

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 424/2010
LOTTO A
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 424/2010

ISLAND REFINANCING SRL

contro

“A”, “B”, “C”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO: NOTAIO DOTT.SSA LETIZIA RUSSO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

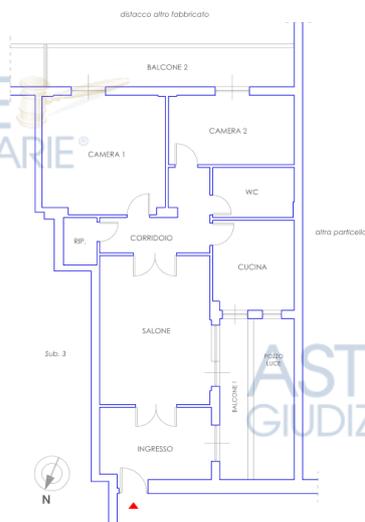
LOTTO A

Appartamento sito a Palermo in Via Gregorio Ugdulena n. 3, piano terra.

Foglio 33, particella 359, **sub. 2.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO A

PREMESSA

Con provvedimento del 18.07.2023 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale richiamava la sottoscritta Arch. Lucia Carrubba, iscritta All'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4827, quale esperto stimatore al fine di aggiornare la relazione di stima effettuata in data 10.03.2012 con riferimento ai beni dal numero A-1 al numero A-9 dell'atto di pignoramento.

In data 04.10.2023 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al delegato del custode giudiziario (**All. 1**).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili dal n. A-1 al n. A-9.

La suddetta relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 1 individuato come **LOTTO A** che comprende l'immobile così indicato nell'atto di pignoramento:

- proprietà per 1/3 ciascuno di un appartamento sito in Palermo, Via Gregorio Ugdulena n. 3, piano terra di vani 6, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 33, p.lla 359, sub. 2, cat. A/2.

Diritti reali:

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

- Successione alla di loro madre Sig.ra C. P. deceduta il 13.08.2008 (Denuncia di Successione trascritta a Palermo il 26.10.2009 ai nn. 81298/59591); stante la rinuncia all'eredità del di lei coniuge Sig. R. V. effettuata con atto del Notaio E. Maccarone di Palermo, ivi registrata in data 12.09.2008 al n. 8269.



Dati catastali:

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

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (figg. 1-3), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Fig. 1 Ortofoto attuale (da Google Earth).

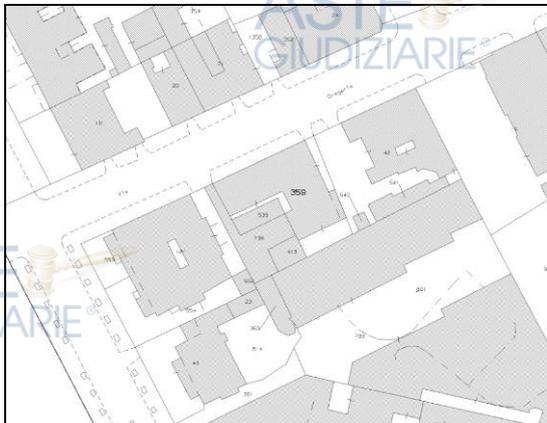


Fig. 2 Estratto di mappa catastale (All. 4).



Fig. 3 Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps.

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 33, p.lla 359, sub. 2, cat. catastale A/2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 104 mq (totale escluse aree scoperte 98 mq), rendita € 482,89.

Tipologia: appartamento

Ubicazione:

Via Gregorio Ugdulena n. 3, Palermo, piano terra.

Accessi:

L'appartamento ha accesso dall'androne condominiale ubicato al civico 3, dotato di portineria e vano scala. L'ingresso all'unità immobiliare trovasi alla destra del pianerottolo della scala.

Confini:

NORD/OVEST: androne condominiale e pozzo luce

NORD/EST: altra unità immobiliare (sub. 3 LOTTO B)

SUD/OVEST: altra particella

SUD/EST: altra unità immobiliare (sub. 3 LOTTO B) e distacco con altro fabbricato

Pertinenze e accessori:

L'immobile non è dotato di pertinenze e accessori anch'essi pignorati.

Dotazioni condominiali:

Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

NO posti auto comuni; NO giardino; ecc.

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "C1 Semicentrale Sciuti - Notarbartolo - Villabianca - De Gasperi - Giotto - Galilei".

Secondo il P.R.G. la particella 359 del foglio di mappa 33, ricade in zona "A2 tessuti urbani storici".

Caratteristiche strutturali:

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è di tipo isolato, ovvero senza altri fabbricati in aderenza e presenta planimetricamente una forma ad "elle" con il lato maggiore parallelo alla Via G. Ugdulena. I restanti fronti si affacciano su distacchi con altri fabbricati.

L'edificio è composto da nove elevazioni fuori terra oltre copertura. Tutti i piani sono costituiti da unità immobiliari con accesso dal civico n.3 dove sono ubicati il corpo scala e l'impianto ascensore funzionante; al piano terra sono presenti anche locali commerciali che si aprono su strada con ingressi indipendenti; al piano scantinato trovano collocazione alcuni magazzini ad uso privato.

Il fabbricato ha struttura portante intelaiata in calcestruzzo di cemento armato ed è stato realizzato in forza del progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 03.08.1954 e della Licenza Edilizia n. 1034 del 07.10.1954 (**All. 11, 12**).

I prospetti sono rifiniti con intonaco per esterni del tipo Li Vigni e presentano infissi con avvolgibili in legno e balconi con parapetto in muratura e ringhiera in ferro (**fig. 5**).

In relazione alle finiture esterne si riscontra un soddisfacente livello qualitativo.

L'edificio condominiale è fornito di servizio di portineria, impianto citofonico con pulsantiera esterna in corrispondenza del portone d'ingresso, cassette postali interne ed è servito dalla rete cittadina di adduzione gas.

Composizione interna

L'appartamento si trova *al piano terra a destra del pianerottolo della scala* (**fig. 6**).

Gli ambienti che compongono l'unità immobiliare sono: ingresso, salone, due camere, cucina, bagno,



Fig. 5 Prospetto Via G. Ugdulena.



corridoio, ripostiglio e due balconi che prospettano entrambi sui fronti interni dell'edificio (fig. 7).



Fig. 6 Porta d'ingresso abitazione.

Tutti i vani, a meno del ripostiglio, risultano ben illuminati ed areati e sono così distribuiti e fra loro collegati:

dall'ingresso (fig. 8), connesso a destra al balcone 1 che si affaccia su uno spazio a cielo aperto denominato "pozzo luce" (fig. 9), è possibile accedere al vano salone a mezzo di una porta in legno e vetro (fig. 10).

Questo ambiente prende luce ed aria da una porta finestra che si apre anch'essa sul balcone di cui prima.

Da una seconda porta del salone si passa al corridoio che si sviluppa ad "elle" (fig. 11) e che disimpegna in ordine di entrata il piccolo ripostiglio di circa 2,00 mq (fig. 12), le due camere da letto (figg. 13, 14) prospicienti entrambe su balcone 2 (fig. 15), il bagno (fig. 16) e la cucina (figg. 17, 18).

Il bagno è dotato di una piccola finestra posta in alto, invece la cucina e le camere fruiscono di porte finestre con accessi diretti ai rispettivi balconi.

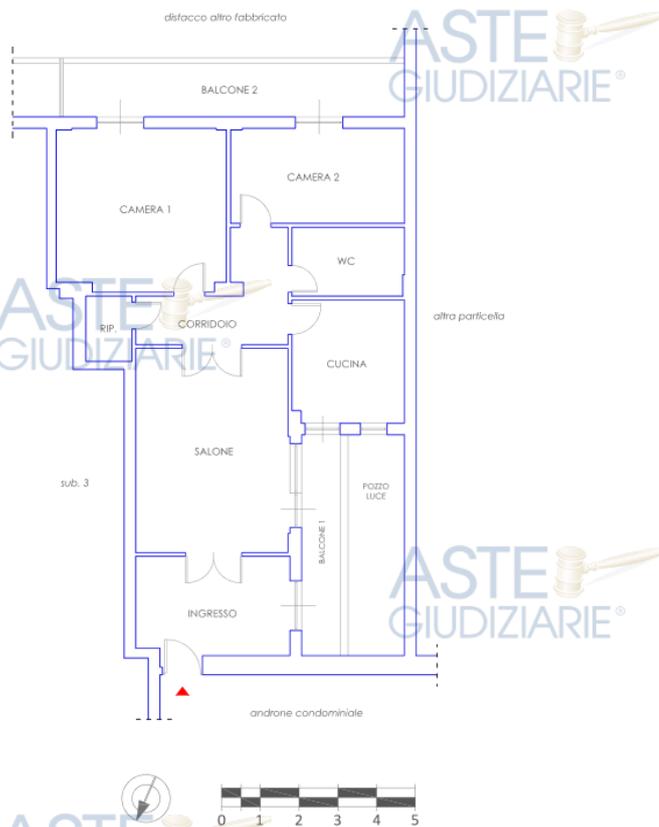


Fig. 7 Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 6).



Fig. 8 Ingresso.



Fig. 9 Balcone 1.



Fig. 10 Salone.



Fig. 11 Corridoio.



Fig. 12 Ripostiglio.



Fig. 13 Camera 1.



Fig. 14 Camera 2.



Fig. 15 Balcone 2.





Fig. 16 W.c.



Fig. 17, 18 Cucina



Le caratteristiche di finitura del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci.

- *Pavimenti*: in ceramica nel bagno e in mattoni di cemento e scaglie di marmo nei restanti ambienti e nei due balconi.
- *Rivestimenti*: le pareti di tutti i vani risultano lisciate e tinteggiate con idropittura; nel bagno ed in cucina sono presenti piastrelle sino ad un'altezza di circa 1,60 mt, a mosaico nel wc, e in ceramica smaltata monocolora e a mosaico in cucina (**figg. 16-18**).
- *Soffitti*: intonacati, liscati e tinteggiati con idropittura.
- *Infissi*: finestre e porte finestre in legno laccato e vetro con avvolgibili in legno; porte interne in legno laccato e vetro. La porta d'ingresso è blindata ed è rivestita in legno (**fig. 8**).

Superficie utile interna

Le superfici dei vari ambienti sono così distribuite (**All. 6**):

SUPERFICIE UTILE ¹		
Ingresso	10,70	mq
Salone	21,10	mq
Ripostiglio	2,00	mq

¹ Al netto di muri perimetrali e tramezzi interni.

Corridoio	7,60	mq
Camera 1	18,50	mq
Camera 2	11,10	mq
W.c.	5,20	mq
Cucina	9,30	mq
TOT. SUP. COPERTA	85,50	mq

Balcone 1	5,80	mq
Balcone 2	12,30	mq
TOT. SUP. SCOPERTA	18,10	mq

Superficie commerciale

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici principali e secondarie.

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL - come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa); per le superfici accessorie è stato assunto come riferimento il D.P.R. 138/1998 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

Secondo tale provvedimento la superficie commerciale è data dalla somma della *superficie coperta lorda* – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione – e della *superficie scoperta* computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{coperta lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$ = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%. La superficie dei balconi, terrazze e simili comunicanti con i vani principali è calcolata per il 30% fino a 25 mq e per il 10% per la quota eccedente.

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{lorda}} + x \cdot S_{\text{scoperte}}$$

$$S_{\text{comm.}} = 98,30 (S_{\text{lorda}}) + 0,30 \cdot 21,10 (S_{\text{balcone}}) = 104,63 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.	105,00	mq
---------------------------------------	---------------	-----------

Altezza utile interna: mt 3,95.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione. Gli impianti non sono realizzati a norma e le finiture risultano piuttosto obsolete.

Impianti e canalizzazioni:

- *Impianto idrico:* l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia collegato ad un motorino di avviamento ed al serbatoio (**fig. 9**) posizionati in prossimità del balcone 1. Per la produzione di acqua calda l'appartamento dispone di scaldabagno elettrico ubicato nel vano bagno (**fig. 16**).
- *Impianto di scarico:* lo smaltimento dei reflui provenienti dal servizio igienico e dalla cucina avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia allacciata al collettore di scarico condominiale. Quest'ultimo è avviato alla fognatura dinamica condominiale che risulta collegata allo scarico comunale di Via G. Ugdulena.
- *Impianto elettrico:* l'impianto elettrico interno all'abitazione non è adeguato ai sensi della Legge n. 46/90 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Impianto di riscaldamento e condizionamento:* l'appartamento è sprovvisto sia di impianto di riscaldamento che di climatizzazione.
- *Impianto Metano:* Gas in bombola (**fig. 18**). Il condominio è servito dalla rete di distribuzione gas ma l'appartamento non ne usufruisce poiché non è stata effettuata la richiesta per la relativa fornitura.
- *Impianto citofonico:* funzionante.

Per l'adeguamento impiantistico alla normativa vigente si stima un costo di circa € 2.500,00.

Attestato di prestazione energetica: NO (**All. 16**).

Costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima € 150,00.



QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 33, particella 359, sub. 2, via Gregorio Ugdulena n. 3, piano terra, z.c. 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 104 mq (totale escluse aree scoperte 98 mq), rendita € 482,89.

Le visure catastali attuale e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento del 02.07.2010.

Al Catasto Terreni la particella 359 è individuata quale ente urbano di are 22. Impianto meccanografico dell'08.03.1988 (**All. 3**).

Intestatari catastali dell'immobile:

C. P. nata a Borgetto (PA) il 29.11.1924 (CLNPRN24S69A991U), deceduta in data 13.08.2008.

Planimetria catastale:

L'immobile risulta regolarmente accatastrato come si legge dall'ultima planimetria catastale in atti ove è riportata la data di presentazione del 18.01.2012 (**All. 5**). Tale elaborato è correttamente caricato sul portale "Sister", pertanto non si rende necessaria alcuna correzione catastale in tal senso.

Dal confronto tra la suddetta planimetria (**fig. 19**) ed i grafici di rilievo a firma della scrivente (**fig. 20**), non sono emerse difformità.

La planimetria catastale è dunque conforme all'attuale stato dei luoghi.





Fig. 19 Estratto planimetria catastale (All. 5).

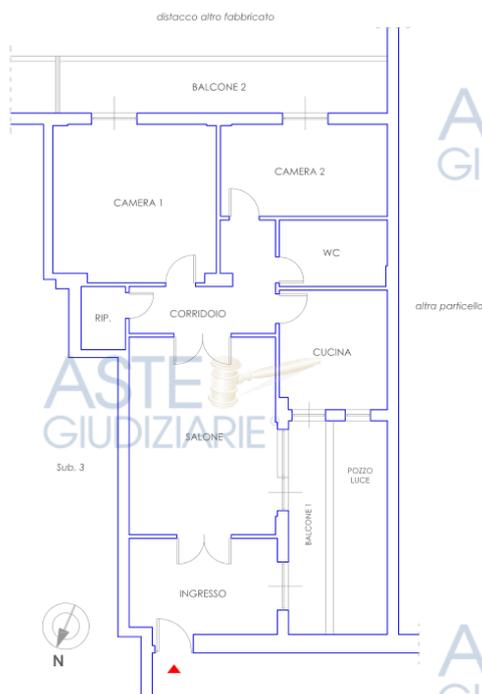


Fig. 20 Rilievo attuale dei luoghi (All. 6).



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO A: piena proprietà di un appartamento, ubicato a Palermo, in Via Gregorio Ugdulena n. 3, piano terra.

Composto da ingresso, salone, due camere, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio e due balconi.

Confinante a nord/ovest con androne condominiale e pozzo luce; a nord/est con altra unità immobiliare (sub. 3 LOTTO B); a sud/ovest con altra particella; a sud/est con altra unità immobiliare (sub. 3 LOTTO B) e con distacco con altro fabbricato.

Censito al C.F. al **foglio 33, p.la 359, sub. 2.**

L'immobile è dotato di Licenza Edilizia n. 1034 del 07.10.1954 e Certificato di abitabilità/agibilità n. 9077 del 29.11.1956.

L'attuale e descritto stato dei luoghi è conforme sia sotto il profilo edilizio/urbanistico che catastale.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Il costo per la sua redazione è pari a € 150,00.

L'unità immobiliare risulta concessa in locazione giusto contratto non opponibile alla procedura.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 166.000,00 (euro centosessantaseimila,00).



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

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare appartiene ai Sigg. "A", "B" e "C" in proprietà per 1/3 ciascuno, giusta Successione alla di loro madre Sig. C. P. nata a Borgetto il 29.11.1924, deceduta a Palermo il 13.08.2008. Denuncia di Successione trascritta a Palermo il 26.10.2009 ai nn. 81298/59591; stante la rinuncia all'eredità del di lei coniuge Signor R. V. effettuata con atto del Notaio E. Maccarone di Palermo, ivi registrata in data 12.09.2008 al n. 8269.

STORIA DEL DOMINIO

Alla predetta *de cuius* detto immobile è pervenuto per acquisto effettuato con *Atto di compravendita* del 03.05.1957 in Notar Gaetano Gianni di Palermo ivi trascritto il 27.05.1957 ai nn. 12697/11125.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

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

ACCERTAMENTO EDILIZIO

La costruzione del fabbricato in cui ricade l'appartamento è stata realizzata in forza del progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 03.08.1954 e della Licenza Edilizia n. 1034 del 07.10.1954 (**All. 11, 12**).

Tutte le unità immobiliari ivi presenti sono state dichiarate agibili/abitabili con i seguenti certificati: prot. n. 1741 del 03.03.1956; prot. n. 3424 del 05.05.1956; prot. n. 3912 del 24.05.1956; prot. n. 9077 del 29.11.1956 (**All. 13**).

L'appartamento è stato dichiarato abitabile con l'ultimo certificato n. 9077 del 29.11.1956 ed è così descritto:

piano terra a destra del pianerottolo della scala composto di: sala, tre stanze, cucina, ritirata con bagno e corridoio.

ACCERTAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene (distinto al foglio 33 particella 359 del N.C.E.U. di Palermo), secondo il Piano Regolatore Generale² ricade in zona: “A2 Tessuti urbani storici”. Regime vincolistico: nessuno (**fig. 21**).



Fig. 21 Estratto P.R.G. Tav. 5008.

CONFORMITA'/DIFFORMITA' EDILIZIE

Il progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 03.08.1954 prevedeva in origine la realizzazione di un cinema, al piano scantinato ed al piano terra, e di civili abitazioni ai piani soprastanti (dal primo al piano attico). A seguito di variante non è stato più realizzato il cinema e i piani interessati sono stati occupati da magazzini e da abitazioni dichiarati agibili ed abitabili con certificati del 05.05.1956 (n. 3424) e del 29.11.1956 (n. 9077).

Di tale variante non risultano depositati i relativi grafici e pertanto per l'accertamento della regolarità edilizio-urbanistica del cespite fa fede quanto riportato nel relativo certificato di abitabilità (rilasciato a seguito dell'attestato di conformità del 04.01.1956): *sala, tre stanze, cucina, ritirata con bagno e corridoio* (**All. 13**).

L'unità immobiliare è conforme.

² P.R.G. approvato con Decreto n. 414/DRU del 16.11.2000. Variante generale al P.R.G. approvata con D. Dir. 558 e 124/CRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.



Fig. 20 Planimetria di rilievo attuale.

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

L'immobile, alla data di sopralluogo, risultava occupato dalle sigg. K. M. e K. R. in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.09.2022 (durata della locazione anni 4 dal 01.09.2022 al 31.08.2026), registrato in data 26.09.2022 al n. 013577 (**Art. 8, 9**).

Si precisa che il suddetto contratto di locazione non è opponibile alla procedura poiché stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 29.07.2010 ai nn. 44077/29495. Si è allora provveduto come da mandato, alla preliminare quantificazione del canone di locazione di mercato ed alla successiva determinazione dell'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante.

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE E INDENNITA' DI OCCUPAZIONE:

Per rispondere al quesito in questione si precisa di aver proceduto nei termini di seguito riportati:

- *Definizione tipologia d'uso:* residenziale (A/2).
- *Calcolo superficie commerciale di ciascuna unità immobiliare:* 105,00 mq.

▪ *Analisi di mercato.* Tesa alla conoscenza di specifici parametri quali gli attuali valori di locazione riferiti ad un preciso parametro unitario che è il metro quadrato. Tale ricerca, ha riguardato, in aderenza agli schemi della dottrina estimativa, sia l'analisi dei dati restituiti dagli osservatori immobiliari che quelli desunti da transazioni reali:

1. *Analisi critica dei comparabili indiretti.*

La ricerca è stata attuata attraverso le seguenti banche dati:

- *Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio* aggiornata al primo semestre 2023 (<http://www.agenziaterritorio.gov.it>).

L'indagine si è riferita alla zona "C1 semicentrale: Sciuti, Notarbartolo, Villabianca, De Gasperi" di Palermo con stato di conservazione normale. I valori di locazione restituiti per la tipologia "abitazioni civili" oscillano tra un minimo di 4,6 €/mq/mese ed un massimo di 5,9 €/mq/mese.

- *Borsino Immobiliare* che restituisce per la zona semicentrale i valori di seguito riportati:

ABITAZIONI 1 fascia minimo di 4,22 €/mq/mese - massimo di 5,87 €/mq/mese;

2 fascia minimo di 3,62 €/mq/mese - massimo di 5,03 €/mq/mese.

2. *Analisi e reperimento dei comparabili diretti.*

Acquisizione dei prezzi relativi a contratti di locazione piuttosto recenti di immobili analoghi. I prezzi sono stati estratti da informazioni dirette, agenzie e privati o da quanto riportato negli annunci economici, riviste di settore e siti immobiliari che hanno restituito per la destinazione *abitazioni* il valore medio di 5,99 €/mq/mese.

Alla luce di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, della conoscenza del mercato immobiliare e dei margini di oscillazione delle quotazioni in euro/mq, nonché dei dati desunti dalle ricerche di mercato effettuate, si è ritenuto valido applicare il valore desunto dalla media tra i comparabili diretti e indiretti:

- per la destinazione *abitazioni* di 5,43 €/mq/mese.

▪ *Calcolo canone locativo e Indennità di occupazione.* Al calcolo del valore locativo, dato dal rapporto tra il valore di mercato selezionato espresso in €/mq/mese e la superficie commerciale, è stata applicata una decurtazione del 10% poiché trattandosi di procedura esecutiva vanno considerati alcuni fattori pregiudizievoli quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc..



Canone di locazione € 5,43 mq/mese x 105,00 mq = € 570,15/mese

Indennità di occupazione € 570,15/mese - 10% = € 513,13 in c.t. € 510,00/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: NESSUNA;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00** (il suddetto costo è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile);
- regolarizzazione difformità catastali: NESSUNA.

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 20.02.2025 (**All. 14**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 19/11/2008 - Registro Particolare 14602 Registro Generale 69566 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 1167 del 26/03/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO favore della Island Refinancing S.r.l. con sede in Milano.
- TRASCRIZIONE del 26/10/2009 - Registro Particolare 59591 Registro Generale 81298 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/491 del 10/08/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- ISCRIZIONE del 08/04/2010 - Registro Particolare 5708 Registro Generale 21826 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 705 del 18/02/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore della Banca Nuova S.p.a. con sede in Palermo.
- TRASCRIZIONE del 29/07/2010 - Registro Particolare 29498 Registro Generale 44077 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2533 del 02/07/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della Island Refinancing S.r.l. con sede in Milano.

- ISCRIZIONE del 13/05/2011 - Registro Particolare 3741 Registro Generale 24022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2172 del 13/05/2005 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI DIVORZIO.
- TRASCRIZIONE del 26/03/2014 - Registro Particolare 10837 Registro Generale 13235 Pubblico ufficiale TRIBUNALE SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 34/2014 del 24/03/2014 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1520 del 25/03/2019 (REVOCAZIONE).

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Spese condominiali (**All. 15**):

- La quota annua delle spese fisse di gestione ordinaria è pari ad euro 780,00.

Oneri non corrisposti:

- Quote per l'esercizio 2023 e 2024, incluso conguaglio, euro 68,77 + euro 995,30.

Spese straordinarie già deliberate non corrisposte:

- Quota in scadenza per costituzione fondo spese straordinarie (consolidamento fondazioni) euro 4.621,32.
- Quota già scaduta per spese straordinarie (manutenzione lastrico solare e onorario professionisti) euro 157,54 + euro 130,43.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata*" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.* "

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il*

prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (*Market Comparison Approach*) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS (*International Valuation Standards*).

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima (*subject*) ed altri beni (*comparables*), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite o inserzioni immobiliari di cui è conosciuto il prezzo (attraverso ad esempio l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie, *stima per punti di merito* di Carlo Forte);
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base il confronto tra i "prezzi marginali" che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione operata sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dai comparabili e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Si specificano i termini utilizzati:

- Con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata".
- Con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento".

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio.

La **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
- Con **“rapporto mercantile”** viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Il metodo in esame si articola in più e diverse fasi:

1. Analisi del “segmento di mercato” di riferimento per la rilevazione del campione di riferimento. Il “segmento di mercato” individua una precisa e distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:
 - la localizzazione;
 - tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
 - destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
 - tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
 - tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
 - dimensioni;
 - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
 - livello del prezzo (riferimento temporale);
 - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
 - rapporti mercantili;
2. Compilazione della Tabella dei Dati (*sales summary grid*) e scelta delle caratteristiche ritenute più significative (*elements of comparison*).
3. Analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*).



4. Redazione della Tabella di Valutazione (prezzi corretti) nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello dei comparabili (*sales adjustment grid*).

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a **104,63 mq** così calcolati:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{lorda}} + x \cdot S_{\text{scoperte}}$$
$$S_{\text{comm.}} = 98,30 (S_{\text{lorda}}) + 0,30 \cdot 21,10 (S_{\text{balcone}}) = 104,63 \text{ mq}$$

1. ANALISI DEL “SEGMENTO DI MERCATO” E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE DI RIFERIMENTO

Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari e dai relativi siti.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene non è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per MCA occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo compravendita secondo un rapporto strumentale di allineamento che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato.

Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità.



Secondo l'indagine condotta dal 23 settembre al 23 ottobre del 2024, nel III trimestre del 2024 sono aumentati i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni e si è ridotta la quota di operatori che ne riportano una riduzione. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è sceso ai minimi storici e i tempi di vendita sono rimasti molto contenuti.

La domanda di abitazioni si è mantenuta debole, ma sono emersi segnali di ripresa: i giudizi sul numero dei potenziali acquirenti nel trimestre di riferimento sono significativamente migliorati rispetto al trimestre corrispondente dello scorso anno. Per contro, l'offerta è rimasta sostanzialmente stabile. Il numero di transazioni intermedie è aumentato rispetto al periodo corrispondente del 2023 e la quota di operatori che segnalano la difficoltà degli acquirenti nell'ottenere un mutuo tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere si è nuovamente ridotta. Gli agenti hanno continuato a riportare attese di una crescita dei canoni di locazione, seppure in presenza di prime indicazioni di un rallentamento. Nel complesso, alla riduzione dell'offerta di abitazioni da locare si affianca una domanda ancora robusta.

Le attese sul mercato nazionale e su quello proprio di riferimento, con riferimento sia al trimestre in cui si è svolta la rilevazione sia a un orizzonte biennale, sono significativamente migliorate rispetto al periodo corrispondente del 2023. Il saldo relativo alle prospettive sull'andamento dei prezzi nel trimestre in corso è aumentato soprattutto per via della riduzione della quota di operatori che si attende una diminuzione dei prezzi (*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2024*) (fig. 21).

Secondo il sondaggio il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari a 7,6%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è: 0,924 (1-0,076).



		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)							
		Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore	Totale	Riduzione media (4)
Ripartizione geografica									
Nord-Ovest	Totale macroarea		4,6	22,3	40,0	21,9	11,2	100,0	8,0
	aree urbane (2)		2,2	20,9	42,1	22,4	12,4	100,0	7,4
	aree non urbane		7,0	23,8	37,9	21,4	10,0	100,0	8,7
Nord-Est	Totale macroarea	0,8	2,9	7,4	39,0	27,7	22,2	100,0	5,7
	aree urbane (2)		1,9	6,9	42,1	27,4	21,6	100,0	5,4
	aree non urbane	1,0	3,1	7,6	38,1	27,8	22,4	100,0	5,8
Centro	Totale macroarea	1,0	2,0	22,8	42,1	18,1	14,0	100,0	7,9
	aree urbane (2)	1,6	2,5	20,6	43,5	18,3	13,5	100,0	8,0
	aree non urbane	0,5	1,7	24,5	41,1	17,9	14,4	100,0	7,8
Sud e Isole	Totale macroarea	1,3	8,0	27,5	32,9	16,0	14,2	100,0	9,5
	aree urbane (2)	2,3	1,8	31,7	40,1	15,1	9,0	100,0	9,4
	aree non urbane	0,9	10,7	25,7	29,9	16,4	16,4	100,0	9,5
Popolazione residente									
	Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	0,8	2,2	20,5	42,2	20,9	13,4	100,0	7,6
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	0,6	5,4	19,9	37,1	21,4	15,7	100,0	7,9
	Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	0,3	2,5	23,9	41,3	19,0	13,0	100,0	7,9
	Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)	0,8	4,9	18,5	38,1	22,1	15,5	100,0	7,7
Totale		0,7	4,2	20,1	39,1	21,2	14,8	100,0	7,8

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento

(2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole).

(3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo

(4) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore

Fig. 21 Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto.

La stima è di tipo pluriparametrico e ha tenuto conto di diversi dati certi comuni a tutti gli immobili che sono dati dalla consistenza (superficie commerciale e n. vani), dal livello di piano, dallo stato d'uso, dall'ubicazione, dai servizi, etc..

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "C1 Semicentrale Sciuti - Notarbartolo - Villabianca - De Gasperi - Giotto - Galilei".

In tale segmento di mercato, tra i vari comparabili acquisiti, ne sono stati selezionati tre ubicati nelle vicinanze e poiché verificati e valutati sono stati ritenuti appropriati alla stima attraverso la verifica della validità dei dati riportati negli annunci (fotografie, planimetrie, stato di conservazione generale e degli impianti).

Ciascun prezzo di vendita (offerta) desunto dai diversi siti immobiliari è stato poi allineato a quello tendenziale reale delle compravendite in base al rapporto strumentale di allineamento tra i due prezzi.

COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3	
Prezzo	110.000,00	Prezzo	200.000,00	Prezzo	260.000,00
C. All.	0,924	C. All.	0,924	C. All.	0,924
P. Reale	101.640,00	P. Reale	184.800,00	P. Reale	240.240,00



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)				
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)				
Calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)				
IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)				
UBICAZIONE	Via Gregorio Ugdulena n. 3			
TIPOLOGIA	Appartamento			
PIANO	T			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	DISCRETO	OTTIMO	
N. BAGNI	1			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	98,30	100%	98,30
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)	21,10	30%	6,33
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				104,63



COMPARABILE 1				
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it				
DATA	11.01.2025			
UBICAZIONE	Via Gregorio Ugdulena n. 18			
TIPOLOGIA	Appartamento			
PIANO	T			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	DISCRETO	OTTIMO	
N. BAGNI	1			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	SI			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Merca n. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	50,00	100%	50,00
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)	0,00	30%	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				50,00

Prezzo: euro 110.000,00

Descrizione:

In via Gregorio Ugdulena 18 proponiamo in vendita un delizioso bilocale posto al piano terra con ingresso da cortile condominiale. L'immobile è costituito da ingresso su zona living con piccolo angolo cottura, una comoda camera da letto ed un servizio bagno con doccia. L'appartamento si presenta ristrutturato. Energetica G.



COMPARABILE 2				
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it				
DATA	21.12.2024			
UBICAZIONE	Via Gregorio Ugdulena n. 21			
TIPOLOGIA	Appartamento			
PIANO	R			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	DISCRETO	OTTIMO	
N. BAGNI	1			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	100,00	100%	100,00
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)	0,00	30%	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				100,00

Prezzo: euro 200.000,00

Descrizione:

In vendita in via Ugdulena appartamento di 100 mq posto al piano rialzato in buone condizioni. L'immobile si compone da ingresso su disimpegno, tre ampie camere, una camera adibita a saletta di rappresentanza, bagno; al momento la cucina non vi è presente in quanto hanno realizzato un armadio a muro (ma la predisposizione è già esistente), tutte le camere sono finestrate con inferriate e climatizzate. Vi è presente l'impianto di videosorveglianza. Ad oggi l'immobile è adibito a studio professionale. Classe G.



COMPARABILE 3				
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it				
DATA	26.07.2024			
UBICAZIONE	Via Simone Cuccia n. 31			
TIPOLOGIA	Appartamento			
PIANO	R			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	DISCRETO	OTTIMO	
N. BAGNI	1			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	140,00	100%	140,00
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)	17,00	30%	5,10
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				145,10

Prezzo: euro 260.000,00

Descrizione:

Proponiamo in vendita appartamento di 140 mq circa posto al piano rialzato in condominio, l'immobile si presenta totalmente da ristrutturare con possibilità di creare salone doppio, due camere, cucina e doppi servizi, con spazio esterno e giardino ottimo soprattutto per chi ha animali e bambini. E' presente inoltre un posto auto privato che è possibile chiudere o creare copertura e un posto moto condominiale.

Ottimo contesto, tranquillo e silenzioso. A due passi da Villa Sperlinga per passeggiate o per portare i bimbi a giocare.



2. TABELLA DEI DATI

Individuati i comparabili di zona si compila la tabella dei dati che contiene sia per il soggetto che per i comparabili, le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le superfici commerciali sono state assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati dal D.P.R. 138/1998.

COMUNE DI PALERMO	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SOGGETTO
UBICAZIONE	Via Gregorio Ugdulela n. 18	Via Gregorio Ugdulela n. 21	Via Simone Cuccia n. 31	Via Gregorio Ugdulela n. 3
PREZZO (PRZ)	€ 101.640,00	€ 184.800,00	€ 240.240,00	??
DATA (DAT) mesi	1	2	7	??
SUPERFICIE PRINCIPALE (SPP)	50,00	100,00	140,00	98,30
BALCONI/TERRAZZI (SES) mq	0,00	0,00	5,10	6,33
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	2	2	1	1
SERVIZI (SER)	1	1	1	1
RISCALDAM. (IMP)	1	0	0	0
LIVELLO DI PIANO (LIV)	1	1	1	1
ESPOSIZIONE (ESP)	2	1	2	2
SUPERFICIE COMMERCIALE	50,00	100,00	145,10	104,63
PREZZO UNITARIO €/mq	2032,80	1848,00	1655,69	

3. ANALISI E STIMA DEI PREZZI MARGINALI

I prezzi dei termini di confronto vanno attualizzati per tener conto delle variazioni intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

- *Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita (DAT):*

tale prezzo consente di aggiornare il prezzo del comparabile alla data della valutazione.

Viene stimato con il saggio di variazione temporale (mensile, annuale) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare, oppure con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Può essere positivo, negativo o nullo.

$$S_a = Q \text{ OMI anno corrente} - Q \text{ OMI anno precedente} / Q \text{ OMI anno precedente.}$$

$$P \text{ DAT } \text{€}/\text{mese} = \text{PRZ} \times S_a / 12$$

Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo); viceversa il segno è positivo se il saggio è negativo (decremento di prezzo).

Nel caso in esame abbiamo il saggio annuo pari a 0,0381 % (Fonte ForMaps) ed il segno della data positivo.

P DAT comparabile 1: € 101.640,00 x 0,0381 / 12 = € 322,71

P DAT comparabile 2: € 184.800,00 x 0,0381 / 12 = € 586,74

P DAT comparabile 3: € 240.240,00 x 0,0381 / 12 = € 762,76

▪ *Prezzo marginale della superficie principale (SPP):*

si calcola il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più basso dei prezzi medi.

Il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale

$$P S1 = PRZ / S_{comm}$$

P S1 comparabile 1: € 101.640,00 x 50,00 mq = € 2.032,80

P S1 comparabile 2: € 184.800,00 x 100,00 mq = € 1.848,00

P S1 comparabile 3: € 240.240,00 x 145,10 mq = € 1.655,69

▪ *Prezzo marginale delle superfici esterne accessorie (SES):*

il prezzo marginale della superficie esterna coperta e/o scoperta (balcone, terrazzo, ..) è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale (minimo dei prezzi) per il relativo rapporto mercantile (i).

$$P SES = P S1 (\text{valore minimo}) \times i \quad \text{dove } i = 0,30; 0,10; 0,60 \text{ etc...}$$

P SES balc/terraz = € 1.655,69 x 0,30 = € 496,71

▪ *Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM):*

lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico di un immobile. Si misura attraverso tre principali nomenclatori *mediocre, discreto, ottimo.*

Il prezzo marginale è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Il prezzo è dato nello specifico dal costo dei lavori necessari per consentire tale passaggio €/mq 200,00:

- Comparabile 1: mq 50,00 x €/mq 200,00 = € 10.000,00.



- Comparabile 2: mq 100,00 x €/mq 200,00 = € 20.000,00.
- Comparabile 3: mq 140,00 x €/mq 200,00 = € 28.000,00.

▪ *Prezzo marginale dei servizi igienici (SER):*

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio. Si riscontra la presenza di un solo wc per tutti gli immobili.

▪ *Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento (IMP):*

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: € 6.400,00 x 0,70 = € 4.500,00

▪ *Prezzo marginale del livello di piano (LIV):*

Prezzo x l (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

Prezzo x l / (1 + l) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di un ascensore, nulla o negativa in genere in assenza di un ascensore. I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento comporta un aumento progressivo di valore.

Gli immobili sono tutti al piano terra/rialzato.

▪ *Prezzo marginale per caratteristiche di fruibilità (ESP):*

Il coefficiente di posizione intrinseca commenta la caratteristica relativa a particolari condizioni di ubicazione e servizi presenti rispetto al ristretto ambito dell'edificio e al micro intorno ambientale. In tal senso si valuta con migliore apprezzamento il bene che gode di una migliore esposizione esterna, sia per numero di affacci che per panoramicità o prospicienza verso vie di traffico principali; di condizioni di migliore privacy e comfort abitativo generale. Il coefficiente assume pari al 5% del valore dell'immobile:

- Comparabile 1: € 101.640,00 x 0,05 = € 5.082,00.
- Comparabile 2: € 184.800,00 x 0,05 = € 9.240,00.
- Comparabile 4: € 240.240,00 x 0,05 = € 12.012,00.



4. TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella riporta i calcoli operati per il confronto tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando il più probabile valore venale o prezzo di mercato dello stesso. In definitiva si procede correggendo il prezzo del comparabile supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il soggetto.

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICHE							
	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		SOGGETTO
PRZ		€ 101.640,00		€ 184.800,00		€ 240.240,00	
DAT (mesi)	1	€ 322,71	2	€ 1.173,48	7	€ 5.339,33	
SPP	50,00	€ 79.969,62	100,00	-€ 2.814,67	140,00	-€ 69.042,10	98,30
SES (BAL/TERR)	0,00	€ 3.144,15	0,00	€ 3.144,15	5,10	€ 610,95	6,33
STM	2	-€ 10.000,00	2	-€ 20.000,00	1	€ -	1
SER	1	€ -	1	€ -	1	€ -	1
IMP	1	-€ 4.500,00	0	€ -	0	€ -	0
LIV PIANO	1	€ -	1	€ -	1	€ -	1
ESP	2	€ -	1	€ 9.240,00	2	€ -	2
	PREZZO CORRETTO	€ 170.576,48		€ 175.542,96		€ 177.148,19	
	VALORE MEDIO con MCA	€ 174.422,54					

VALORE MEDIO CON MCA € 174.422,54

La divergenza percentuale assoluta è pari a 3,85% ovvero inferiore al 10% e pertanto ritenuta accettabile.

$$\text{Valore €/mq} = \text{€ } 174.422,54 / 104,63 \text{ mq} = 1.667,04 \text{ €/mq}$$

VERIFICA DEI RISULTATI:

DATI OSSERVATORI ECONOMICI

Confronto attuato attraverso le principali quotazioni di mercato quali le banche dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio e del Borsino immobiliare per una verifica *ex post* dell'attendibilità del valore dato.

- L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, 1 semestre 2024, fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale nella zona considerata C/1 Semicentrale:

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.450	1.950
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.200	1.450

- Il sito tematico “il Borsino immobiliare” riporta per la zona considerata le seguenti quotazioni di zona aggiornate a febbraio 2025 per la tipologia “abitazioni”:

Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.416	Euro 1.694	Euro 1.973

La lettura dei comparabili statici tabellati conferma la validità del risultato estimativo, testandosi detto dato intorno al valore medio, indicato dai due osservatori, adeguato alle caratteristiche dell'unità immobiliare.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dalle agenzie immobiliari, dell'adozione del metodo di stima pluriparametrico M.C.A. (*Market Comparison Approach*) e del confronto con le quotazioni degli Osservatori Economici, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 174.422,54.**

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

- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00

$$V = € 174.422,54 - € 150,00 = € 174.272,54$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 174.272,54.**



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:

€ 174.272,54 – 5% = € 165.558,91

che si arrotondano in € 166.000,00 (euro centosessantaseimila,00).



QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER L'IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA QUOTA

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





ELENCO ALLEGATI:

1. Verbali di sopralluogo del 03 e 04.10.2024
2. Visura attuale e storica per immobile p.lla 359 Catasto Fabbricati
3. Visura storica per immobile p.lla 359 Catasto Terreni
4. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
5. Planimetria catastale scala 1:200
6. Rilievo stato di fatto scala 1:100
7. Documentazione fotografica del 04.10.2024
8. Contratto di locazione del 01.09.2022 registrato in data 26.09.2022 al n. 013577
9. Certificati anagrafici locatari
10. Istanza per visione e copia atti SACE del 10.10.2024 (prot. n. 1177584)
11. Progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 03.08.1954
12. Licenza Edilizia n. 1034 del 07.10.1954
13. Certif. di abitabilità/agibilità n. 1741/1956; n. 3424/1956; n. 3912/1956; n. 9077/1956
14. Ispezioni ipotecarie
15. Oneri condominiali
16. Visura APE



Palermo, data 21.02.2025



L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. LUCIA CARRUBBA

