



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.Es. N.430/2023

Olympia SPV S.r.l (C.F.:05256490268) con sede legale in via V. Alfieri n. 1 – Conegliano (TV);

contro

***** + *****



GIUDICE PER LE ESECUZIONI: Dott.ssa GRAZIA GIUFFRIDA

RELAZIONE PERITALE

Ill.ma Sig. Giudice dell'esecuzione Dr. Grazia Giuffrida della Sez. Sesta Civ. – Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo.

Premessa

Con Decreto del 23/11/2024 Il Giudice Dott.re Fabrizio Minutoli nominava me sottoscritto Dr. Giuseppe Destro Pastizzaro, con studio a Palermo in via Giovanni Orzel n.10, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo con il n. 8876, quale esperto per la stima dei beni pignorati, nella procedura esecutiva N.430/2023 R.G.Es. promossa da Olympia SPV S.r.l (C.F.:05256490268) con sede legale in via V. Alfieri n. 1 – Conegliano (TV) nei confronti degli esecutati Signor ***** e *****

Il contenuto dell'incarico consiste:

- **CONTROLLO PRELIMINARE:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

QUESITI

- **QUESITO n. 1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- **QUESITO n. 2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- **QUESITO n. 3:** procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- **QUESITO n. 4:** procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- **QUESITO n. 5:** procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- **QUESITO n. 6:** verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- **QUESITO n. 7:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- **QUESITO n. 8:** specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- **QUESITO n. 9:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.



- **QUESITO n .10:** verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- **QUESITO n.11:** fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- **QUESITO n. 12:** procedere alla valutazione dei beni.
- **QUESITO n. 13:** procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Svolgimento delle operazioni di perizia

Unitamente al custode Avv. Lorenzo Spataro si è proceduto al controllo della completezza della documentazione, e si è depositato telematicamente – previa firma congiunta – il modulo di controllo della documentazione in data 20/01/2025.

In data 05/02/2025 alle ore 10,00 previa comunicazione fatta dal custode giudiziario Avv. Lorenzo Spataro agli esecutati , ci siamo recati in Via Fratelli Campo n.7, Palermo, presso l'unità immobiliare pignorata, in detta data si è effettuato il primo accesso all'immobile pignorato nel corso del quale abbiamo constatato che l'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di locazione, si sono eseguiti:

- Accurato rilievo metrico
- Accurato rilievo fotografico

e si è redatto verbale (all.8).

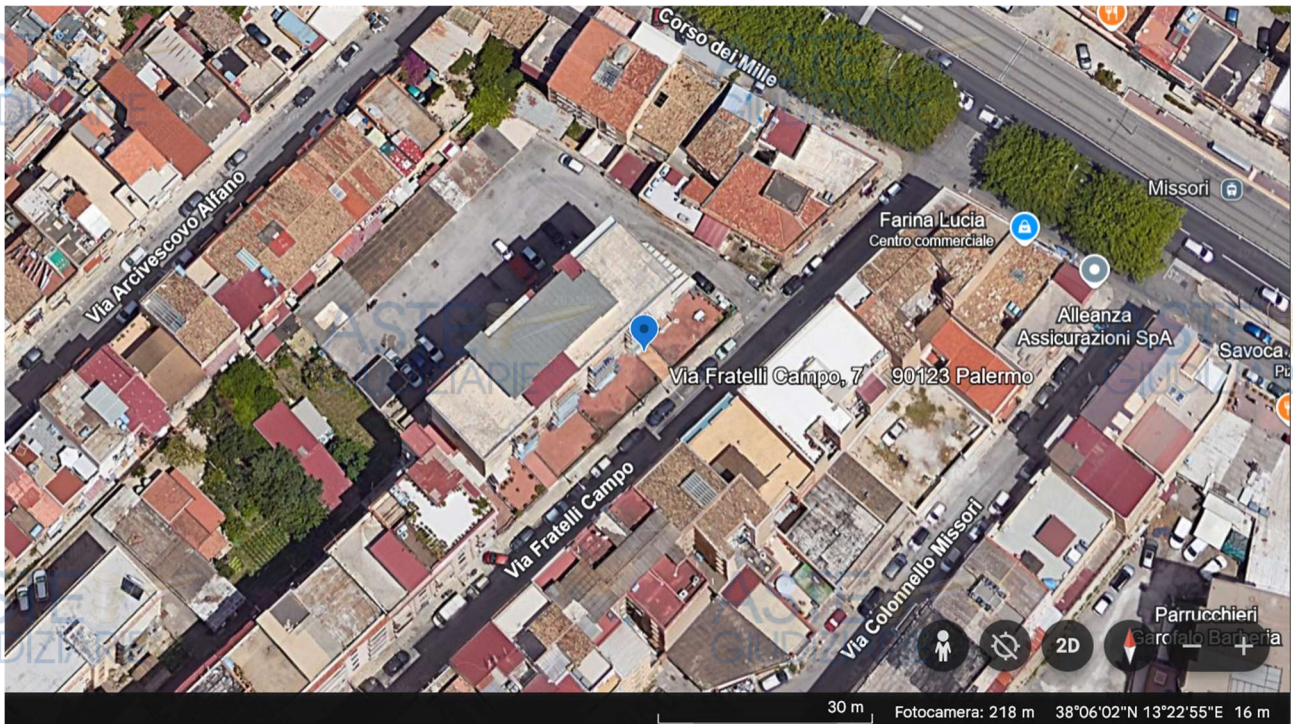
RISPOSTE AI QUESITI

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

Il diritto di piena proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto di titolarità in forza della denuncia di successione del 21/02/2017 e registrata al num. 624 volume 9990, a seguito di mortis causa per decesso della signora ***** deceduta il **/**/****. Oggetto del pignoramento è il 100% dell'abitazione di tipo Economico in Palermo via Fratelli Campo n. 7, piano quinto, e i suoi accessori e pertinenze, individuato nel N.C.E.U. al Foglio 64, particella 417, sub.11.

Ai fini della vendita si è proceduto alla formazione di un unico lotto:

- costituito dalla particella 417 sub.11 foglio 64
- Confinante a: Sud – Est con via Fratelli Campo; a Sud -Ovest con appartamento complanare avente l'accesso dal civico 9 di via Fratelli Campo, individuato catastalmente al Fg. 64 part. 417 sub. 26 ; a Nord – Ovest con spazio adibito a parcheggio ed a uso delle unità immobiliari dello stabile; a Nord – Est con corpo scala, ascensore, e appartamento complanare, individuato catastalmente al Fg. 64 part. 417 sub. 12 ;
- Gli attuali dati di identificazione sono: particella 417 sub.11 foglio 64



Localizzazione di Via Fratelli Campo su ortofoto di Palermo



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale (all. 2)

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

L'Unico lotto è costituito da appartamento di civile abitazione, ubicato a Palermo(PA) via Fratelli Campo n.7, piano Quinto, facente parte di fabbricato sito in zona periferica ben servita per: servizi pubblici, servizi commerciali, trasporti pubblici, infatti la nuova metropolitana di superficie collega Brancaccio (quartiere ove si trova l'immobile) con la stazione centrale e da qui con la stazione Notarbartolo e l'aeroporto, inoltre nelle immediate vicinanze dell'immobile vi è un centro commerciale, diverse scuole e uffici pubblici,



Prospetti sud – est e nord - est



Prospetto Sud-Est su via Fratelli Campo



Prospetto Nord - Ovest



Area retrostante adibita a Parcheggio

All'appartamento si accede tramite la scala condominiale, ed è costituito da: ingresso, corridoio, quattro vani, cucina, bagno, ripostiglio, un balcone che prospetta su via Fratelli Campo, un balcone chiuso a veranda sul lato cucina.

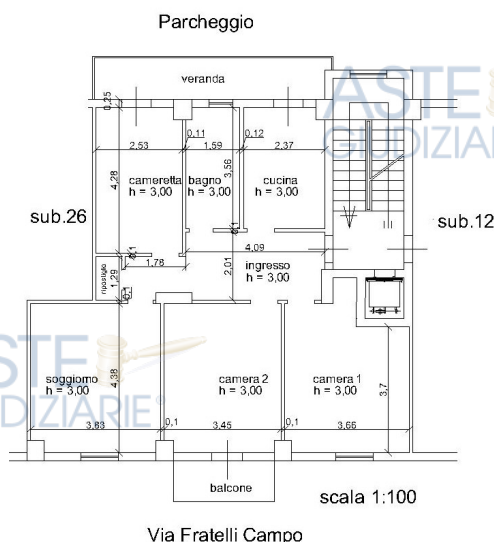
Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nella planimetria catastale si è proceduto al rilievo integrale dell'appartamento. Dal rilievo è emerso che vi è conformità tra le risultanze catastali e lo stato attuale dei luoghi, a meno di lievi variazioni interne, costituite da:

- tramezzo tra ingresso e corridoio, segnato erroneamente sulla planimetria catastale ma

non esistente;

- ripostiglio non segnato erroneamente in planimetria catastale;
- e di una veranda realizzata nel balcone lato cucina.

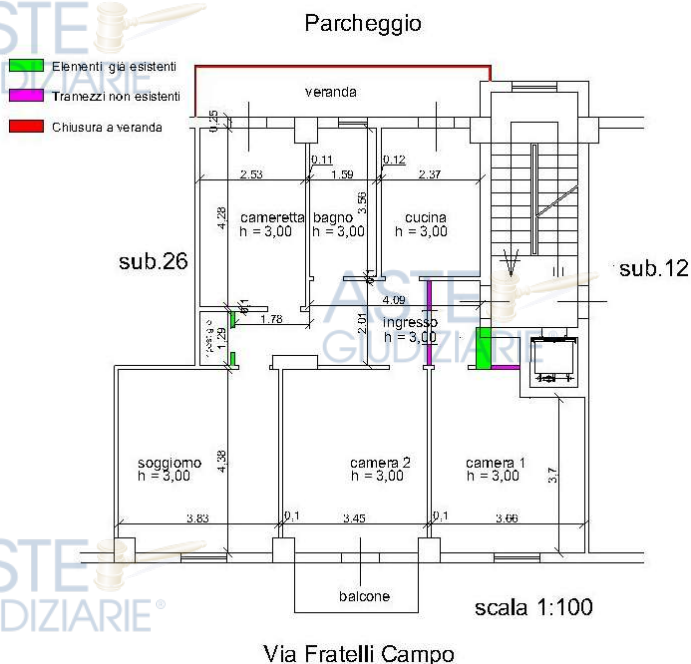
Lo stato attuale dei luoghi è descritto graficamente nella pianta con il rilievo attuale di seguito illustrata (e inserita anche fra gli allegati alla perizia - all. 3).



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DELL'APPARTAMENTO

N.C.E.U. Foglio 64, Particella 417, sub. 11, Piano 5° (All.3)

Le variazioni con indicazione delle difformità sono riportate nella planimetria sottostante (all.4)



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

con le difformità rispetto alla planimetria catastale

Calcolo della superficie netta

Piano	vano	Sup. netta m ²
quinto	Principali	m ² 82,73

Calcolo della superficie commerciale- Normative: norma UNI 10750:2005 D.P.R. n. 138/98

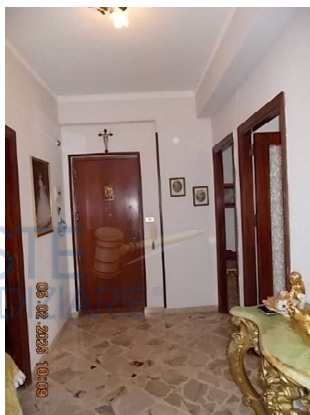
P i a n o	V a n o	Sup. Grafica	Coefficiente	Sup. Comm- m ²
Quinto	Principali	m ² 93,73	100%	m ² 93,73
Quinto	Balconi	m ² 3,55	30%	m ² 1,06
Quinto	Veranda	m ² 8,26	60%	m ² 4,96
		Totale		m² 99,75

Lo stato di conservazione interna è normale, la luminosità degli ambienti e l'esposizione è buona, gli ambienti che prospettano su via Fratelli Campo sono esposti a Sud - Est, mentre gli ambienti che prospettano sull'area parcheggi, sono esposti a Nord - Ovest.

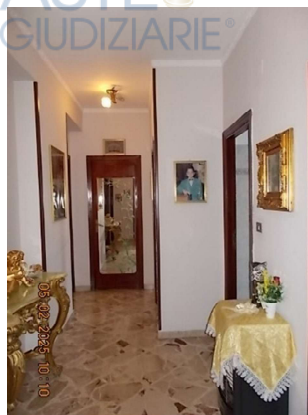
Alcune finiture sono quelle originali messe in opera all'epoca della costruzione.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro con serrande in pvc, gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato e alcuni con pannelli di vetro, i pavimenti sono in segato di marmo in tutti gli ambienti ad eccezione di bagno e cucina ove sono in ceramica

Le pareti interne sono rifinite civilmente e tinteggiate, il bagno e la cucina sono rivestiti in ceramica.

Foto Interni

Ingresso vista 1



Ingresso - Corridoio vista 2



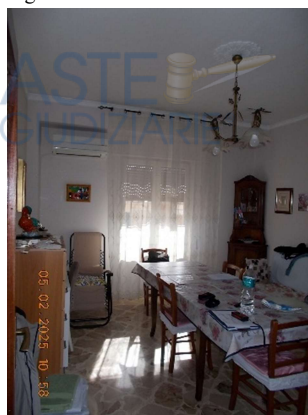
Camera 1 Vista 1



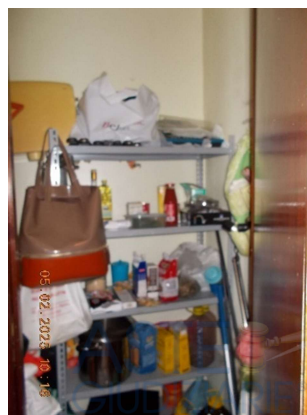
Camera 1 Vista 2



Camera 2



Soggiorno



Ripostiglio



Cameretta



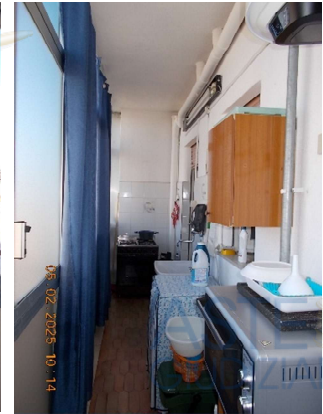
Bagno



Cucina

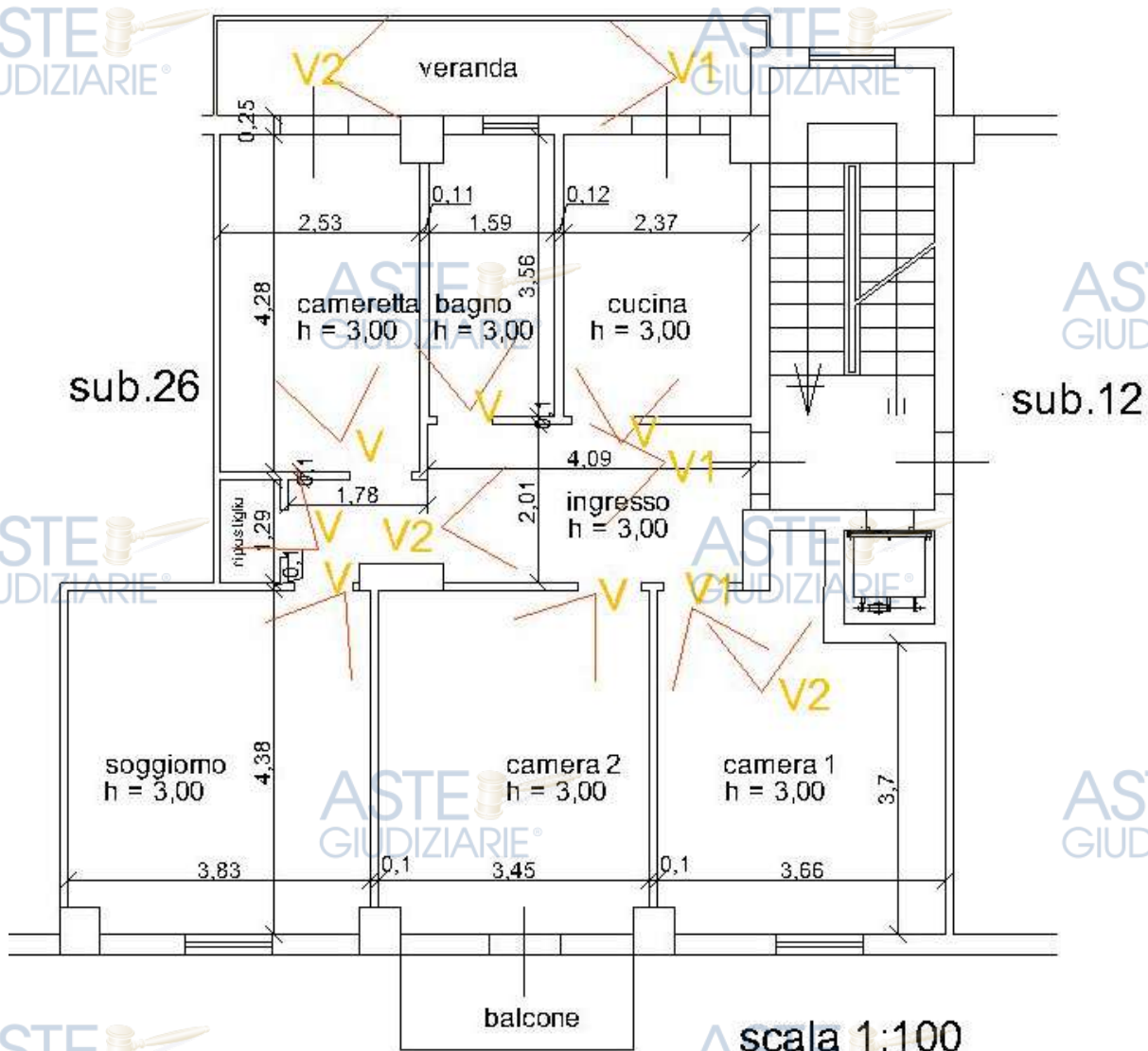


Veranda vista 1



Veranda Vista 2

Parcheggio



Via Fratelli Campo

Rilievo fotografico degli interni, in planimetria sono segnati i punti di vista (all.13)

Inoltre l'unità immobiliare è dotata di: impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico e di scarico. Si rileva altresì che l'immobile NON è dotato di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e pertanto si calcolano forfettariamente in 200.00 euro i costi per la elaborazione di tale attestato.

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

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 64, particella 417, sub. 11. Le visure catastali, attuale (all.1) e storica (all.5), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Data presentazione: 24/03/1973 - Data: 28/11/2024 - n. T1110 - Richiedente: DSTGPP59C07L3080

MODULISTO
F. - Co. B. T. - 218

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

N. INDENTRANTE 12 APRILE 1980-2-463

Via Fratelli Campo n° 7
q. S. int. Destro

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO
Data Gioe Ritto
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO

prop. della Ditta

prop.

della

Ditta

n. 3,00

wcB

F

Via Fratelli Campo

0338417

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°

Completato dal Geom. Oreste Russo
1984
Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Palermo
- 6 LUG. 1972
DATA
Firma

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/03/1973 - Data: 28/11/2024 - n. T1110 - Richiedente: DSTGPP59C07L3080
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

La planimetria catastale dell'immobile pignorato riprodotta qui in dimensione ridotta e in allegato (all.6) è conforme allo stato dei luoghi verificato in fase di operazioni peritali con il rilievo attuale dell'immobile. Le uniche difformità rilevate consistono in:

- diversa distribuzione zona ingresso in quanto erroneamente sono segnati elementi mai esistiti sin dall'origine della costruzione;
- Erroneamente non è segnato il ripostiglio;
- Chiusura a veranda del balcone lato cucina.

le variazioni sono tuttavia sanabili.

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

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Palermo(PA) via Fratelli Campo, piano 5°.

L'appartamento è composto da: ingresso, corridoio, quattro vani, cucina, bagno, ripostiglio,

un balcone prospettante su via Fratelli Campo, un balcone chiuso a veranda lato cucina, confina:

- a Sud – Est con via Fratelli Campo;
- a Sud -Ovest con appartamento complanare avente l'accesso dal civico 9 di via Fratelli Campo, individuato catastalmente al Fg. 64 part. 417 sub. 26 ;
- a Nord – Ovest con spazio adibito a parcheggio ed a uso delle unità immobiliari dello stabile;
- a Nord – Est con corpo scala, ascensore, e appartamento complanare, individuato catastalmente al Fg. 64 part. 417 sub. 12 ;.
- Gli attuali dati di identificazione sono: particella 417 sub.11 foglio 64

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

Nel ventennio antecedente alla data del pignoramento (2003 - 2023) vi è solo un passaggio di proprietà.

Dalla relazione notarile (già agli atti della presente procedura) e da ispezione ipotecarie effettuate, si evince che l'immobile pervenne agli esecutati ***** , nata a Palermo il **/**/**** C.F. ***** , ***** , nato a Palermo il **/**/**** C.F. ***** ciascuno per ½ piena proprietà per:

-Dichiarazione di successione (all.7), devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 21/02/2017 al n. 624/9990/17, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 09/03/2018 al n. 7307 di formalità; **a favore:** ***** , nata a Palermo il **/**/**** C.F. ***** , per i diritti di un mezzo di piena proprietà, ***** , nato a Palermo il **/**/**** C.F. ***** , per i diritti di un mezzo di piena proprietà; **contro:** ***** nata a Palermo il **/**/****, deceduta il **/**/**** per l'intera piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di accettazione tacita d'eredità (all.7) a rogito Notaio Cascino Vincenzo Fulvio, del 02/03/2017 rep. 43882/8689, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Palermo il 06/03/2017 di formalità; **a favore:** ***** , nata a Palermo il **/**/**** C.F. ***** , per i diritti di un mezzo di piena proprietà, ***** , nato a Palermo il **/**/**** C.F. ***** , per i diritti di un mezzo di piena proprietà; **contro:** ***** nata a Palermo il **/**/****, deceduta il **/**/**** per l'intera piena proprietà.

Sempre nella relazione notarile, si precisa che sia nella successione che nell'accettazione tacita d'eredità non risulta l'immobile oggetto del pignoramento

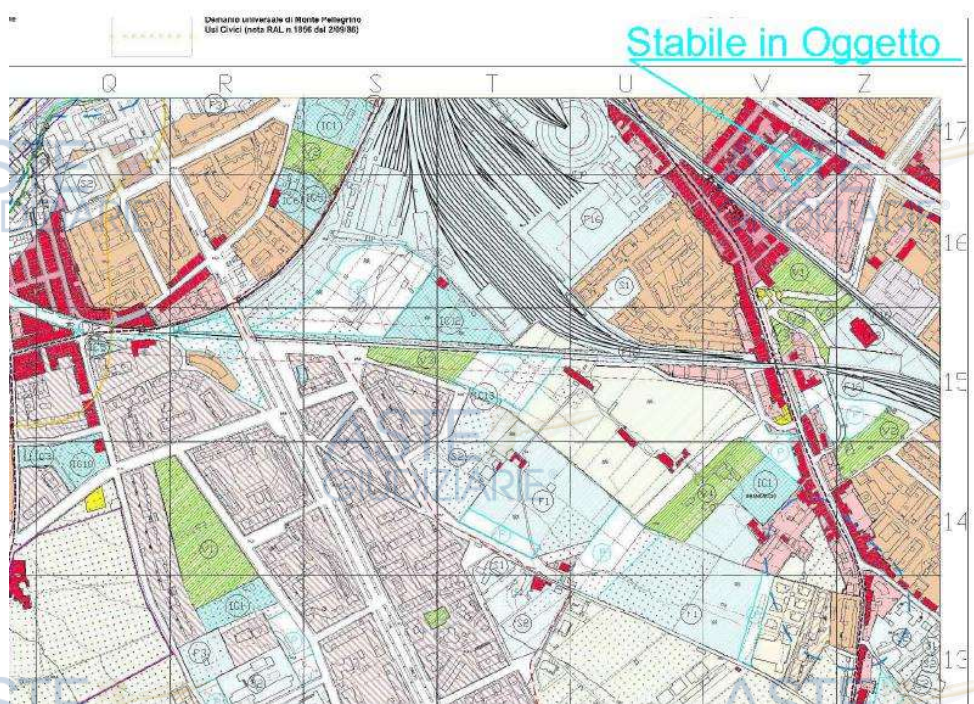
-Alla signora ***** era pervenuto con atto notarile pubblico di Compravendita (all.7) a rogito dott. Gianni Gaetano, Notaio in Palermo, del 18/04/1978 rep. 332787, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 10/05/1978 al n. 13601 di formalità: **favore:** ***** nata a Palermo il **/**/****, deceduta il **/**/**** per l'intera piena proprietà; **contro:** ***** nato a Palermo il **/**/**** per l'intera piena proprietà.

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

L'Immobile ricade in "zona territoriale omogenea B0b" (artt. 6-7-2-25-23bis-27 delle N. di A.) rappresentata da aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico della zona A2 facenti parte delle borgate (vedi stralcio della Tav.P2a - 5013 PRG (all. 16) di seguito riportato).

Inoltre a seguito d'istanza di accesso agli atti presentata allo Sportello Telematico per l'Edilizia, e registrata al prot. N. 100070 data 29/01/2025, concretizzatesi con l'accesso agli uffici il 11/02/2025, si è estratta copia della dichiarazione di abitabilità dell'edificio (all. 9) rilasciata dal Comune di Palermo in data 02/02/1973, dalla dichiarazione si evince, con esclusione delle modeste difformità interne all'appartamento, la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Di seguito si riporta lo stralcio della Tav.P2a -5013 PRG da cui si evince che l'immobile ricade in zona B0b (all.16)



Conformità del bene alla planimetria catastale.

Lo stato attuale dell'immobile identificato al C.F. del Comune di Palermo al foglio 64, p.lla 417, sub. 11 è conforme alla planimetria catastale, come si può evincere dal confronto tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato attuale, a meno di :

- variazione lieve della distribuzione interna, per erronea rappresentazione nella planimetria catastale nella zona ingresso e un ripostiglio non riportato; il tutto potrà essere sanato presentando una CILA tardiva;
- chiusura a veranda del balcone lato cucina, che potrà essere sanata ex art. 20 L.R. 4/2003.

I costi per la regolarizzazione edilizio urbanistica del bene(variazioni interne, chiusura a veranda del balcone lato cucina) possono essere forfettariamente calcolati in 1500,00 euro. A queste somme si aggiungono quelle per l'aggiornamento della planimetria catastale, che rispecchi lo stato reale dei luoghi, attraverso un DOCFA possono essere calcolati forfettariamente in euro 700,00. In tal modo, il costo totale delle varie operazioni necessarie a regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio e urbanistico e renderlo commercializzabile

sarebbe pari forfettariamente a 2200,00 euro. Tali costi saranno detratti dalla stima finale dell'immobile.

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

Il bene pignorato figura iscritto, nel Catasto Fabbricati di Palermo, via Fratelli Campo n.7, posto al quinto piano e composto da 6,0 vani catastali, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al fg. 64, particella 417, subalterno 11, categoria A/3, classe 5, vani 6,0, R.C. €291,28, è occupato da terzi (in allegato certificato storico di residenza dell'occupante, all. 14) con contratto di locazione ad uso abitativo (all. 15), registrato in data 30/07/2019, il contratto è stato stipulato per la durata di 4+4 anni, con decorrenza del 01/07/2019 e scadenza il 30/06/2027, il bene pignorato è intestato catastalmente alla signora ***** deceduta il **/**/****, ed è in possesso degli esecutati ciascuno per quota 1/2 piena proprietà.

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

Dall'esame della documentazione allegata alla procedura esecutiva e riscontri effettuati c/o Agenzia del Territorio, l'immobile pignorato risulta gravato dai seguenti vincoli:

1. ISCRIZIONE del 06/07/2006 - Registro Particolare 15098 Registro Generale 42875
Pubblico ufficiale RIZZO DARIO Repertorio 16416 del 05/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (all. 11)
2. TRASCRIZIONE del 27/10/2023 - Registro Particolare 40661 Registro Generale 52595
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO PALERMO Repertorio 4613 del 03/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (all.11)

Tali formalità correlate alla procedura esecutiva, verranno cancellate.

Si segnalano di seguito in sezioni separate, gli oneri e i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Non ci sono vincoli a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- gli oneri e i vincoli relativi alle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene e ai pignoramenti in corso;
- il costo per l'APE (200,00 euro circa)
- il costo per la regolarizzazione edilizio/urbanistica del bene (euro 1500,00 circa) e del successivo DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale (euro 700,00 circa); si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta;

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

In merito al presente quesito, si precisa che dalla documentazione versata agli atti della procedura non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Dagli accertamenti effettuati scaturisce che il bene pignorato non è gravato da pesi od oneri di altro tipo.

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

L'edificio in cui si trova l'appartamento è costituito in condominio. Non sono in grado di rispondere al quesito in quanto dopo reiterate richieste, anche da parte del custode giudiziario Avv. Lorenzo Spataro, l'amministratore esterno, Ragioniere ***** non ha trasmesso allo scrivente un riepilogo informativo sulle spese di gestione ordinaria/straordinaria , e sulle eventuali morosità dei signori esegutati.

Mi riservo di integrare i suddetti dati

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Per la valutazione del bene pignorato si userà un procedimento di stima immobiliare conosciuto come, Market Comparison Approach (MCA); tale procedimento stabilisce che il valore di un immobile deve essere dato da una attenta analisi e comparazione tra lo stesso ed altri immobili, detti comparabili, i più possibili simili tra loro ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

L'assioma fondante del Market Comparison Approach (MCA o SCA) asserisce che il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. Il raffronto delle caratteristiche tecnico-economiche del soggetto e dei comparabili, porta in primo luogo all'applicazione degli aggiustamenti e in secondo alla costituzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Eseguito il procedimento di cui sopra ed eventuale abbinamento con il "sistema generale stima (SDS)" per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative si perverrà al valore di mercato, e secondo gli International Valuation Standard la definizione di valore di mercato è la seguente: "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'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Descrizione del Subject:

L'unità immobiliare ha una superficie principale misurata con la superficie interna lorda (SIL) pari a 94 m², una superficie dei balconi di 3,55 m², una superficie di veranda di 8,26 m², l'impiantistica dell'immobile è sufficiente, manca impianto di riscaldamento, vi è un servizio igienico, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è normale e l'unità è posta al 5° piano. L'immobile ha una panoramicità buona ed un inquinamento nullo.

Comparabile A: Appartamento compravenduto 6 mesi fa al prezzo di mercato di € 88000,30. L'unità immobiliare ha una superficie principale misurata con la superficie interna lorda (SIL) pari a 92 m², una superficie dei balconi di 11,81 m², una superficie esterna di m²64.02, l'impiantistica dell'immobile è normale, vi sono un servizio igienico, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è normale, l'unità è posta al piano terra. L'immobile ha una panoramicità normale ed un inquinamento nullo.

Comparabile B: Appartamento compravenduto 6 mesi fa al prezzo di mercato di € 120.000,00. L'unità immobiliare ha una superficie principale misurata con la superficie interna lorda (SIL) pari a 113 m², una superficie dei balconi di 15,00 m², l'impiantistica dell'immobile è normale, vi sono un servizio igienico, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buona, l'unità è posta al 6° piano. L'immobile ha una panoramicità buona ed un inquinamento nullo.

Comparabile C: Appartamento compravenduto 3 mesi fa al prezzo di mercato di € 83.000,00. L'unità immobiliare ha una superficie principale misurata con la superficie interna lorda (SIL) pari a 85 m², una superficie di balcone di 15,00 m², una superficie di veranda di, vi è un servizio igienico, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è normale e l'unità è posta al 6° piano. L'immobile ha una panoramicità buona ed un inquinamento nullo.



Posizione del Subject e dei Comparabili

1.TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	88000,30	120000,00	830000,00	
Data DAT (mesi)	6	6	3	
Sup Principale SUP (mq)	92	113	85	93,73
Balcone BAL (mq)	12	15	15	3,55
Superficie esterna SUE (mq.)	64	0	0	0
Veranda (mq)	0	0	0	8,26
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Livello di piano LIV (n)	0	6	6	5
Stato manutenzione Imm. STM (n)	2	3	2	2
Stato manutenzione Ed. STM (n)	2	2	2	2

2. INDICI MERCANTILI	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale) fase di contrazione	-0,02
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(amm)/p(SUP)	0,5
p(VER)/p(SUP)	0,6
p (SUE) p(m ²)	87
p(LIV)/PRZ	0,01
Costo impianto a nuovo SER (euro)	10000
Vetustà media (anni)	10
Vita media (anni)	25
Costo intervento manutenzione Imm. (euro)	15000
Costo intervento manutenzione Ed. (euro)	30000

3. ANALISI PREZZI MARGINALI	P(..)A	P(..)B	P(..)C
Prezzo marginale			
P(DAT)(euro/mese)	146.67	200.00	138.33
P(SUP)(euro/mq)	863,25	1016.95	922.22
P(BAL)(euro/mq)	258,97	258,97	258,97
p(VER)(euro/mq)	517,95	517,95	517,95
P(SUE)(euro/mq)	87,00	87,00	87,00
P(SER)(euro/mq)	6000,00	6000,00	6000,00
P(LIV)(euro/mq)	880,00	1200,00	830,00
P(STM)Imm(euro/n)	15000,00	15000,00	15000,00
P(STM)(ED.(euro/n)	30000,00	30000,00	30000,00

Calcolo prezzo marginale della data

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(DAT)(euro/mese)	146.67	200.00	138,33

 $p_A(\text{DAT})(\text{euro/mese}) = 88000.30 \cdot (0.02/12) = \text{€ } 146,67$
 $p_B(\text{DAT})(\text{euro/mese}) = 120000,00 \cdot (0.02/12) = \text{€ } 200,00$
 $p_C(\text{DAT})(\text{euro/mese}) = 83000,00 \cdot (0.02/12) = \text{€ } 138,33$

Calcolo prezzo marginale della superficie principale

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(SUP)(euro/mq)	863,25	1016,95	922.22

 $p_A(\text{SUP})(\text{euro/mq}) = (88000,30 - 100 \cdot 0) / (92,00 + 11,81 \cdot 0.30 + 64,00 \cdot 0,10) = 863,25$
 $P_B(\text{SUP})(\text{euro/mq}) = (120000,00 - 100 \cdot 0) / (113,00 + 15,00 \cdot 0.30) = 1016,95$
 $P_C(\text{SUP})(\text{euro/mq}) = (83000,00 - 100 \cdot 0) / (85,00 + 15 \cdot 0.30) = 922,22$

Calcolo prezzo marginale della superficie balcone

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(BAL)(euro/mq)	258,97	258,97	258,97

$$P_A(\text{BAL})(\text{euro/mq}) \quad 863,25 * 0,30 = \quad 258,97$$

$$P_B(\text{BAL})(\text{euro/mq}) \quad 863,25 * 0,30 = \quad 258,97$$

$$P_C(\text{BAL})(\text{euro/mq}) \quad 863,25 * 0,30 = \quad 258,97$$

Calcolo prezzo marginale della superficie Veranda

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(VER)(euro/mq)	517,95	517,95	517,95

$$P_A(\text{VER})(\text{euro/mq}) \quad 863,25 * 0,60 = \quad 517,95$$

$$P_B(\text{VER})(\text{euro/mq}) \quad 863,25 * 0,60 = \quad 517,95$$

$$P_C(\text{VER})(\text{euro/mq}) \quad 863,25 * 0,60 = \quad 517,95$$

Calcolo prezzo marginale della superficie esterna

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(SUE)(euro)	87,00	87,00	87,00

SUPERFICIE ESTERNA (SUE)
Il prezzo marginale della superficie esterna si svolge con i teoremi mercantili

In questo caso il prezzo marginale è rappresentato dal prezzo medio espresso dal mercato.

Calcolo prezzo marginale del livello di piano

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(LIV)(euro)	880,00	1200,00	830,00

$$p_A(\text{LIV})(\text{euro}) 88000 * 0,01 = 880,00$$

$$p_B(\text{LIV})(\text{euro}) 120000 * 0,01 = 1200,00$$

$$p_C(\text{LIV})(\text{euro}) 83000 * 0,01 = 830,00$$

Calcolo prezzo marginale dei servizi

LIVELLO PIANO (LIV)
Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi tra il piano considerato e quello superiore

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(SER)(euro)	6000,00	6000,00	6000,00

$$p_A(\text{SER})(\text{euro}) 10000 * (1 - 10/25) = 6000,00$$

$$p_B(\text{SER})(\text{euro}) 10000 * (1 - 10/25) = 6000,00$$

$$p_C(\text{SER})(\text{euro}) 10000 * (1 - 10/25) = 6000,00$$

SERVIZI (SER)
Il prezzo marginale dei servizi è calcolato dal prezzo di ricostruzione del servizio deprezzato linearmente
 $C_t = C * (1 - t/n)$

Calcolo prezzo marginale dello stato di manutenzione

PREZZO MARGINALE	P(..)A	P(..)B	P(..)C
p(STM)Imm(euro/n)	15000,00	15000,00	15000,00
p(STM) Ed. (euro/n)	30000,00	30000,00	30000,00

STATO MANUTENZIONE (STM)
Il prezzo marginale è pari al costo necessario per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori.

Tabella di valutazione (sales adjustment grid)

I prezzi corretti che derivano dalla operazione di aggiustamento possono essere pensati anche come prezzo che spunterebbe sul mercato il Subject al posto del comparabile

Prezzo e caratteristica PRZ(euro)	Unità A 88000	Unità B 120000	Unità C 83000	Sub- ject
Calcolo aggiustam. caratteristica DAT	(0-6)*146,67	(0-6)*200	(0-3)*138,33	0
DAT(mesi) aggiustamento prezzo	-880,02	-1200	-414,99	
Calcolo aggiustam. caratteristica SUP	(93,73-92)863,25	(93,73-113) 863,25	(93,73-85) 863,25	93,73
SUP(mq) aggiustamento prezzo	1493,4225	-16634,8275	7536,1725	
Calcolo aggiustam. caratteristica BAL	(3,55-12)*258,97	(3,55-15)* 258,97	(3,55-15)*258,97	3,55
BAL(mq) aggiustamento prezzo	-2188,2965	-2965,2065	-2965,2065	
calcolo aggiustam. Carat. veranda	(8,26-0)522,86	(8,26-0)522,86	(8,26-0)522,86	8,26
VER(mq) aggiustamento prezzo	4278,267	4278,267	4278,267	
Calcolo aggiustam. caratteristica SUE	(0-64)*87	(0-0)*87	(0-0)*87	0
SUE(mq) aggiustamento prezzo	-5568	0	0	
Calcolo aggiustam. caratteristica SER	(1-1)*9000	(1-1)*9000	(1-1)*9000	1
SER (n) aggiustamento prezzo	0	0	0	
Calcolo aggiustam. caratteristica LIV	(5-0)*880	(5-6)*1200	(5-6)*830	5
LIV(n) aggiustamento prezzo	4400	-1200	-830	
Calcolo aggiustam. caratteristica STM Imm	(2-2)*15000	(2-3)*15000	(2-2)*15000	2
STM Imm (n)aggiustamento prezzo	0	-15000	0	
Calcolo aggiust. caratteristica STM Ed	(2-2)*30000	(2-2)*30000	(2-2)*30000	2
STM Ed (n)aggiustamento prezzo	0	0	0	
Prezzi corretti	89535,373	87278,233	86325,976	
Valore di stima	87713,194			
d%	-0,035845017			

Il risultato dei pezzi corretti è inteso portando tutti i comparabili nelle medesime condizioni quantitative del soggetto di stima.

Per verificare se i prezzi corretti siano ordinari e che non si discostino tra di loro con una percentuale considerevole, andiamo a utilizzare la divergenza percentuale assoluta d%;

$$d\% = |(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}| \times 100 = |(89535,373 - 86325,976) / 86325,976| \times 100 = 0,036$$

La divergenza percentuale è inferiore al 5% che si ritiene accettabile in una stima. Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti, e quindi da:

$$V = \frac{\text{€ (89535,373 + 87278,233 + 86325,976)}}{3} = \text{€87713,194}$$

Il valore di stima è, per arrotondamento, pari ad € 87700,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 87700,00

Dal valore di mercato dell'immobile si deterranno i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica.: **€ 1500,00 circa**
- Costi per regolarizzazione catastale: **€ 700,00 circa**
- Costi per A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica): **€ 200,00 circa**

In totale il valore di mercato dell'immobile verrà deprezzato di **2400,00 euro circa:**

$$V = \text{€ 87700,00} - \text{€ 2400,00} = \text{€ 85300,00}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile già decurtato dei costi sopra descritti è di € 85300,00 (Ottantacinquemilatrecento,00).

PREZZO A BASE D'ASTA: Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

$$\text{Pertanto: € 85300,00} - 5\% (\text{€ 85300,00}) = \text{€ 81035,00.}$$

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

È stata pignorata la piena proprietà dell'appartamento.

IL PREZZO A BASE D'ASTA è di € 81035,00
--

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 Visura catastale attuale
- ALLEGATO 2 Ortofoto attuale con sovrapposizione mappa catastale
- ALLEGATO 3 Rilievo dello stato di fatto attuale dell'immobile
- ALLEGATO 4 Rilievo con indicazione delle difformità
- ALLEGATO 5 Visura catastale storica
- ALLEGATO 6 Planimetria catastale
- ALLEGATO 7 Atti di provenienza
- ALLEGATO 8 Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 9 Dichiarazione di abitabilità
- ALLEGATO 10 Certificati contestuali di stato civile degli esecutati
- ALLEGATO 11 Ispezione Ipotecaria aggiornata al 14/04/2025
- ALLEGATO 12 Compravendite comparabili
- ALLEGATO 13 Fotografie
- ALLEGATO 14 Certificato storico di residenza del locatario
- ALLEGATO 15 Contratto di locazione
- ALLEGATO 16 Tav.P2a – 5013 VARIANTE GENERALE AL P.R.G.
- ALLEGATO 17 Certificato di destinazione Urbanistica

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, ad eccezione del quesito n. 11 a cui non sono in grado di rispondere in quanto dopo reiterate richieste, anche da parte del custode giudiziario Avv. Lorenzo Spataro, l'amministratore esterno, Ragioniere *****
non ha trasmesso allo scrivente un riepilogo informativo sulle spese di gestione ordinaria/straordinaria, e sulle eventuali morosità dei signori esecutati.

Si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 17 aprile 2025

L'Esperto Stimatore

Ing. Giuseppe Destro Pastizzaro