMPARABILI								
n. elenco	periodo	ctg. catastale	piano	n. vani	wc.	superf. mq.	prezzo richiesto di vendita	F (E/D) prezzo unitario €/mq.
1	attuale	A2	1	4	2	135	€ 140.000,00	€ 1.037,04
2	attuale	A2	2	4	2	140	€ 140.000,00	€ 1.000,00
3	attuale	A2	3 asc.	5	1	135	€ 105.000,00	€ 777,78
tot.								€ 2.814,81 (b)

Si procede, di seguito, al calcolo del *valore unitario medio* relativo agli immobili comparabili ed al *valore di stima "B"*.

CALCOLO VALORE DI STIMA "B" (base comparabili)			
<i>valore unitario medio</i> =	(b) / 3 =	€ 938,27	(c)
<i>sconto medio di vendita (dato Banca d'Italia) 8,6%</i> =	(c) * 8,6% =	€ 80,69	(d) (a sottrarre)
	(c) - (d) =	€ 857,58	(e)
<i>valore di stima "B"</i> =	(e) * mq.	145,91 =	€ 125.129,53 (f)

Si annota che nel calcolo sopra esposto è stato applicato lo *sconto medio di vendita* indicato dal Centro Studi della Banca d'Italia, che nel periodo in esame è pari a 8,6% sui prezzi richiesti di vendita.

Pertanto, il *valore di stima "B"*, calcolato sulla base del *valore unitario medio* ricavato dalla quotazione media degli immobili comparabili, è pari a € 125.129,53.

CALCOLO DEL VALORE FINALE DI STIMA

Si procede ora al calcolo del *valore medio* di stima del bene oggetto d'analisi, operando la media fra i *valori di stima A e B* già calcolati nel precedente paragrafo. Si avrà:

CALCOLO DEL VALORE MEDIO DI STIMA				
valore di stima "A" (uso valori OMI) =			€ 77.716,33	(a)
valore di stima "B" (uso comparabili) =	(d) * mq.	145,91 =	€ 125.129,53	(f)
valore medio di stima =		(f + a) / 2 =	€ 101.422,93	

Pertanto, il *valore medio di stima* è pari a € 101.422,93.

Al valore sopra ottenuto verranno detratti i *costi di regolarizzazione edilizia* dell'immobile; essi corrispondono al costo relativo alle opere edilizie necessarie per la chiusura (tombamento) del vano sottotetto non autorizzato, allo smontaggio della ringhiera della scala di collegamento all'ambiente soppalco, alle opere di finitura dell'ambiente cucina.

Tali costi sono espressi nella tabella seguente.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA		
- f. e c. materiali per tombamento soppalco	€	1.000,00
- dismissione ringhiera scala soppalco	€	300,00
- opere rifinitura ambiente cucina		1.000,00
costi per regolarizzazione edilizia, sommano	€	2.300,00

Verrà altresì detratto il costo per il conseguimento dell'A.P.E..

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

- Costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.300,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 2.500,00**

Pertanto si avrà:

$$V = € 101.422,93 - € 2.500,00 = € 98.922,93 = \text{arr. } 98.922,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 98.922,00 (euro novantaottomilanovecentoventidue/00)**.

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:

€ **98.922,00** – (5% di € **98.922,00**) = € 93.975,90 (che si arrotondano in € **93.900,00**) (*leggasi Euro novantatremilanovecento_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 1 verbale di sopralluogo

ALLEGATO 2 atto di c/v in notaio Siciliano del 03.12.2007

ALLEGATO 3 estratto foglio di mappa

ALLEGATO 4 estratto sovrapposizione stimatrix

ALLEGATO 5 estratto localizzazione google earth

ALLEGATO 6.1 visura attuale immobile

ALLEGATO 7.1 visura storica immobile

ALLEGATO 8.1 planimetria catastale

ALLEGATO 9.1 planimetria stato di fatto con difformità

ALLEGATO 10.1 riprese fotografiche

ALLEGATO 11 certificato destinazione urbanistica

ALLEGATO 12 certificato matrimonio Omissis – Omissis

- ALLEGATO 13 certificato residenza storico Omissis Omissis
- ALLEGATO 14 certificato residenza storico Omissis Omissis Omissis
- ALLEGATO 15 elaborati allegati alla concessione edilizia
- ALLEGATO 16 – scheda valori OMI
- ALLEGATO 17.1 – schede annunci di c/v immobili stessa tipologia
- ALLEGATO 18 – certificato agibilità
- ALLEGATO 19 – concessione edilizia
- ALLEGATO 20 – mail amministratore condominio
- ALLEGATO 21 - ricevuta invio alle parti

Palermo, data 09.03.2024

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. PAOLO LOMBARDO