

RAPPORTO di VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili

TRIBUNALE DI PALERMO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

dott. Fabrizio Minutoli

PROCEDURA ESECUTIVA N° 368 / 2022 R.G.Es.

Anagrafica

CREDITORE PROCEDENTE:

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

DEBITORE ESECUTATO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giuseppe Ioren
Napoli
ARCHITETTO
11.09.2024
14:49:57
GMT+01:00

PERIZIA LOTTO UNICO
sito in Palermo in via Agostino Gallo n. 36

Esperto incaricato

Arch. Giuseppe Ioren Napoli

Mail Pec giuseppe.iorennapoli@archiworldpec.it

Palermo 11/09/2024

<i>Premessa</i>	3
<i>QUESITO N° 1 – “Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”.</i>	6
<i>QUESITO N° 2 – “Elencare ed individuare il bene e procedere alla descrizione materiale del lotto”.</i>	6
<i>QUESITO N° 3 – “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”.</i>	13
<i>QUESITO N° 4 – “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”.</i>	134
<i>QUESITO N° 5 – “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.</i>	16
<i>QUESITO N° 6 – “Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio”.</i>	156
<i>QUESITO N° 7 – “Indicare lo stato di possesso dell’immobile”.</i>	156
<i>QUESITO N° 8 – “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.</i>	156
<i>QUESITO N° 9 – “Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale”.</i>	157
<i>QUESITO N° 10 – “Verificare l’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo”.</i>	167
<i>QUESITO N° 11 – “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti”.</i>	167
<i>QUESITO N° 12 – “Procedere alla valutazione dei beni”.</i>	167
<i>Valutazione e stima compendio immobiliare</i>	18
<i>Considerazioni sui comparabili analizzati</i>	22
<i>Valori OMI</i>	223
<i>Considerazioni conclusive</i>	224



Con provvedimento del 15/10/2023 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo Dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Arch. Giuseppe Ioren Napoli, xxxxxxxx, quale Esperto per la stima di beni pignorati nella Espropriazione immobiliare promossa da BANCA MONTE dei PASCHI di SIENA S.P.A. con sede legale in SIENA, P.za Salimbeni n. 3, partita I.V.A. e codice fiscale 00884060526, rappresentata e difesa dal Dott. Ciro SCOGNAMIGLIO, nella qualità di deliberante con funzione "Credito Problematico" della suddetta Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. e rappresentante della medesima, giusta procura del 16.06.2021 ai rogiti Dott. Mario Zanchi, Notaio in Siena, repertorio n. 40124, raccolta n. 20466, elettivamente domiciliato in Palermo, via Goethe n. 1 presso lo studio dell'avv. Luca Troia, cod. fisc. xxxxxxxx indirizzo pec lucatroia@pecavvpa.it, nei confronti della sig. ra xxxxxxxxxxxx.

Il Sig. Giudice dell'esecuzione, con provvedimento in pari data, nominava altresì Custode Giudiziario l'avv. Lorenzo Lo Verso.

Accettata la nomina, letti i quesiti posti, prestavo giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico in data 19/10/2023, dando così avvio alle operazioni peritali.

Operazioni Preliminari

Al fine di dare formale evasione al mandato conferitomi sono stati effettuati accertamenti e/o richiesta atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov. Di Palermo – Territorio e la ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo.

Sulla scorta della documentazione ottenuta e dallo studio degli atti contenuti nel fascicolo della Procedura, lo scrivente ha verificato, con il custode nominato l'avv. Lorenzo Lo Verso, la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., che risulta *completa e idonea*.

È presente in atti la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., sottoscritta dal Notaio Maurizio Lunetta con sede in San Giuseppe Jato, corso Umberto I n. 151, iscritto nel ruolo del distretto notarile di Palermo e Termini Imerese, attestante: il bene oggetto dell'esecuzione, la storia ipotecaria del dominio ventennale, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Il sottoscritto professionista, insieme al Custode Giudiziario, l'avv. Lorenzo Lo Verso, fissava l'avvio delle operazioni peritali per il giorno 13 dicembre 2023 e ne davano comunicazione alle parti.

Il sottoscritto, unitamente all'avv. Lorenzo Lo Verso, Custode Giudiziario nominato, si recava sui luoghi siti a Palermo, via Agostino Gallo n. 36, alla data prefissata alle ore 10.30. (*cfr. relazione primo accesso allegata*)

Sui luoghi era presente, il Sig. xxxxxxxxxxxx il quale consentiva l'accesso nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita a Palermo al piano terzo di via Agostino Gallo n. 36.

Al sopralluogo era presente anche il sig. xxxxxxxx, attuale inquilino con giusto contratto di locazione registrato a Palermo.

Il sottoscritto ha potuto prendere visione dell'immobile ed eseguire il rilievo di rito e le riprese fotografiche.

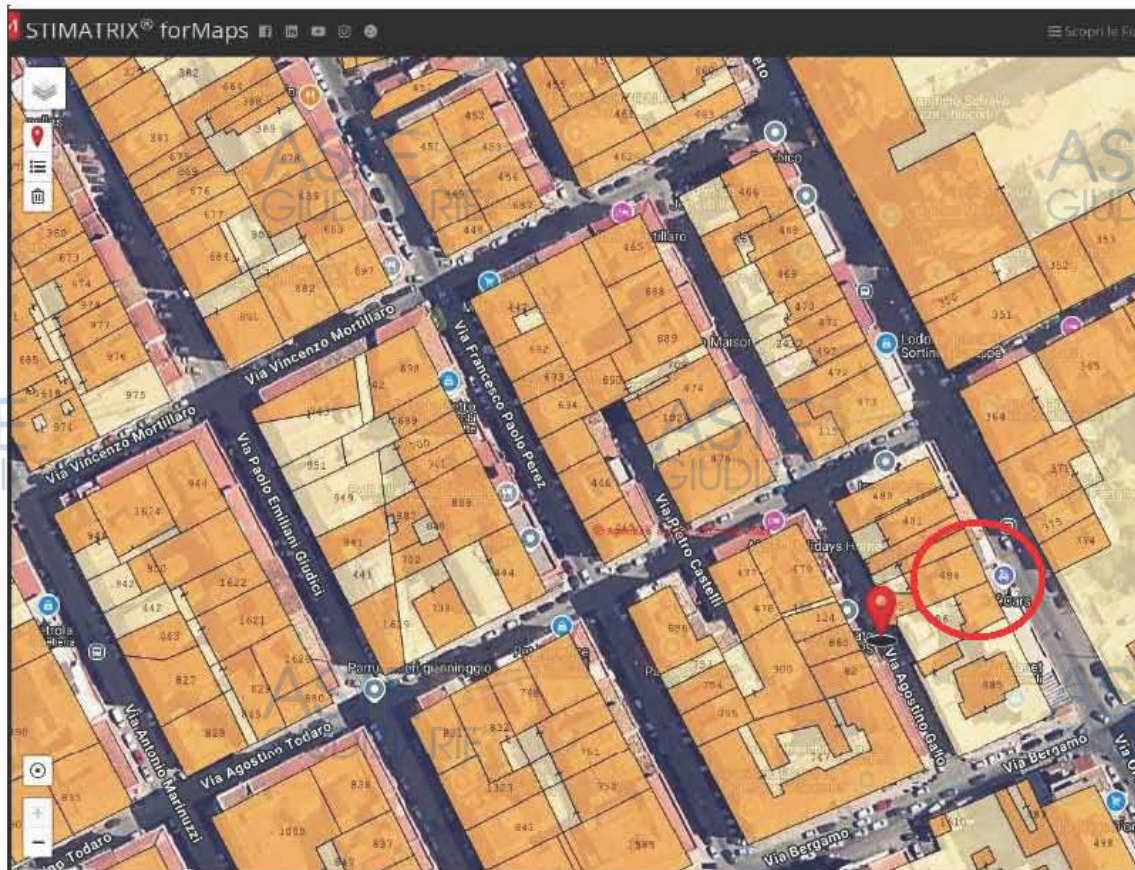
Dopo puntuale ispezione e verifica del suddetto bene immobile, con la scorta della documentazione in possesso e di quella presentata dalla ditta esecutata, le operazioni di sopralluogo si concludevano con la lettura e la sottoscrizione del verbale, redatto dall'avv. Lorenzo Lo Verso, Custode Giudiziario nominato. (cfr. allegato)

L'U.I.U. di via Agostino Gallo n. 36, risulta censita nel Catasto Urbano del Comune di Palermo al Fg. 62 particella 485 con il subalterno 9, cat. A/3, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 144,00, totale escluse aree scoperte mq 138,00, rendita catastale € 436,41.

L'immobile confina a NO con il mappale 483, a NE con la via Oreto, a SE con atrio condominiale e SW con il corpo scala condominiale. All'U.I.U. in oggetto si accede tramite il civico 36 di via Agostino Gallo. Al fine dell'esatta individuazione dell'unità immobiliare, si riportano le foto satellitari dell'area e la sovrapposizione dell'Ortofoto con la mappa catastale, con evidenziato l'immobile in oggetto.

N.B. Il foglio di mappa 62 terreni non è aggiornato dagli uffici pertanto la raffigurazione della particella 485 non è corrispondente alla sagoma topografica.





Fonte: Stimarix formaps

QUESITO N° 1 – “Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”.

Immobile censito al N.C.E.U. Foglio 62, particella 485, sub. 9.

Diritto:

- Proprietà per 1/1 xxxxxxxx in regime di separazione dei beni. Il diritto reale di Proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, Sig. ra xxxxxxxxxxxx in forza di Atto di compravendita del xxxxxx dal Notaio Marretta Vincenzo in Palermo, rep. n. xxxxxx, racc. n. xxxxxx, trascritto a Palermo il xxxxxx ai nn. Xxxxxx; nota presentata con Modello unico n. 9417.1/2006 reparto P.I. di Palermo in atti dal 29/03/2006 da potere Lupo Filippo e Lupo Salvatore.

QUESITO N° 2 – “Elencare ed individuare il bene e procedere alla descrizione materiale del lotto”.

Il bene oggetto di esecuzione si trova nel Comune di Palermo, nel quartiere Oreto, in Via Agostino Gallo n. 36, parallela della via Oreto nel tratto compreso tra le vie Bergamo ed A. Todaro.

La zona che è espansione ottocentesca a Sud della Città di Palermo è caratterizzata da numerosi edifici per abitazioni e svariate attività commerciali di vicinato. Le abitazioni oggi sono per lo più occupate da residenti che dalla provincia si trasferiscono in città, da extracomunitari e da studenti. La zona è caratterizzata dalla presenza della Stazione Centrale oggi grande nodo per la mobilità urbana e dalla vicinanza ai principali Ospedali della Città di Palermo che rivestono importanza Regionale.

Secondo la variante generale al P.R.G. di Palermo, adottata con Presa D'atto Delibera 7/2004 – tav. P2a - 5011, l'immobile ricade nella zona B0a, *“aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo”*.



L'immobile è accessibile dalla via Agostino Gallo n. 36; fa parte della particella 485 ed è individuata con il subalterno 9.

Il fabbricato è a sette elevazioni fuori terra ed è oggetto della presente l'unità abitativa di piano terzo, ubicata a destra nel pianerottolo salendo la scala condominiale.

L'appartamento è composto da un vano di ingresso, dal quale si accede alla cucina e al corridoio a forma di L, che disimpegna i vari ambienti; da questo si accede al soggiorno, ad altri tre vani, al ripostiglio e ai due w.c., uno con vasca e uno con doccia.

Al vano soggiorno si accede anche dalla cucina, che è dotata di balcone con affaccio su corte interna; il vano adiacente all'ambiente soggiorno, posto sul lato destro del corridoio, ha l'affaccio sullo stesso balcone; gli altri due vani, posti sul lato sinistro del corridoio sono dotati di ampio balcone unico prospiciente la via Oreto.

Lo stato di manutenzione del bene immobile è complessivamente discreto, con impianto idrico ed elettrico funzionanti ed è dotato di caldaia per la fornitura del gas, installata all'esterno

sul balcone prospiciente la corte interna. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, il pavimento è in marmo tranne che nei servizi igienici e in cucina. La porta di ingresso è del tipo corazzata, gli infissi sono caratterizzati dalla presenza di imbottito esterno e sono in alluminio con vetro semplice.

Il fabbricato è dotato di ascensore, l'androne di ingresso è rifinito con pavimentazione in marmo e lambris in marmo alto circa 1 mt; il portone di ingresso è in legno.

Nel vano scala vi sono evidenti tracce di umidità da risalita che si possono notare nella parte superiore del lambris e vi sono inoltre evidenti alcune tracce di lavori eseguiti non a perfetta regola d'arte negli anni passati.



Foto n.1: esterno (via Agostino Gallo)



Foto n.2 : esterno (via Oreto)



Foto n. 3 e 4 : androne di ingresso





Foto n. 5 : androne di ingresso



Foto n. 6 : pianerottolo

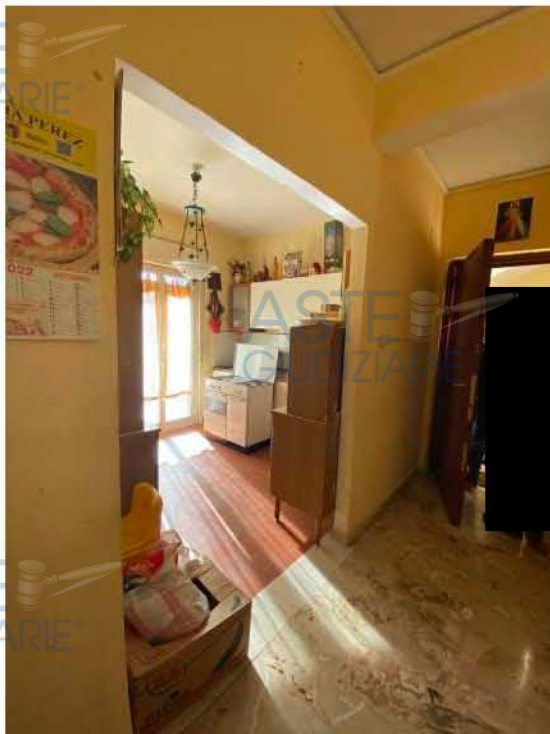




Foto n. 7, 8, 9 e 10: ingresso, cucina, corridoio, soggiorno





Foto n. 11, 12, 13 e 14: disimpegno, camera da letto, w.c. bagno e w.c. doccia





Foto n. 15, 16, 17 e 18: balconi su atrio interno e su via Oreto

QUESITO N° 3 – “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”.

Il lotto in oggetto risulta catastalmente così censito:

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Palermo – (Codice G273);

Foglio 62 – particella 485 – subalterno 9;

Categoria A/3, classe 7, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 144,00 mq, totale escluse aree scoperte 138,00 mq, Rendita Catastale € 436,41;

Indirizzo: via Agostino Gallo n° 36; Piano: Terzo;

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni xxxxxxxxxx

MAPPALI TERRENI CORRELATI:

Codice Comune G273 - Foglio 62 – Particella 485; il foglio di mappa terreni non è aggiornato.

I dati del subalterno 9 della particella n° 485 foglio di mappa n° 62, così come regolarmente annotato nella visura storica catastale, derivano da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del xxxxxx, Repertorio n. xxxxx ; Rogante: MARRETTA VINCENZO, Nota presentata con Modello Unico xxxxxxxx Reparto P.I. di Palermo in atti dal 29/03/2006;
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 23/02/1998 – pubblico ufficiale RUFFINO ANNA sede Palermo, repertorio n. xxxxx – registrazione Volume 241 n. 33 registrato in data xxxxx – Pubblicazione di testamento olografo – voltura n. xxxxxx/2004 – PRATICA n. PA xxxxx7 in atti dal xxxxxx;
- DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del xxxxxx- UR sede Palermo (PA)- Registrazione Volume 4113 n.39 registrato in xxxxxx – SUCCESSIONE Voltura n. xxxxx;
- ATTO del 24/04/1970- pubblico ufficiale E. MESSINA, sede TERMINI IMERESE (PA) – xxxxxx – Registrazione n. xxxxx registrato in data 05/05/xxx – COMPRAVENDITA Voltura n. 3610.1/1970 in atti dal 14/12/1993;
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987.
(cfr. estratto di mappa allegato)

QUESITO N° 4 – “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”.

Prospetto sintetico

LOTTO UNICO: VIA AGOSTINO GALLO N. 36 piano 3°.

Foglio 62 - particella 968 - subalterno 9.

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni xxxxxxxxxxxx

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, 3 camere da letto matrimoniali, cucina, due wc di cui uno completo di vasca e l'altro con doccia e un ripostiglio. Gli ambienti, tutti disimpegnati da un corridoio a L, sono aerati ed illuminati da ampie finestre e/o balconi. Il balcone unico per la cucina ed il soggiorno si affaccia su una luminosa corte interna; gli altri due vani, posti sul lato sinistro del corridoio sono dotati di ampio balcone unico e panoramico prospiciente la via Oreto. L'unità immobiliare ha una superficie di circa 144 mq. e privo di impianto di riscaldamento.

Lo stato di manutenzione del lotto è complessivamente discreto.

Planimetria catastale

Data presentazione: 25/02/1970 - Data: 12/12/2023 - n. T371582 - Richiedente [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

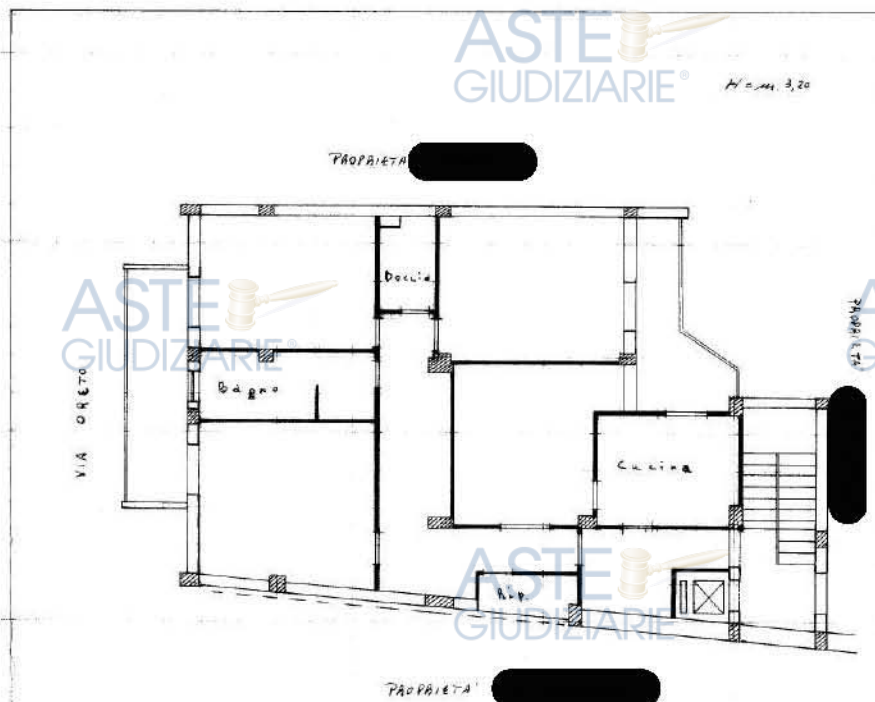
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO

Via AGOSTINO GALLO n° 36 - Piano 3°

Disegnata da [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di PALERMO



0314219



8299

Compilata dall'ing. Santo Battaglia

Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di Palermo

DATA: 12-2-1970

Firma: ing. Santo Battaglia

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/02/1970 - Data: 12/12/2023 - n. T371582 - Richiedente [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Foglio 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/12/2023 - Comune di PALERMO (G273) - < Foglio 62 - Particella 485 - Subalmeno 9 >
VIA AGOSTINO GALLO n. 36 Piano 3

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

QUESITO N° 5 – “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.

In risposta al presente quesito si riporta la Storia del Dominio Ventennale:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2006, Repertorio n. xxx; Rogante: MARRETTA VINCENZO, Nota presentata con Modello Unico N. xxxxxxxx Reparto P.I. di Palermo in atti dal 29/03/2006;
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 23/02/1998 – pubblico ufficiale RUFFINO ANNA sede Palermo, repertorio n. bxxxxx – registrazione Volume 241 n. 33 registrato in data xxxxxxxx – Pubblicazione di testamento olografo – voltura n. xxxxx – PRATICA n. PAxxxxxx in atti dal xxxx;
- DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del xxxxx – UR sede Palermo (PA) – Registrazione Volume xxxxx registrato in data xxxxxxxx – SUCCESSIONE Voltura n. xxxxx ;
- ATTO del xxxx – pubblico ufficiale E. MESSINA, sede TERMINI IMERESE (PA) – Repertorio n. xxxxx – Registrazione n. 889 registrato in data 05/xxxx – COMPRAVENDITA Voltura n. xxxxxxx/1970 in atti dal 14/xxxxx;
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987.

QUESITO N° 6 – “Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio”.

L’immobile in oggetto è stato costruito in conformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Palermo in data 12/06/1967 n. 467 e in data 29/08/1969 n. 361; è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 18/12/1969 e il certificato di conformità e fine lavori in data 15/11/1969; la data di primo accatastamento risale al 25/02/1970, così come si evince da planimetria allegata.

All’interno dell’unità immobiliare non sono state eseguite nel corso degli anni modifiche interne rispetto alla planimetria catastale originale che è conforme allo stato di fatto.

(cfr. Planimetria catastale).

QUESITO N° 7 – “Indicare lo stato di possesso dell’immobile”.

L’immobile in oggetto è occupato dal locatario sig. [REDACTED], con regolare contratto di locazione registrato a Palermo; la proprietà è della sig. ra xxxxxxxxxxxx.

QUESITO N° 8 – “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.

L’immobile non è gravato da vincoli ed oneri giuridici originati dalla presente procedura espropriativa.

QUESITO N° 9 – “Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale”.

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N° 10 – “Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo”.

Per l'immobile in oggetto non sussiste l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo diversi da quelli della procedura esecutiva.

QUESITO N° 11 – “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti”.

Per l'unità immobiliare in oggetto risultano regolarmente pagate le spese condominiali.

QUESITO N° 12 – “Procedere alla valutazione dei beni”.**CRITERIO DI STIMA**

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

BASI DEL VALORE

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Teoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in

un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

METODI DI STIMA

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso "Subject" ed altri immobili simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato, presi a confronto, "Comparabili" oggetto di recente compravendita, con prezzi e caratteristiche note.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da equiparare il comparabile con il Subject per ottenere il prezzo corretto che è pari all'immobile comparabile con le caratteristiche del Subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del Subject.

Valutazione e stima compendio immobiliare

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE - Subject	
Ubicazione	
Comune	PALERMO
Indirizzo	VIA AGOSTINO GALLO N. 36
Piano	3°
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	Palermo
Foglio	62

Mappale	485
Subalterno	9
Categoria	A/3
Classe	7
Consistenza	6,5 vani
Rendita Catastale	€ 436,41
Valore Catastale	€ 50.405,35
Superficie catastale	Mq 144,00
Superficie catastale (escluse le aree scoperte)	Mq 138,00

Calcolo delle superfici

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	122,20
	Superficie commerciale	122,20
Superfici muri perimetrali esterni (100%)	Superficie lorda	8,60
	Superficie commerciale	8,60
Superfici muri perimetrali in comunione (50%)	Superficie lorda	4,40
	Superficie commerciale	2,20
Superfici muri interni (100%)	Superficie lorda	5,00
	Superficie commerciale	5,00
Superfici scoperte - Balcone, terrazzo, portici e patii (30% fino a 25 mq, 10% l'eccedenza)	Superficie lorda	18,50
	Superficie commerciale	5,55
Superfici scoperte - Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" (10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza)	Superficie lorda	0,00
	Superficie commerciale	0,00
Superficie commerciale totale		143,55
Superficie commerciale (valore arrotondato)		144,00
Saggio di variazione annuale del mercato		1,00 %

Comparabili

Il sottoscritto ha eseguito una ricerca degli immobili in zona, con caratteristiche simili e compravenduti negli ultimi due anni appartenenti allo stesso segmento di mercato. Dall'analisi

fatta si evince che, nonostante la crisi, nella zona vi è un mercato attivo grazie ad un prezzo al mq accessibile rivolto all'acquisto della prima casa.

La caratteristica predominante è di immobili aventi le stesse caratteristiche tipologiche.

È stato possibile prendere in esame due immobili "comparabili" compravenduti nelle condizioni originali e vicini all'immobile "Subject". In particolare:

Comparabile 1: appartamento in via Bergamo n. 40, piano 5° sx oggetto di compravendita del 24/04/2024, repertorio n. 6184, raccolta n. 4278, rogante notaio Gianpaolo Fernandez, per l'importo di € 100.000,00.

È ubicato nella via perpendicolare alla via Agostino Gallo, il fabbricato è stato edificato a metà degli anni 50 e il certificato di abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Palermo in data 03 aprile 1956.

La facciata è in discrete condizioni priva di elementi architettonici di rilievo, rifinita con gli strati finali di intonaco e tinteggiatura.

L'appartamento, le cui dimensioni sono inferiori al Subject, è prospiciente la via Paolo Emiliani Giudici, che ha caratteristiche meno commerciali rispetto alla via Oreto ed un'esposizione meno favorevole.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE – Comparabile 1	
Ubicazione	
Comune	PALERMO
Indirizzo	VIA BERGAMO, n. 40
Piano	5° sx
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	Palermo
Foglio	62
Mappale	1064
Subalterno	53
Categoria	A/3
Classe	6
Consistenza	5,5 vani
Rendita Catastale	€ 312,46

Valore Catastale	€ 36.089,13
Superficie catastale	Mq 91,00
Superficie catastale (escluse le aree scoperte)	Mq 85,00
Superficie commerciale totale	Mq 91,00

Comparabile 2: appartamento in via Rocco Jemma n. 106, oggetto di compravendita del 07/08/2024, repertorio n. 33211, raccolta n. 18473 rogante notaio Vito Bica, per l'importo di € 160.000,00.

La via Rocco Jemma è una strada interna ma molto trafficata con molti servizi di vicinato; è parallela alla via Agostino Gallo, nella zona più a monte dello stesso quartiere nelle immediate vicinanze dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico Paolo Giaccone e dell'A.R.N.A.S. Ospedale Civico Di Cristina Benfratelli.

La facciata è in buone condizioni con caratteristiche tipologiche e morfologiche molto simili al Subject. E' regolare sotto il profilo urbanistico e per il fabbricato è stato rilasciato certificato di abitabilità dal comune di Palermo in data 02 ottobre 1961.

L'appartamento venduto in buone condizioni è ubicato al primo piano rimane pertanto abbastanza rumoroso.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE – Comparabile 2	
Ubicazione	
Comune	PALERMO
Indirizzo	VIA ROCCO JEMMA, n. 106
Piano	1° sx
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	Palermo
Foglio	62
Mappale	1016
Subalterno	6
Categoria	A/3

Classe	6
Consistenza	6,5 vani
Rendita Catastale	€ 369,27
Valore Catastale	€ 42.650,68
Superficie catastale	Mq 152,00
Superficie catastale (escluse le aree scoperte)	Mq 135,00
Superficie commerciale totale	Mq 152,00

Considerazioni sui comparabili analizzati

I comparabili presi in esame hanno le medesime caratteristiche costruttive, realizzati pressoché nella stessa epoca come testimoniano le date dei certificati di abitabilità, le facciate degli edifici sono rifinite ad intonaco e tinteggiate e non presentano elementi architettonici di rilievo.

Per la determinazione del valore al mq necessario per la stima del subject, si ritiene valido effettuare una media tra i prezzi al mq dei due comparabili presi in esame che risulta essere la seguente:

Comparabile 1 (valore al mq): € 100.000/91 mq	€ 1.098,90
Comparabile 2 (valore al mq): € 160.000/152 mq	€ 1.052,63
Valore medio stimato al mq (Arrotondato):	€ 1.076,00

La stima tiene conto in particolare dello stato di manutenzione e della posizione geografica dell'immobile oggetto di stima.

Si tratta di un immobile in buone condizioni, ubicato in prossimità di una via principale (via Oreto) e con affaccio panoramico sulla stessa via; complessivamente risulta essere più appetibile sia per ubicazione che per ariosità e luminosità.

Il valore che si ritiene congruo applicare, sulla scorta delle ricerche e delle considerazioni effettuate, è pari a € 1.150,00/mq

Pertanto, si viene a determinare un valore pari a € **165.600,00** (€ 1.150,00 x 144 mq) che si assume quale il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile oggetto di stima, nello stato in cui si trova.

Come predisposto dalle indicazioni del quesito n. 12, il sottoscritto tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Pertanto, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propone un prezzo base d'asta del cespite **ridotto nella misura del 15%**, numericamente:

15% di € 165.600,00 = € 24.840,00 da cui: € 165.600,00 - € 24.840,00 = € **140.760,00 in c.t.**

Valori OMI

Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. La stessa Agenzia delle Entrate avverte che solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Tuttavia, al fine di una completa informazione, il sottoscritto ritiene opportuno riportare di seguito la tabella con le quotazioni immobiliari dell'ultimo semestre pubblicato, che individuano un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Nel nostro caso il valore calcolato è superiore del 10% rispetto al massimo tabellato dall'OMI. È da evidenziare che il valore OMI fa riferimento al 2° semestre 2023 e gli atti comparabili sono datati aprile ed agosto 2024.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

COMUNE: PALERMO (PA)

Zona OMI : C4 - Semicentrale/ E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO

Destinazione: Residenziale

Anno: 2° semestre 2023

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840,00	1.050,00	Lorda	4,00	5,20	Lorda

Considerazioni conclusive

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE IOREN NAPOLI, *Esperto Valutatore Immobiliare* nominato, con studio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare e alla luce delle risultanze derivanti dall'analisi del compendio immobiliare

Valore di Mercato del LOTTO UNICO sito in Palermo, via Agostino Gallo civ. 36, piano terzo, con il metodo analitico del Market Comparison Approach si attesta a 140.760,00 € pari al valore di 977,50 €/mq

Che si assume quale più probabile valore di mercato alla data di settembre 2024.

QUESITO N. 13 – “Proceda alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”

Il bene pignorato non ha ad oggetto una quota indivisa.

Palermo 11 settembre 2024

Arch. Giuseppe Ioren Napoli

