

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 547/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Cesare Caramazza



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 547/2023

CREDITORE PROCEDENTE PENELOPE SPV SRL
contro
DEBITORE ESECUTATO * E *****



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: PRESIDENTE DOTT. GIANFRANCO

PIGNATARO



CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CALOGERO PISCIOTTA



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO



Immobile residenziale in Palermo – Via Michele Beltrami 18 piano terra,
in catasto al fg. 22 p.lla 352 subb 8-9



Esperto stimatore: Ing. Cesare Caramazza
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 11/09/2024 il Giudice dell'esecuzione presidente dott. Gianfranco Pignataro 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 13/09/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. Calogero Pisciotta, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 24/09/2024.

In data 21/10/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda due immobili, immobili in Palermo – Via Beltrami 18 piano terra, identificati oggi in catasto al fg. 22 p.lla 352 con i subb 8 e 9. In visura catastale storica acquisita, così come in planimetria catastale e dalle risultanze del sopralluogo, risultano uniti di fatto e costituenti un'unica unità immobiliare.

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

Unità immobiliare abitativa, non avente caratteristiche di lusso, ubicata al piano terra, porta a sinistra entrando nell'androne, composta di quattro vani catastali, ivi compreso gli accessori, censito al NCEU del comune di Palermo come segue:

- Fg. 22 p.lla 352/8, piano T, z.c. 4, cat. A/3, cl. 6, vani 1,5, RCE € 72,82;
- Fg. 22 p.lla 352/9, piano T, z.c. 4, cat. A/3, cl. 6, vani 2,5, RCE € 121,37.



Diritti reali:

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

- Atto di compravendita in notaio Giovanna Falcone del 16/05/2006, Rep. 3761, Racc. 1702, registrato a Palermo il 18/05/2005 al n. 3960. **(All. 7).**

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 una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 6)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato, che come da visura ricade in particella catasto terreni 352, e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un immobile residenziale al piano terra di piccolo edificio di maggior consistenza, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 22, p.lla 352, subb. 8 e 9, cat. catastale A/3, superficie complessiva 4 vani (*descrivere il lotto secondo le indicazioni del quesito n. 2 del mandato*):

Tipologia: Unità residenziale

Ubicazione: Piano terra Michele Beltrami n. 16

Caratteristiche strutturali (c.a., muratura portante...): Unità immobiliare in edificio a struttura apparentemente mista

Accessi: Via Michele Beltrami 16

Confini: NW Via Beltrami, NE Immobile di cui al subalterno 1, SE terreno, immobile al catasto terreni p.lla 2565

Pertinenze:

Dotazioni condominiali:

Composizione interna (numero di vani, esposizione...ecc.) Ingresso su Via Beltrami, disimpegno, due vani adibiti a camera da letto di cui uno su Via Beltrami e l'altro a sud-est, cucina su Via Beltrami, soggiorno su proprietà a sud-ovest.

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 risulta in buono stato, pur con dei segni di muffa e di condensa, in particolare in cucina e nel wc, con limitati fenomeni di umidità di risalita in alcune stanze. La camera di fianco al wc è quella con le condizioni generali peggiori per usura. Tuttavia l'attuale distribuzione abitativa non potrà essere mantenuta per le considerazioni di cui allo stato urbanistico del bene.

Attestato di prestazione energetica: non esistente (**All. 8**). Il costo per l'esecuzione dell'APE si stima in 150 € IVA inclusa.

Fotografie dei luoghi (esterni, interni, con relative didascalie – da inserire nel corpo della relazione e da allegare con un file apposito)



Foto n. 1 Prospetto su Via Beltrami





Foto 2 Cucina



Foto 3 Soggiorno



Foto 4 Servizio igienico



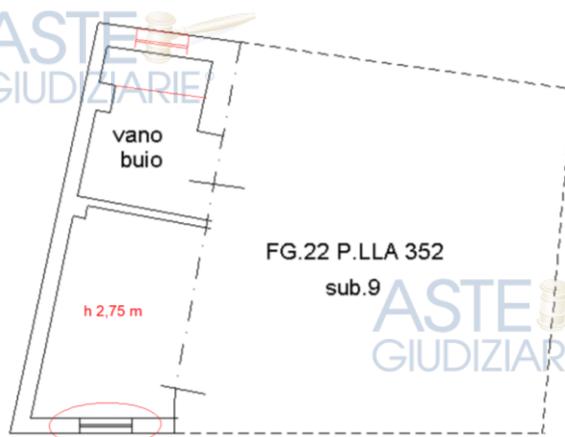
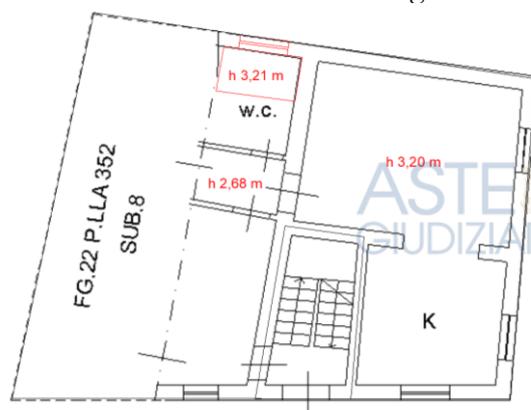
Foto 5 Camera da letto su Via Beltrami





Foto 6 Cameretta di fianco wc

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi Si inserisce planimetria di rilievo (prima il sub 9, poi il sub 8) con le principali difformità rispetto alla planimetria catastale, che è sottoposta, si evidenziano in rosso le difformità. In particolare, al di là di differenze di altezza che possono derivare da imprecisioni nell'accatastamento, le due finestre in alto, su proprietà aliena, in realtà due vasistas che non consentono affaccio, sono degli abusi, dell'infitto nell'ellisse rossa lato Via Beltrami si dirà in seguito.



Differenze tra planimetria catastale e stato di fatto (All. 9)



Superficie utile interna escluso sub 8: 48 mq

Superficie commerciale: *(calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12 o, nel caso di terreno, indicare l'estensione dello stesso)* **72,3 mq** (cortile assimilato a terrazza a livello)

Altezza utile interna: 2,68/3,2 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

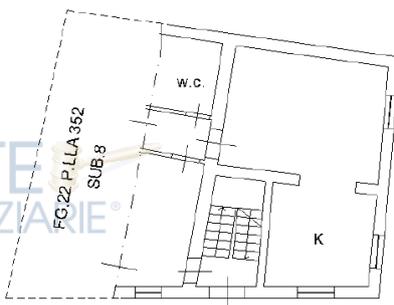
L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 22, particella 352, subb. 8 e 9, via Michele Beltrami n. 18, scala -, piano T cat. A/3, vani catastali 4, superficie catastale consistenza 34 mq il sub 8.

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

Intestatari catastali dell'immobile: *** e ***

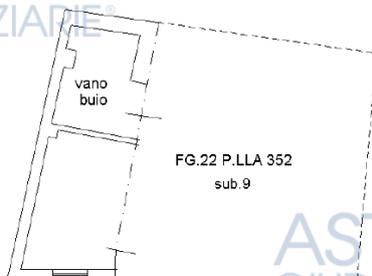
Planimetria catastale: Planimetria catastale difforme dallo stato di fatto, essendo stati realizzati due infissi a vasistas su proprietà a sud-est (verso p.lla terreni 2565 del fg. 22).

PIANO TERRA
H = 330 Cm.



Via Michele Beltrami

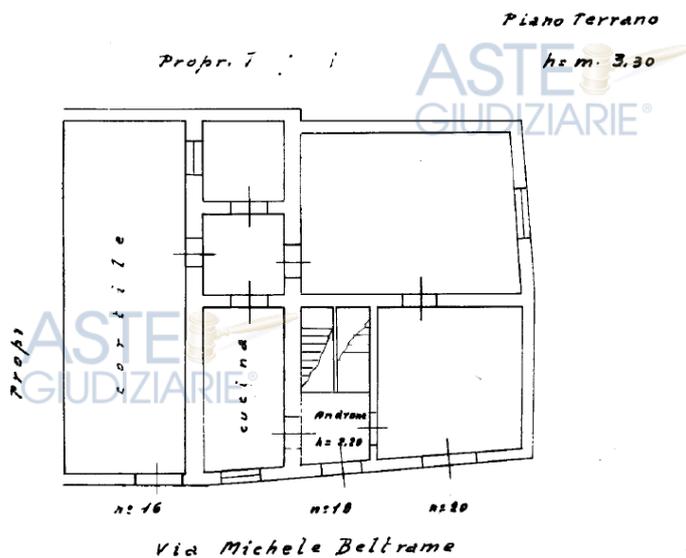
PIANO TERRA
H = 330 Cm.



Via Michele Beltrami

Estratto planimetria catastale (All. 3)

Dall'esame della visura storica si apprende di una variazione catastale intervenuta nel 2005. Si è acquisita planimetria storica dell'immobile (**all. 4**) dalla quale si può osservare una diversa distribuzione degli spazi alla data di accatastamento del 1960 e l'esistenza di un cortile di cui meglio si approfondirà.

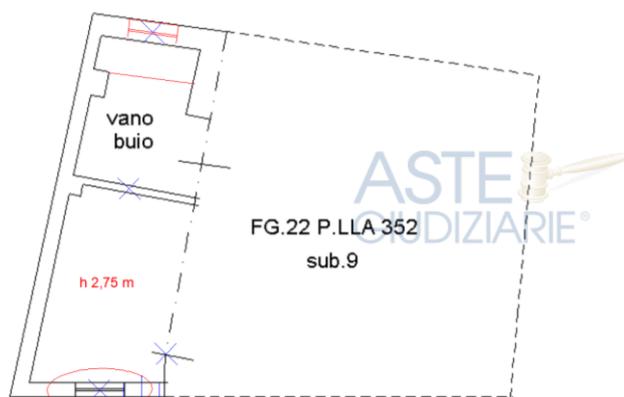
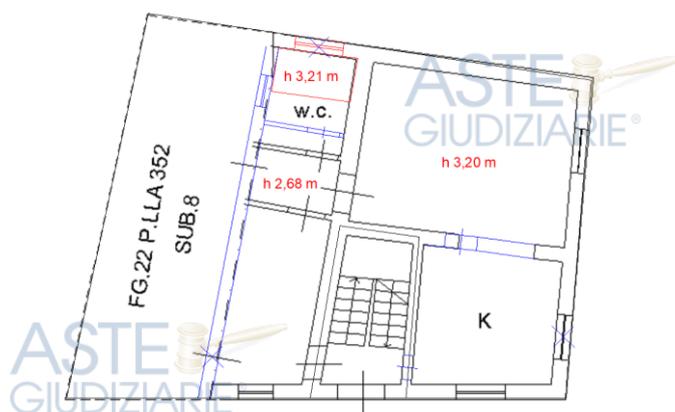


Planimetria storica dell'immobile (All. 4)

Il comune di Palermo ha comunicato che nulla risulta ai propri archivi in merito ad interventi edilizi autorizzati o con richiesta di sanatoria per il passaggio dalla distribuzione

del 1960, che vista la data può assumersi come stato dell'immobile ante 1967, alla distribuzione di cui all'aggiornamento catastale del 2006 che rappresenta l'attuale risultanza catastale. Appare probabile che l'aggiornamento catastale si sia reso necessario per la compravendita dell'immobile (o per la concessione del mutuo).

Nella seguente planimetria si rappresentano in blu le differenze tra la planimetria catastale del 1960 e lo stato di fatto riscontrato durante l'accesso.



Differenze tra planimetria storica dell'immobile e stato di fatto (All. 10)

Tale confronto è estremamente importante, perché non risultando agli atti del comune nessun titolo autorizzativo, le modifiche tra la planimetria del 1960 e lo stato attuale non potranno che considerarsi abusive.

Occorre distinguere tra difformità non sanabili, difformità sanabili ma con costi altissimi e difformità sanabili con costi più accessibili, al di là di quanto meglio precisato relativamente agli aspetti urbanistici in paragrafo successivo.

Al primo “gruppo” di difformità appartengono gli infissi su proprietà aliena lato sud-est di wc e vano di fianco wc (quest’ultima difformità viene “superata” dalle verifiche urbanistiche), nonché l’infisso della cucina lato sud-ovest. Per essi si può stimare forfettariamente un costo per la loro eliminazione pari a **2.500 €**, includendo in tale somma le spese di finitura sia esterne che interne.

Al secondo “gruppo”, difformità sanabili a costi alti, appartiene la trasformazione in finestra della porta finestra della camera da letto su Via Beltrami. Si tratta di una modifica di prospetto, per la quale si sarebbe dovuta presentare una SCIA. Si ritiene che la pratica in sanatoria dell’abuso possa superare, tra oneri per spese tecniche e sanzioni, il costo di 5.000 €, per tale ragione appare ragionevole ripristinare lo status quo ante, ovvero ripristinare l’apertura a porta-finestra, con un costo che potrebbe stimarsi in **2.500 €** considerando le demolizioni, la muratura del nuovo infisso, la dotazione dello stesso di scuretti.

Infine si può considerare nel terzo gruppo la generale modifica della distribuzione interna dell’immobile, solo in parte sanabile attraverso una CILA tardiva.

Infatti l’ampliamento dell’apertura tra soggiorno e cucina appare realizzato su un muro portante dell’edificio, per il quale si sarebbero dovuti presentare calcoli al genio civile.

Si prevede quindi un costo per il ripristino dell’apertura con l’ampiezza e la posizione di cui alla planimetria del 1960, per un costo stimabile in circa **3.000 €** (demolizione di parte del setto, ricostruzione della parete nella vecchia posizione, intonaco, finitura, tinteggiatura delle pareti di salotto e cucina interessate, ricollocazione porta).

Inoltre chiudendo l’infisso a vasistas del wc si dovrà prevedere un condotto di evacuazione forzata, con posa quindi di sistema di aspirazione, o in subordine l’apertura di un infisso sul cortile da ripristinare (si veda paragrafo per urbanistica), per un costo che si stima in ulteriori **500 €**. A tali costi infine si dovrà sommare il costo relativo alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva ed un aggiornamento catastale, per un costo complessivo per sanzione (circa 1.000 €), oneri comunali, oneri catastali e spese tecniche che si può stimare in **2.500 €**.

Riassumendo si ritiene che i costi per l’eliminazione o il superamento di tutte le difformità rispetto alla planimetria catastale, al netto degli abusi edilizi di cui si riferirà successivamente, possa essere pari a 11.000 €.



Con riferimento alla **storia catastale dei beni** gli stessi precedentemente avevano un diverso identificativo dagli attuale subb. 8 e 9, in precedenza l'identificativo catastale delle due unità immobiliari era rispettivamente sub 2 e sub 6, la planimetria storica del sub 2 non risulta depositata in catasto, esiste una planimetria storica risalente al 1960 relativa al sub 6, che coincide con una planimetria storica rinvenuta con identificativo sub 9.

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

Come detto le due unità ricadono sulla particella del catasto terreni 352.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile di tipo residenziale, ubicato in Palermo, via Michele Beltrami n. 18, piano terra.

Composto catastalmente da quattro vani, di fatto da 2 camere da letto, ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, 1 servizio igienico, per una superficie commerciale di circa 72 mq e una superficie netta di circa 48 mq.

Censito al C.F. al **foglio 22, p.la 352, subb. 8 e 9.**

L'immobile è di vecchia costruzione, sicuramente anteriore al 1960, non risultano pratiche edilizie agli atti del comune di Palermo (**All. 11**).

Rispetto alla planimetria storica del 1960 risultano diverse difformità, alcune non sanabili, altre per le quali il costo del ripristino dello status quo ante appare la miglior soluzione, altre sanabili con oneri tecnici, comunali e con lavori. Inoltre si è rilevato un abuso edilizio consistente nella chiusura del cortile, su cui affacciavano le stanze dell'attuale sub 9, da rimuovere. Il costo per il superamento delle criticità edilizie è stato stimato approssimativamente in 13.500 €

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 DELL'INTERO AL NETTO DEGLI ONERI DI SUPERAMENTO DELLE DIFFORMITA': Euro 54.100,00 (cinquantaquattromilacento/00)



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

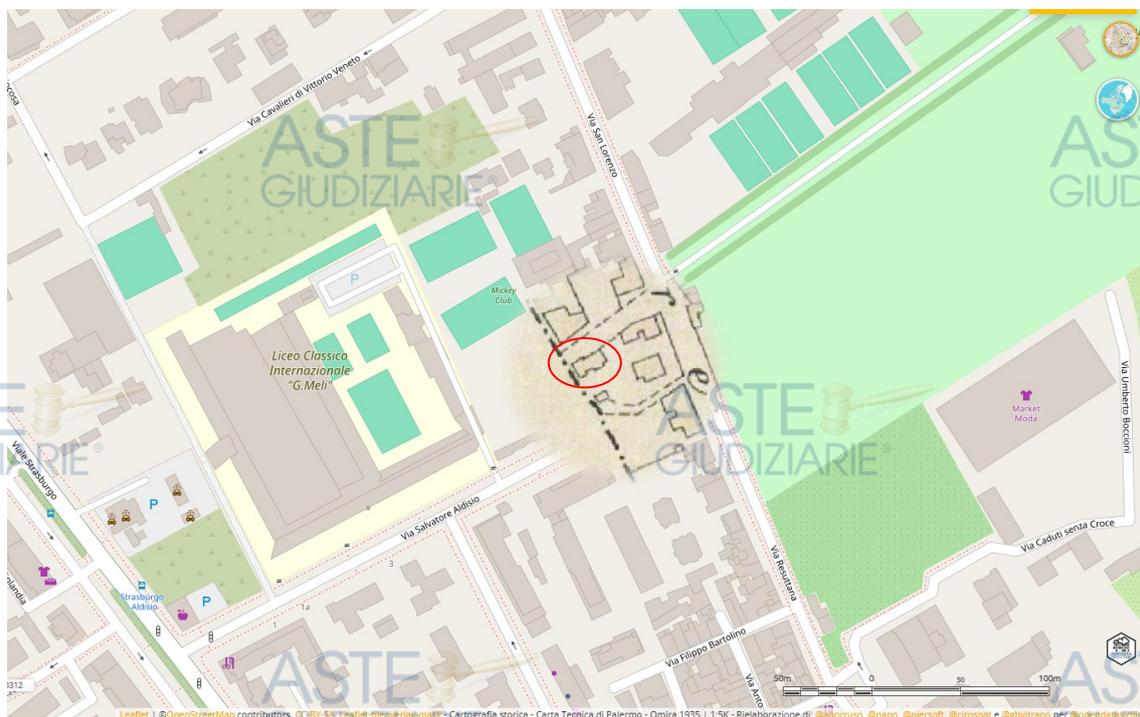
Il bene immobile pignorato è pervenuto agli esecutati in piena proprietà per atto di compravendita in notaio Giovanna Falcone del 16/05/2006, Rep. 3761, Racc. 1702, registrato a Palermo il 18/05/2005 al n. 3960, da potere di *** **, nato a Palermo il giorno *** CF *** e *** **, nata a Palermo il *** CF ***.

Il sub 8 (ex sub 2) pervenuto ad *** ** da donazione di *** ** nata a Palermo il ****, *** ** nato a Palermo il ****, *** ** nato a Palermo il 30/07/1957 *** ** nato a Palermo il ****, per atto in notaio Zalapì del 26/01/2006.

Il sub 9 (ex sub 6) pervenuto ad entrambi dai superiori soggetti per atto di compravendita in Notaio Zalapì del 11/01/1997.

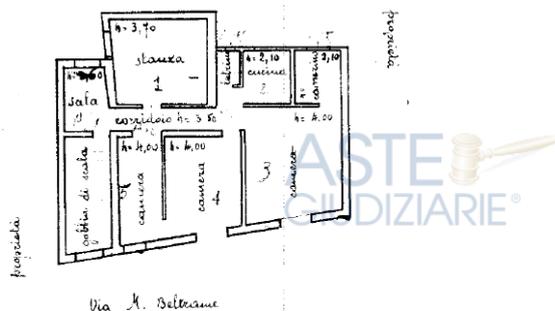
QUESITO N.6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'immobile è indubbiamente di vecchia costruzione, anteriore al 1960, in una zona oggi definita dal catasto "periferica" nelle proprie valutazioni OMI, che si ritiene quindi possa considerarsi esterna al perimetro urbano alla data del 1 settembre 1967. Peraltro ricade nella perimetrazione urbanistica di "netto storico" e risulta un profilo di fabbricato già nel 1935 secondo la carta tecnica Omira.



Tuttavia al fine di datare la stessa, stante la mancanza di documentazione agli atti del comune di Palermo, in particolare per cercare di comprendere cosa significasse la dicitura “cortile” riportata nella planimetria del 1960 in corrispondenza dell’immobile del sub 8, si sono raccolte le planimetrie catastali degli immobili circostanti quello oggetto di stima, in particolare quelli che si trovano al livello superiore (All. 5).

Ebbene la planimetria storica risalente al 1939 dell’immobile di cui al sub 3 mostra come il piano superiore fosse realizzato già in tale data. Conseguentemente può dedursi che lo spazio denominato “cortile” nella planimetria del 1960 fosse comunque uno spazio coperto, si riporta di seguito la planimetria storica del sub 3 ed una perimetrazione dello stesso rispetto al profilo visto dall’alto del fabbricato, con in verde il sub 3, in blu il sub 8 ed il giallo il sub 9.





Agli atti del comune di Palermo non è stata trovata alcuna pratica edilizia, né all'ufficio sanatoria né all'ufficio edilizia privata, conseguentemente non esiste alcun certificato di abitabilità (**Art. 11**), è stata anche richiesta alla debitrice eventuale documentazione relativa a pratiche edilizie ma, esaminato il proprio archivio nei giorni successivi al sopralluogo, nulla è stato trovato dalla stessa, se non documentazione relativa all'aggiornamento catastale. Esaminando le ortofoto, stante anche la dicitura "cortile" per l'area oggi corrispondente al sub 8, è sorto qualche dubbio sulla liceità della porzione cerchiata in rosso nella seguente immagine, che si trova sul lato opposto della Via Beltrami.



Si è per tale ragione visionata qualche immagine di voli storici sull'area, analizzando i voli del 1955, 1968, 1970, 1972 e 1974, quest'ultimo indubbiamente il più nitido.

Da quest'ultimo volo, di cui si riporta estratto, si è potuto osservare come il solaio di copertura del sub 8, nella sua porzione priva di unità immobiliare sovrastante, non era esistente alla data del 1974, il sub 8 era quindi effettivamente un cortile in parte coperto.



Risalendo l'intervento di chiusura ad una data successiva al 1 settembre 1967, mancando presso il comune qualsiasi titolo edilizio, lo stesso è di fatto un abuso edilizio non sanabile.

Il costo per la rimozione di tale abuso può stimarsi forfettariamente in 2.500 €.

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

L'immobile è attualmente occupato dai debitori.

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:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali ed eliminazione abusi, con un costo pari a **circa euro 13.500** come determinato in risposta al quesito 3 e 6.

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

Non risultano ulteriori vincoli ed oneri, si segnala che l'immobile ricade all'interno dell'area di netto storico.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dalla nota di trascrizione sull'immobile pignorato gravavano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- Precedente pignoramento di cui alla procedura esecutiva R.G.Es. n. 577/2011 dichiarata estinta in data 18/10/2016 (cfr.. note creditore dell'11/4/2024)

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

DEMANIALE

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc...).

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

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

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

Non esiste un Condominio costituito, le uniche parti condivise sono relative all'accesso comune all'unità immobiliare di piano superiore.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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) ***l'analisi 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 ½ 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 appartamenti 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 massimo 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	Periferica
Destinazione zona	Residenziale
Tipologia edilizia	Piccolo condomini
Tipologia immobiliare	Residenziale
Tipo di costruzione	Usato
Dimensione	Medio piccolo
Forma di mercato	concorrenza monopolistica
Fase del ciclo immobiliare	espansione
Rapporti mercantili	
Terrazzo (comparabili)	
Giardino (comparabili)	

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, www.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, sempre al piano terra o rialzato per una migliore confrontabilità con il bene oggetto di stima:



- Immobile A: Via Beltrami 17 piano terra - Palermo. Costituito da una camera, due camerette, soggiorno, cucina in veranda, 2 wc oltre ad un terzo molto piccolo, di 76 mq commerciali, oltre terrazzo a livello lato Via Beltrami, giardino nel retro, in discreto stato, (Tecnocasa Strasburgo)
- Immobile B: Via Villa Giocosa 2/E piano terra - Palermo. Composto da 2 vani, soggiorno, cucina e veranda, oltre due servizi igienici ed un terrazzino su prospetto lato strada, di circa 75 mq oltre al terrazzino di 15 mq (Tecnocasa Strasburgo)

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 Beltrami 17)	Immobile di confronto B (Via Villa Giocosa 8)	Immobile da stimare S
Prezzo di mercato (euro) con riduzione del 8,5% (per trattativa)	118950	64050	
Superficie principale lorda (mq)	87	75	60,6
Sup. Sec. Portico-pilotis (mq)	0	0	0
Sup. Sec. Terrazzo a livello (mq)	12	15	33,4
Sup. Sec. Giardino-corte (mq)	15	0	0
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	0
Servizi (n)	3	2	1
Stato di manutenzione immobile (n)	4	1	2
Livello di piano (n)	0	0	0

Trattandosi di spazio comodo ed in gran parte coperto il cortile è stato equiparato ad un terrazzo a livello ai fini della definizione delle superfici secondarie.

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 esplica 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	12000
medio o sufficiente	3	12000
mediocre	2	12000
minimo scarso	1	12000

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 [N]	0,35	0,35	0,35	0,35
Giardino-corte [O]	0,1	0,1	0,1	0,1

- 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)	87,00	75,00	60,60
Superficie Terr. a livello (mq) [L]	12,00	15,00	33,40
Rapporto mercantile [N]	0,35	0,35	0,35
Sup. Sec. Terrazzo a livello (mq) [L x N]	4,20	5,25	11,69
Superficie Giardino-corte (mq) [L]	15,00	0,00	0,00
Rapporto mercantile [O]	0,10	0,10	0,10
Sup. Sec. Giardino-corte (mq) [L x O]	3,75	0,00	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE	94,95	80,25	72,29

- 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]	118950	64050	
Superficie commerciale [Y]	94,95	80,25	
$[Z_i = X_i/Y_i]$ €/mq	1252,76	798,13	
Prezzo marginale della sup. princip. (Z = minimo tra Z_a e Z_b) €/mq	798,13	798,13	

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)	118950	64050
Prezzo marginale [Z]	798,13	798,13
<i>r. mercan. Terrazzo a livello [RM N]</i>	0,35	0,35
Pr. marginale terrazzo a livello [Z x RM N]	279,35	279,35
<i>rapporto mercantile Giardino-corte [RM O]</i>	0,10	0,10
Pr. marg. Giardino-corte [Z x RM O]	79,81	79,81

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. Il comparabile B è stato abbattuto come livello di manutenzione per bilanciare il fatto che due camere sono di fatto buie.

PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	118950	64050	
Stato manutenzione immobile	4	1	2
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 4 a 5)	12000	12000	
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 3 a 4)	12000	12000	
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 2 a 3)	12000	12000	
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 1 a 2)	12000	12000	

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	3	2	
Vetustà media stimata servizi (anni) [T]	10	25	
Prezzo marginale del servizio igienico [R x (1-T/S)]	3600	0	

Il **prezzo marginale del livello di piano** si ottiene moltiplicando il prezzo del comparabile per il saggio di variazione del livello di piano, applicando le seguenti formule specifiche.

$$Pl_1 = Pl \times l / (1+L)$$

$$Pl_{+1} = Pl \times L$$

Dove:

- Pl_1 è il prezzo marginale di livello di piano nel caso di subject ad un piano inferiore rispetto al comparabile;
- Pl_{+1} è il prezzo marginale di livello di piano nel caso di subject ad un piano superiore o uguale rispetto al comparabile;
- Pl è il prezzo di mercato
- L è il saggio di variazione del livello del piano

Nel caso in specie si è scelto di adottare comparabili allo stesso livello del subject, si omette la tabella di calcolo.

- 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)	118950	64050
Prezzo marginale Sup. principale [€/mq]	798,13	798,13
Prezzo marginale Sup. Terrazzo a livello [€/mq]	279,35	279,35
Prezzo marginale Sup. Giardino-corte [€/mq]	79,81	79,81
Prezzo marginale manutenzione	12000	12000
Prezzo marginale livello di piano	0	0
Prezzo marginale servizio igienico	3600	0

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 paragrafo 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%	118950	64050	
Superficie principale lorda (mq)	87	75	60,6
Sup. Sec. Portico-pilotis (mq)	0	0	0
Sup. Sec. Terrazzo a livello (mq)	12	15	33,4
Sup. Sec. Giardino-corte (mq)	15	0	0
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	0
Servizi	3	2	1

Costruzione Tabella di valutazione

Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob. B	
Prezzo -8,5%	118950	64050	
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €	
<i>p. marg. €/mq sup.princ.</i>	798,13	798,13	
Sup. princ. [€]	-21070,65	-11493,08	
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €	
<i>p. marg. €/mq Portico-pilotis</i>	279,35	279,35	
Sup. Sec. Port.-pilotis [€]	0,00	0,00	
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €	
<i>p. marg. €/mq Terr. a livello</i>	279,35	279,35	
Sup. Sec. Terr. a liv. [€]	5978,00	5139,96	
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €	
<i>p. marg. €/mq Giardino-corte</i>	79,81	79,81	
Sup. Sec. Giard.-corte [€]	-1197,20	0,00	
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €	
<i>prezzo margin. Cantina</i>	199,53	199,53	
Sup. Sec. Cantina (mq)	0,00	0,00	
	(N - Na) x €	(N - Nb) x €	
<i>prezzo margin. Servizi [€]</i>	3600,00	0,00	

				Servizi (-Δn x €)	-7200,00	0,00	
					(N - Na) x €	(N - Nb) x €	
stato di manutenzione immobile (n)	4	1	2	<i>prezzo margin. Manutenz. [€]</i>	12000	12000	
				stato di manut. (-Δn x €)	-24000	12000	
					(N - Na) x €	(N - Nb) x €	
livello di piano	0	0	0	<i>prezzo margin. Liv. piano</i>	0	0	
				livello di piano (-Δn x €)	0	0	

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)	118950	64050
Superficie principale (mq)	-21070,65421	-11493,08
Sup. Sec. Portico-pilotis (mq)	0,00	0,00
Sup. Sec. Terrazzo a livello (mq)	5978,00	5139,96
Sup. Sec. Giardino-corte (mq)	-1197,20	0,00
Sup. Sec. Posto Cantina (mq)	0,00	0,00
Sup. Sec. Servizi (n)	-7200,00	0,00
stato di manutenzione immobile (n)	-24000	12000
livello di piano (n)	0	0
PREZZI CORRETTI	€ 71.460,15	€ 69.696,88

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) = € 70.578,51

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)	0,025299	2,5%
---------------	----------	------

2,5% < 5% VERIFICA POSITIVA

Richiamando i valori OMI relativi ai locali residenziali in zona (**all. 12**) può osservarsi come il prezzo di stima sia all'interno del range 950 €/mq – 1.350 €/mq, il valore di stima risulta quindi all'interno di tale range (968 €/mq circa).

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

- Costi per eliminazione abusi, messa in pristino, pratiche edilizie tardive, sanzioni: € 13.500 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 13.650**

$V = € 70.578,51 - € 13.650 = € 56.928,51$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati ed arrotondando il valore, è di **euro 56.930,00** (cinquantaseimilanovecentotrenta 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:

€ 56.930 – 5% di € 56.930 = € 54.082,09 (che si arrotondano in € 54.100)

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

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

ELENCO ALLEGATI: (inserire tra gli allegati tutta la documentazione fotografica e i grafici riportati nel testo della relazione)

ALLEGATO 1	Documentazione fotografica
ALLEGATI 2	Visure catastali storiche sub 8 e sub 9
ALLEGATI 3	Planimetrie catastali attuali sub 8 e sub 9
ALLEGATI 4	Planimetrie catastali storiche sub 8 e sub 9
ALLEGATI 5	Planimetrie catastali di fianco e sovrastanti immobile
ALLEGATO 6	Ortofoto
ALLEGATO 7	Titolo di provenienza
ALLEGATO 8	Inesistenza APE (vecchio portale)
ALLEGATO 9	Rilievo dello stato di fatto
ALLEGATO 10	Differenze tra planimetria di primo impianto e stato di fatto
ALLEGATO 11	Risultanze agli archivi comunali degli uffici condono ed edilizia privata
ALLEGATO 12	Valori OMI in vigore
ALLEGATO 13	Aerofoto volo del 1974





ALLEGATO 14 Trasmissione relazione al creditore procedente ed all'esecutato

ALLEGATO 15 Perizia per pubblicità

Palermo, data 27/02/2025



L'ESPERTO STIMATORE



Ing. Cesare Caramazza
(Firmato digitalmente)

