

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 510/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Cesare Caramazza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 510/2023

CREDITORE PROCEDENTE ANDOR SPV SRL
contro
DEBITORE ESECUTATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE D'ANGELO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo, Via Bergamo n. 27, piano primo,
in catasto al fg. 62, p.lla 839, sub 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: Ing. Cesare Caramazza
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 21/12/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto ing. Cesare Caramazza, iscritto all'Albo degli ingegneri di Palermo al n. 6699 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 03/01/2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c..

In data 07/03/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda la piena proprietà di un immobile in Palermo – Via Bergamo n. 27, piano primo, identificato in catasto al fg. 62, p.lla 839, sub 4.

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

- *Immobile in Palermo, alla Via Bergamo n. 27, in catasto alla via Mulini n. 11, ubicato al piano primo a sinistra salendo la scala unica, composto da tre vani ed accessori, confinante con proprietà Di Fresco o aventi causa, con vano scala e detta Via Mulini. Il tutto meglio censito al NCEU di detto comune di Palermo al fg 62 p.lla 839 sub 4, via Mulini 11 piano 1, zona cens. 2, cat. A/3, classe 5, 5 vani, rendita 242,73 €.*

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento, pari alla piena proprietà, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

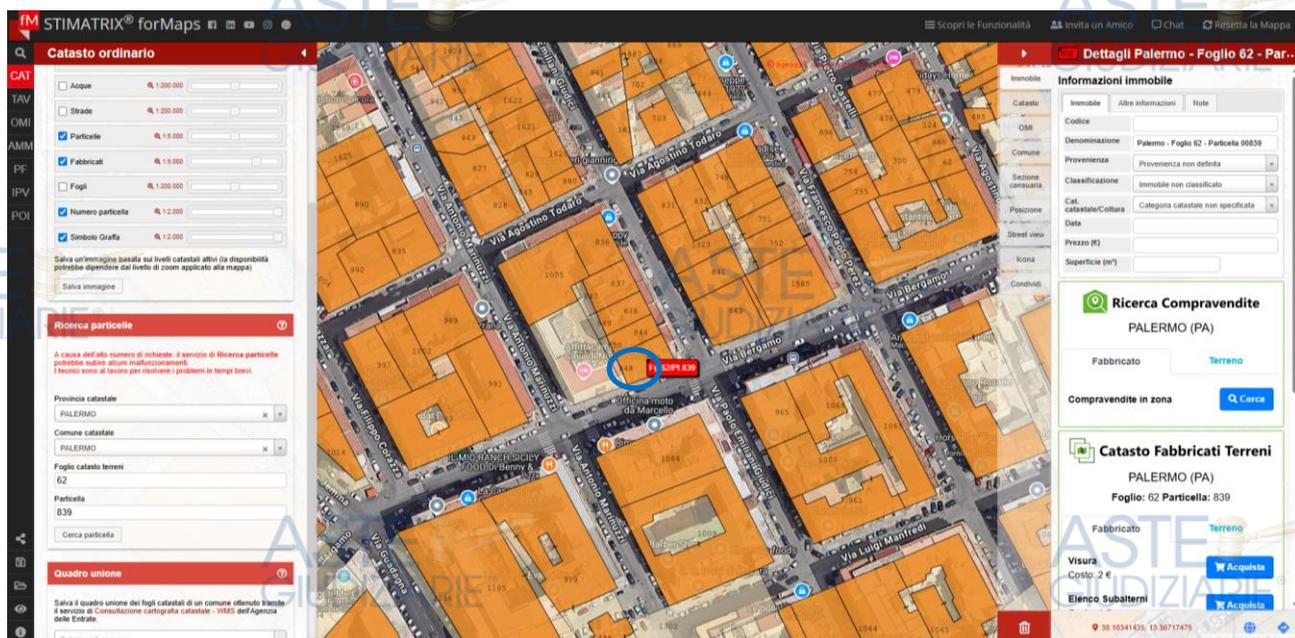
- Atto di compravendita per notar Artensio Alessandro Carducci di Palermo del 26/2/2015 repertorio n. 269, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 5/3/2015 ai nn. 8710 registro generale e 6828 registro particolare (All. 5).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali, la variazione di toponomastica da Via Mulini a Via Bergamo è ormai definitiva (All. 2).

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).



Nella seguente vista si perimetra approssimativamente l'immobile in rosso rispetto al piano di copertura dell'edificio, infine si individua su un estratto di mappa catastale della mappa del catasto terreni il fabbricato che ospita l'immobile.



Ortofoto (da Google Earth) con perimetrazione in rosso dell'immobile



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un immobile residenziale al piano primo di edificio a 5 elevazioni fuori terra, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 62, p.lla 839, sub 4, cat. catastale A/3, superficie complessiva catastale 90 mq:

Tipologia: Unità residenziale

Ubicazione: Piano primo Via Bergamo n. 27

Caratteristiche strutturali (c.a., muratura portante...): Unità immobiliare in edificio con struttura che appare in muratura portante, copertura a falde, infissi in legno con vetro singolo, questi ultimi non in buono stato, con alcuni vetri rotti.

Accessi: Portone condominiale Via Bergamo 27.

Confini: Sud Via Bergamo, est vano scala condominiale, ovest edificio su particella 848, nord, spazio libero.

Pertinenze: -

Dotazioni condominiali: -

Composizione interna (numero di vani, esposizione...ecc..) L'ingresso dell'immobile avviene da vano scala condominiale su soggiorno, dotato di porta finestra con balcone su Via Bergamo. Il soggiorno è in diretto contatto con la cucina, senza porte di chiusura. Superato il soggiorno si accede al disimpegno delle due camere da letto e del servizio igienico dotato di doccia. I vani cucina e soggiorno, oltre che il corridoio, sono dotati di controsoffittatura.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti (*verificare la rispondenza di questi ultimi alle vigenti normative ed indicare eventuali costi di adeguamento alle normative stesse*).

L'immobile è complessivamente in buonissimo stato, tuttavia lo stato degli infissi (e del quadro elettrico) ha suggerito di abbassare la valutazione dello stato d'uso in fase di estimo. La climatizzazione avviene tramite split autonomi. Il quadro elettrico dell'impianto appare eseguito in fasi successive, probabilmente con l'utilizzo di interruttori non nuovi (si ricorda

che l'immobile è stato acquistato dalla debitrice appena 10 anni fa), non sono disponibili dichiarazioni di conformità dello stesso e dell'impianto elettrico in generale.

Attestato di prestazione energetica: scaduto. Il costo per l'esecuzione dell'APE si stima in 150 € IVA inclusa.

Fotografie dei luoghi



Foto n. 1 Prospetto da Via Bergamo 27

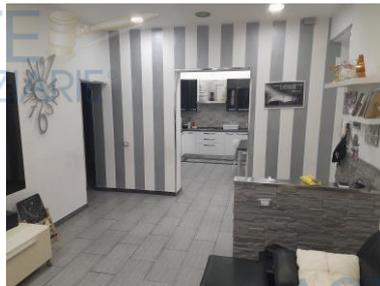


Foto 2 Ingresso



Foto 3 Camera da letto



Foto 4 Cameretta



Foto 5 Servizio igienico



Foto 6 Cucina



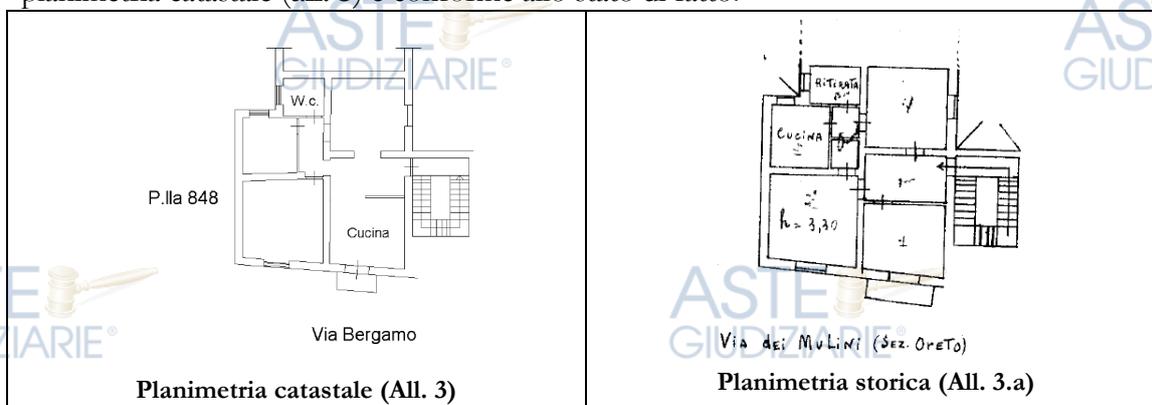
7 Quadro elettrico



8 Stato medio degli infissi

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi La planimetria catastale è stata depositata nel 2016 a seguito di opere interne di cui si è data comunicazione al comune di

Palermo (**All. 6**), la precedente planimetria, che si riporta in allegato, risale al 1962. La planimetria catastale (**all. 3**) è conforme allo stato di fatto.



Superficie utile interna: 66,8 mq

Superficie commerciale: (calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12 o, nel caso di terreno, indicare l'estensione dello stesso) **85 mq**

Altezza utile interna: 2,3 m misurata in area non controsoffittata

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 62, particella 839, sub 4, via Bergamo n. 27, scala -, piano 1 cat. A/3, vani catastali 5, superficie catastale 90 mq.

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

Intestatari catastali dell'immobile: ***

Planimetria catastale: Planimetria catastale conforme dallo stato di fatto, distribuzione attuale conseguente a pratica art. 9 prot. 3668/2016, della cui correttezza ci si esprimerà in seguito.

Con riferimento alla **storia catastale del bene** c'è una annotazione del 2016 per una "variazione toponomastica e per diversa distribuzione degli spazi interni".

Esiste rispondenza formale tra risultanze catastali, atto di pignoramento, nota di trascrizione, negozio di acquisto.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un immobile di tipo residenziale, ubicato in Palermo, via Bergamo 27, piano primo, composto catastalmente da 5 vani e complessivi 90 mq catastali, di fatto da un ingresso su soggiorno cucina, camera, cameretta, disimpegno e servizio igienico, per una superficie commerciale di circa 85 mq, leggermente inferiore alla superficie catastale, e una superficie netta di circa 66,8 mq.

Censito al C.F. al **foglio 62, p.lla 839, sub 4.**

Per l'immobile si è acquisita comunicazione art. 9 dal comune di Palermo, in forza della quale si sono eseguite le variazioni interne e l'aggiornamento catastale (**All. 6**).

Come meglio esposto nel paragrafo relativo all'analisi urbanistica, la pratica edilizia per la diversa distribuzione interna non è corretta, per il superamento delle criticità si stima un costo di poco inferiore a 9.800 €.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, la sua esecuzione avrà un costo che si stima in 150 €.

PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DEGLI ONERI DI SUPERAMENTO DELLE DIFFORMITÀ': Euro 90.200,00 (novantamiladuecento/00)

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

Il bene immobile pignorato è pervenuto all'esecutata in regime di separazione legale dei beni per atto di compravendita in notaio Arsenio Alessandro Carducci di Palermo del 26/2/2015 repertorio n. 269, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 5/3/2015 ai nn. 8710 registro generale e 6828 registro particolare.

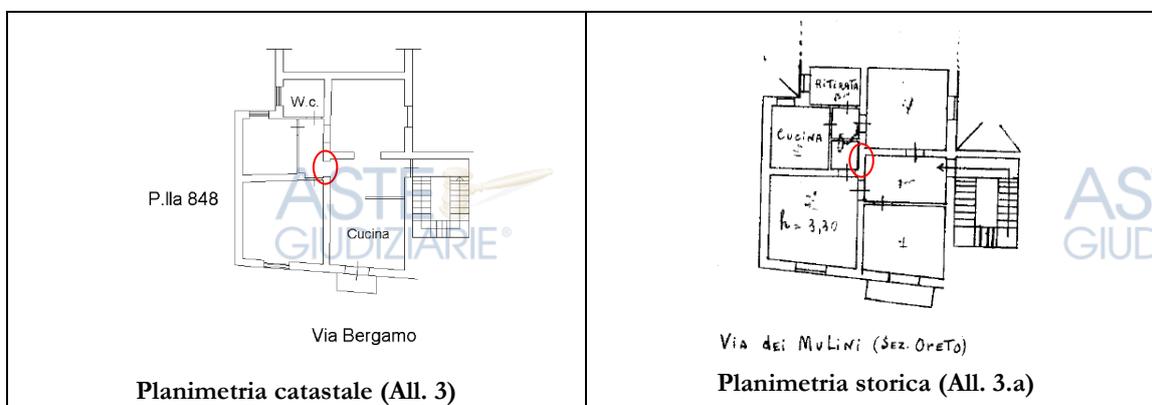
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'edificio che ospita l'immobile è un fabbricato di vecchia costruzione, come si è potuto verificare da vecchie planimetrie OMIRA, o più semplicemente attraverso l'acquisizione di planimetrie catastali dei piani superiori all'immobile pignorato, depositate nel 1939 (**all. 7**).

La costruzione dell'edificio è quindi sicuramente anteriore alla Legge urbanistica 17/08/1942, n. 1150, entrata in vigore il 31/10/1942, non era quindi all'epoca richiesto titolo abilitativo per l'edificazione.

L'attuale distribuzione interna dell'immobile è frutto di una comunicazione di variazione di distribuzione per opere interne risalente al 02/09/2016 (all. 6).

Tuttavia si ritiene che la procedura semplificata adottata non abbia tenuto conto del fatto che si è operata un'apertura su un muro di spina portante dell'edificio, senza eseguire le necessarie verifiche statiche e senza depositare alcunchè al Genio Civile, si riprendono le planimetrie attuale e storica, evidenziando in rosso l'apertura "critica"



Per risolvere tale criticità si dovrà procedere con i seguenti passi:

- Parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 Legge 64/74 con calcolo strutturale dell'intero fabbricato, da depositare presso il Genio Civile, costi stimati per tale attività 3.500 €;
- SCIA tardiva da depositare presso il comune di Palermo, con una sanzione ed oneri per circa 1.282 €, a cui aggiungere spese tecniche per l'esecuzione della pratica, stimabili in 2.000 €;
- SCA al termine dei lavori, rilasciabile solo ottenendo anche le conformità degli impianti dell'immobile e dell'impianto di terra del condominio a cui la terra dell'immobile è attestata, per un costo complessivo, tra spese tecniche ed oneri per dichiarazioni di conformità, stimabile in 3.000 €.

Il costo complessivo per il superamento della criticità si stima in 9.782 €, ovviamente nell'ipotesi in cui non vi siano sorprese dal calcolo statico dell'edificio che impongano interventi di rinforzo aggiuntivi aggiuntivi.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Non risultano pendenze di procedimenti civili o di altre procedure esecutive, secondo quanto appreso dalla cancelleria.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Al di là di quanto esposto per gli impianti, sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00**;
- regolarizzazione della conformità edilizia, con un costo pari a **circa euro 9.782** come determinato in risposta al quesito 6.

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

Non risultano ulteriori vincoli ed oneri.

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

Non risulta che il bene ricada 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

Secondo quanto appreso dall'amministratore di condominio i costi ordinari in testa alla debitrice sono pari a circa 30 €/mese, non vi sono sospesi per quote pregresse e non vi sono interventi di manutenzione straordinaria già deliberati.

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

Criterio di stima

12.1 Metodo di stima e fonti di informazioni

Il metodo di stima utilizzato è il **Market Comparison Approach – Metodo del confronto di mercato (MCA)**, che utilizza i dati di immobili comparabili, per stimare il valore di un immobile, stabilendo una stima del valore mediante un processo sistematico di confronto.

I dati immobiliari devono appartenere allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, ossia devono possedere gli stessi indicatori economico- estimativi.

Il principio del procedimento è che “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”.

Inoltre la “funzione comparativa estimativa” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di prezzo marginale (aumento di valore per ogni particolare caratteristica del bene).

Il prezzo totale sarà quindi pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti, che inducono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, è il perno della analisi del MCA.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) **Panalisi di mercato** per la rilevazione di prezzi o affitti e dei dati di immobili appartenenti allo stesso **segmento di mercato** dell'immobile da valutare;
- 2) la **scelta delle caratteristiche** immobiliari di comparazione;
- 3) la **compilazione della tabella dei dati**, che contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) e le caratteristiche degli immobili di confronto (Comparabili).
- 4) la **stima dei prezzi marginali** (valorizzazione delle varie caratteristiche di subject e comparabili);
- 5) la **redazione della tabella di valutazione**;
- 6) la **sintesi valutativa e presentazione dei risultati**.

Ai sensi della norma UNI EN 15733 del 2011, visto il par. 19 del “Codice delle valutazioni immobiliari” di Tecnoborsa, ed in accordo con il DPR 138/1998, per il **calcolo della superficie** si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il **computo delle superfici coperte**, adottando il *Sistema Italiano di Misurazione* (SIM) deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 100% delle pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25.

Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

Per il **computo delle superfici scoperte** devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

– *vani accessori a servizio indiretto dei principali* (soffitte, cantine e simili, vani per posto auto, locali deposito) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;

– *balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva* in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali, negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente (35% delle terrazze a livello dell'alloggio, 30% per i balconi per il *Codice delle valutazioni immobiliari*);

– *area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva* dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria ville e villini la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente 5 volte la superficie principale.

Il *Codice delle valutazioni immobiliari* completa in questo modo la casistica individuata dal DPR 138/98, finalizzata in realtà alla sola individuazione delle superfici catastali:

- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale 5%;
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale 35%;
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, veranda non abit. 60%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%;
- Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, il *Codice delle valutazioni immobiliari* suggerisce i criteri seguenti:
 - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
 - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (chiuso su tre lati) dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Le citate norme tuttavia lasciano una discrezionalità nella modifica delle percentuali di cui sopra, che possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle condizioni locali, alle superfici esterne, alle superfici complessive esterne, in relazione a tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

12.2 Stima del bene

12.2.1 Definizione del segmento di mercato del subject

Il mercato immobiliare è estremamente variegato e ciascun immobile presenta caratteristiche specifiche. Per tale ragione, preliminarmente alla formulazione della valutazione, è opportuno individuare il **segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima**, che raccoglie tutte le informazioni relative agli indicatori tecnici ed economici che caratterizzano l'immobile (ubicazione, quartiere, tipo di contratto, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, tipo di costruzione, tipologia costruttiva, destinazione, caratteristiche immobiliari, ecc.).

Segmento di mercato	
Localizzazione	Semicentrale
Destinazione zona	Residenziale
Tipologia edilizia	Condominio
Tipologia immobiliare	Residenziale
Tipo di costruzione	Usato
Dimensione	Piccolo-medio
Forma di mercato	concorrenza monopolistica
Fase del ciclo immobiliare	espansione
Rapporti mercantili	
Balcone	

12.2.2 Tabella dati compilata con i dati dei comparabili scelti

Dopo aver definito il segmento di mercato, vengono selezionati gli immobili di confronto (Comparabili) e vengono scelte le caratteristiche da prendere in considerazione al fine di redigere la **tabella dei dati**. A seguito di indagini condotte e da informazione assunte presso le agenzie operanti in zona, i siti web specialistici, informazioni acquisite personalmente presso le agenzie immobiliari, sono stati scelti degli immobili (Comparabili) aventi caratteristiche analoghe all'immobile oggetto di stima (Subject). Le fonti di acquisizione di tali dati sono: www.idealista.it, www.immobiliare.it, www.tecnocasa.it casa.it. La tabella dei dati consente di confrontare le caratteristiche prese in considerazione relative al Subject e ai comparabili scelti.

Si è al termine della stima verificata la stima raggiunta con i prezzi medi di mercato stimati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Si sono individuati i seguenti comparabili, riguardanti immobili residenziali nel medesimo quartiere del subject:

- Immobile A: Via Marinuzzi 140 piano secondo – Palermo. Costituito da ingresso su disimpegno, tre camere, cucina, servizio e due balconi, di 59,2 mq commerciali, in discreto stato, (Tecnocasa Policlinico rif. 119130869)

- Immobile B: Via Bergamo 27 piano terzo – Palermo, stesso edificio del subject. Costituito da ingresso, disimpegno, tre camere, cucina e servizio, balcone, di 83,7 mq commerciali, in discreto stato interno (Desiderio di casa rif. 102984212)

Dall'analisi dei dati emersi dal "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2023" condotto congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene che il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si possa considerare di circa l'**8,5%**.

Adottando tale probabile percentuale di ribasso, i valori di mercato dei comparabili utilizzati verranno ridotti come in tabella.

Tabella dei Dati comparabili rilevati

Prezzo e Caratteristica	Immobile di confronto A (Via Marinuzzi 140)	Immobile di confronto B (Via Bergamo 27)	Immobile da stimare S
Prezzo di mercato (euro) con riduzione del 8,5% (per trattativa)	86925	100650	
Superficie principale lorda (mq)	55	83	84,7
Sup. Sec. Portico-pilotis (mq)	0	0	0
Sup. Sec. Terrazzo a livello-balc. (mq)	12	2	1,7
Sup. Sec. Giardino-corte (mq)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	0
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	2
Livello di piano (n)	2	3	1

Tra le caratteristiche prese in esame si è considerato anche il livello di manutenzione degli immobili, definito con un valore numerico a cui corrisponde il costo delle opere per passare da uno stato di manutenzione all'altro, valutato in relazione alla superficie ed alla destinazione d'uso degli stessi, di seguito se ne espone il significato (valore tipico della tipologia di immobile da stimare, dipendente sia dalla destinazione d'uso che ovviamente dalla superficie e dallo stato d'uso dell'edificio nel suo complesso, nonché dal livello di finiture atteso per analoga tipologia di immobile):

Stato di manutenzione	Valore numerico	Costo passaggio a classe superiore
massimo o buono	5	
discreto	4	8000
medio o sufficiente	3	8000
mediocre	2	8000
minimo scarso	1	8000

12.2.3 Costruzione della tabella dei prezzi marginali

Si costruisce la **tabella dei prezzi marginali**, nella quale viene riportata ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame per ciascun comparabile ed il prezzo marginale della singola caratteristica.

Il **prezzo marginale** di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della caratteristica considerata.

- Rapporti mercantili superfici secondarie

Si stabiliscono i **rapporti mercantili delle superfici secondarie**, cioè il rapporto tra prezzi di parti o caratteristiche di un immobile. I rapporti mercantili superficiali esprimono il peso delle superfici secondarie rispetto alla superficie principale. Tali rapporti possono essere variabili in dipendenza delle caratteristiche della superficie secondaria. Ad esempio per un balcone o una veranda ampiamente sfruttabili per forma e dimensioni si adotteranno valori di rapporti mercantili elevati. Qualora i comparabili non fossero dotati di superfici secondarie presenti nel subject, si considererà un rapporto mercantile pari a quello del subject stesso.

Rapporti mercantili superfici secondarie				
Rapporti mercantili superfici secondarie	valore di letteratura	valore adottato comp. A	valore adottato comp. B	valore adottato subject
Terrazzo a livello-balcone [N]	0,35	0,35	0,35	0,35

- Calcolo delle superfici commerciali

Si calcolano le **superfici commerciali** degli immobili, che nel caso in specie coincideranno con le superfici principali dei beni:

- la superficie principale
- le superfici secondarie moltiplicate per il rapporto mercantile adottato

Calcolo delle superfici commerciali

Prezzo e Caratteristica	COMP. A	COMP. B	S
Sup. principale (mq)	55,00	83,00	84,70
Superficie Terr. a livello (mq) [L]	12,00	2,00	1,7
Rapporto mercantile [N]	0,35	0,35	0,35
Sup. Sec. Terrazzo a livello (mq) [L x N]	4,20	0,70	0,60
SUPERFICIE COMMERCIALE	59,2	83,7	85,3

- Determinazione dei prezzi marginali

Il **prezzo marginale della superficie principale** si ottiene dividendo il prezzo di mercato di ciascun comparabile per la propria superficie commerciale. Il **prezzo marginale della superficie principale** sarà il valore più basso tra quelli ottenuti.

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob. B	Subject
Prezzo di mercato (euro) [X]	86925	100650	
Superficie commerciale [Y]	59,20	83,70	
$[Z_i = X_i/Y_i]$ €/mq	1468,33	1202,51	
Prezzo marginale della sup. princip. (Z = minimo tra Z_a e Z_b) €/mq	1202,51	1202,51	

Il **prezzo marginale delle superfici secondarie** si ottiene moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il rapporto mercantile della superficie secondaria.

PREZZO MARGINALE DELLE SUPERFICI SECONDARIE		
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B
Prezzo di mercato (euro)	86925	100650
Prezzo marginale [Z]	1202,51	1202,51
<i>r. mercan. Terrazzo a livello-balcone [RM N]</i>	0,35	0,35
Pr. marginale terrazzo a livello-balcone [Z x RM N]	420,88	420,88

Il **prezzo marginale dello stato di manutenzione** si ottiene considerando il costo delle opere per passare da uno stato di manutenzione all'altro per rendere i comparabili ed il subject tra loro confrontabili, anche considerando i possibili interventi a livello condominiale che potrebbero risultare necessari per uniformare i tre immobili agli stessi standard.

PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	86925	100650	
Stato manutenzione immobile	4	4	2
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 4 a 5)	8000	8000	
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 3 a 4)	8000	8000	
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 2 a 3)	8000	8000	
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 1 a 2)	8000	8000	

Il **prezzo marginale del servizio igienico** si ottiene applicando la formula del deprezzamento lineare tenendo conto della vetustà dell'impianto, della vita media dell'impianto e del suo costo. In caso di assenza di servizio igienico si considera la vetustà media dei servizi del subject e il conseguente deprezzamento lineare. Il costo di costruzione è valutato in relazione alla qualità media delle finiture dell'immobile da stimare

PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	Subject
Costo costruzione servizio (euro) [R]	6000	6000	
Vita utile servizi (anni) [S]	25	25	
Numero servizi igienici	1	1	1
Vetustà media stimata servizi (anni) [T]	5	10	15
Prezzo marginale del servizio igienico [R x (1-T/S)]	-2.400	-1.200	

Il prezzo marginale del livello di piano si ottiene moltiplicando il prezzo del comparabile per il saggio di variazione del livello di piano, per la differenza di piano tra comparabile e subject, precisando che il saggio di variazione del livello di piano sarà negativo per edifici senza ascensore, con valore zero per immobili al piano primo.

PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DEL PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	86925	100650	
Livello di piano	2	3	1
Saggio di variazione del livello di piano sul prezzo di mercato in %	-5%	-5%	
Prezzo marginale del livello di piano	-4346,25	-10065	

- Tabella dei prezzi marginali

Si compone la tabella dei prezzi marginali, dopo aver calcolato il prezzo marginale delle caratteristiche considerate. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo.

Valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo.

Valori nulli nel caso in cui ad una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo.

La tabella dei prezzi marginali si costruisce inserendo i valori dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica precedentemente calcolati.

Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B
Prezzo di mercato (euro)	86925	100650
Prezzo marginale Sup. principale [€/mq]	1202,51	1202,51
Prezzo marginale Sup. Terrazzo a livello [€/mq]	420,88	420,88
Prezzo marginale manutenzione (da moltiplicare ai salti)	8000	8000
Prezzo marginale livello di piano	-4346	-10065
Prezzo marginale servizio igienico	-2400	-1200

12.2.4 Costruzione tabella di valutazione

Si compone la tabella di valutazione che riporta i prezzi di mercato rilevati (unità di confronto) e le caratteristiche prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il relativo aggiustamento. Si riporta a sinistra la tabella dei dati (già elaborata al parag. 12.2.2) e si costruisce a destra la tabella di valutazione. Il prezzo corretto di ciascuna caratteristica è ottenuto moltiplicando il prezzo marginale (precedentemente calcolato) della caratteristica per la differenza tra le superfici del subject e del comparabile considerato.

Tabella dati

Prezzo e Caratter.	Immob. A [Sa mq Na]	Immob. B [Sb mq Nb]	Subject [S/N]
Prezzo -8,5%	86925	100650	
Superficie principale lorda (mq)	55	83	84,7
Sup. Sec. Terrazzo a livello (mq)	12	2	1,7
Servizi	1	1	1
stato di manutenzione immobile (n)	4	4	2
livello di piano	2	3	1

Costruzione Tabella di valutazione

Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob. B
Prezzo -8,5%	86925	100650
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €
<i>p. marg. €/mq sup.princ.</i>	1202,51	1202,51
Sup. princ. [€]	35714,52	2044,27
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €
<i>p. marg. €/mq Terr. a livello</i>	420,88	420,88
Sup. Sec. Terr. a liv. [€]	-4335,04	-126,26
	(N - Na) x €	(N - Nb) x €
<i>prezzo margin. Servizi [€]</i>	-2400,00	-1200,00
Servizi	-2400,00	-1200,00
	(N - Na) x €	(N - Nb) x €
<i>prezzo margin. Manutenz. [€]</i>	8000	8000
stato di manut. (-Δn x €)	-16000	-16000
	(N - Na) x €	(N - Nb) x €
<i>prezzo margin. Liv. piano</i>	-4346	-10065
livello di piano (-Δn x €)	4346	20130

12.2.5 Tabella di valutazione

Nella **tabella di valutazione** si svolgono le operazioni di aggiustamento del prezzo tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. La tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe.

Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento.

Il prezzo corretto di ciascun comparabile esprime il valore di mercato dell'immobile da valutare, derivato dallo specifico confronto.

Tabella di valutazione

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B
Prezzo di mercato (euro)	86925	100650
Superficie principale (mq)	35714,52	2044,27
Sup. Sec. Terrazzo a livello (mq)	-4335,04	-126,26
Sup. Sec. Servizi (n)	-2400,00	-1200,00
stato di manutenzione immobile (n)	-16000	-16000
livello di piano (n)	4346	20130
PREZZI CORRETTI	€ 104.250,72	€ 105.498,00

La **sintesi valutativa** consente di definire il prezzo corretto, che rappresenta il valore di mercato del subject riferito al prezzo del comparabile in esame. Se i comparabili sono due o più, il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media ponderata, in funzione dei «pesi» attribuiti a ciascun prezzo corretto.

CALCOLO VALORE MEDIO (COMP. A;B) = € 104.874,36

Calcolo divergenza

La divergenza è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo. La divergenza percentuale non deve superare il 5%

CALCOLO DIVERGENZA

(COMP. A - B)

0,011964

1,2%

1,2% < 5% VERIFICA POSITIVA

Richiamando i valori OMI relativi ai locali residenziali in zona **(all. 8)** può osservarsi come il prezzo di stima sia all'interno del range 900 €/mq – 1.250 €/mq per abitazioni civili, il valore di stima risulta quindi vicino al limite superiore di tale range (1.230 €/mq circa) in considerazione del buono stato dell'immobile e soprattutto delle sue dimensioni ridotte che incrementa ovviamente il valore per mq del bene rispetto ad immobili di taglia maggiore.

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

- Costi per regolarizzazione degli interventi edilizi eseguiti: € 9.782 circa;
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150.

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 9.932.**

$$V = € 104.874,36 - € 9.932 = € 94.942,36$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati ed arrotondando il valore, è di euro 94.940,00 (novantaquattromilanovecentoquaranta euro).

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 arrotondando:

$$€ 94.940 - 5\% \text{ di } € 94.940 = \mathbf{€ 90.200 \text{ (novantamiladuecento euro)}}$$

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

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dell'immobile.



ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 Documentazione fotografica
- ALLEGATO 2 Visura catastale
- ALLEGATO 3 Planimetria catastale
- ALLEGATO 4 Ortofoto
- ALLEGATO 5 Titolo di provenienza
- ALLEGATO 6 Comunicazione opere interne comune di Palermo
- ALLEGATO 7 Planimetria sub 8 (comparabile e immobile per datare l'edificio)
- ALLEGATO 8 Valori OMI in vigore
- ALLEGATO 9 Perizia per pubblicità
- ALLEGATO 10 Trasmissione relazione a debitore e creditore precedente ed intervenuti

Palermo, data 12/05/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Cesare Caramazza
(Firmato digitalmente)

