

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni

Giudice Dott.ssa Alessia Lupo

Esecuzione N. 297/2017

Unicredit s.p.a. contro ***

Rinvio 05/11/2019



Sommario

1. QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	1
2. QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	2
3. QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	9
4. QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	10
5. QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	11
6. QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	12
7. QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	13
8. QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	13
9. QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	14
10. QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	14
11. QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	14
12. QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	15
12.1 Metodo di stima e fonti di informazioni	15
12.2 Stima del bene	17
12.3 Adeguamenti e correzioni della stima	24
12.4 Prezzo base d'asta del lotto:	25
13. QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	25



Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 297/2017

Giudice: Dott. ssa Alessia Lupo

In data 04/02/2019 mi è stata affidata la C.T.U. per la causa di cui in epigrafe e il giorno 05/02/2019 ho prestato giuramento e depositato in via telematica il verbale di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale, la S.V. ha assegnato termine fino a 30 gg la data di udienza di rinvio per l'espletamento dell'incarico, assegnando termine alle parti fino a 15 giorni prima dell'udienza per la trasmissione di eventuali note.

In data 10/04/2019 è stato depositato per via telematica (entro 30 giorni dalla data di pagamento dell'acconto liquidato) il modulo contenente le verifiche relative al controllo preliminare della documentazione, che risulta essere completa.

Il giorno 26 del mese di Settembre dell'anno 2019 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima e sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici.

Di seguito la risposta ai quesiti posti dalla S.V. nell'ordine in cui sono stati posti.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al signor *** con atto di compravendita, con il quale ha accettato l'**intera proprietà** dell'immobile. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Il bene oggetto di pignoramento è identificato catastalmente in atto di pignoramento come *un appartamento sito in Palermo, in via Girolamo Savonarola n. 60, posto al piano 8°, scala B, interno 17, composto di cinque vani e mezzo catastali. Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 52, particella 1465, subalterno 39, piano 8, interno 17, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, rendita catastale € 355,06.*

Non si riscontrano "difformità formali" dei dati di identificazione catastale, infatti i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali e consentono di identificare correttamente l'immobile oggetto di stima. Si riscontra come unica difformità la chiusura di un balcone a veranda, non riportata in planimetria catastale.



Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, è stata effettuata l'individuazione dell'immobile attraverso una foto satellitare. (allegato n.1).



ALLEGATO N.1 Individuazione edificio su foto satellitare-google

Il **lotto per la vendita** è costituito da un appartamento identificato catastalmente al foglio 52, part. 1465, sub. 39 del Comune di Palermo, confinante a nord con altro appartamento, a est con via Savonarola, a sud con spazio di distacco da altro edificio, a ovest con cortile condominiale.

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

Il bene oggetto di stima è un appartamento facente parte di un condominio situato a Palermo, in via Girolamo Savonarola n. 60. L'immobile si trova al piano ottavo, scala B, interno 17 e si trova salendo le scale a destra.



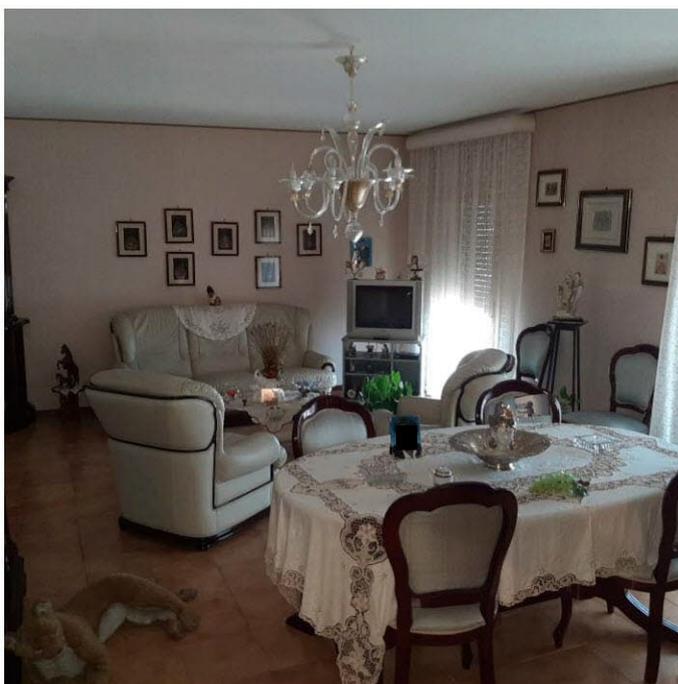
1. Vista edificio da via Savonarola





2. Vista edificio dal cortile interno

Esso è composto da un salone, un disimpegno, due bagni, una camera, una cameretta, una camera matrimoniale ed una cucina, dalla quale si accede ad una veranda (non autorizzata) prospiciente il cortile condominiale; l'immobile, inoltre, è dotato di posto auto scoperto (attualmente n. 36 da regolamento condominiale).



3. Salotto



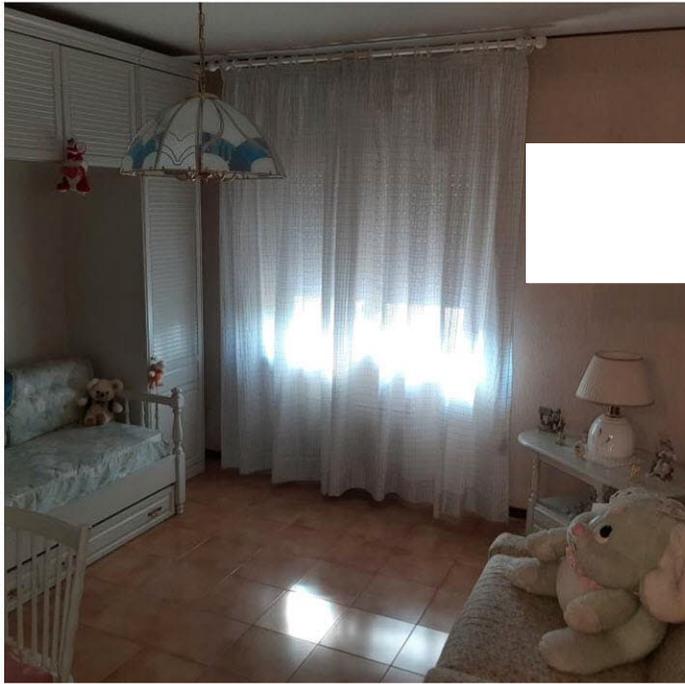


4. Camera matrimoniale

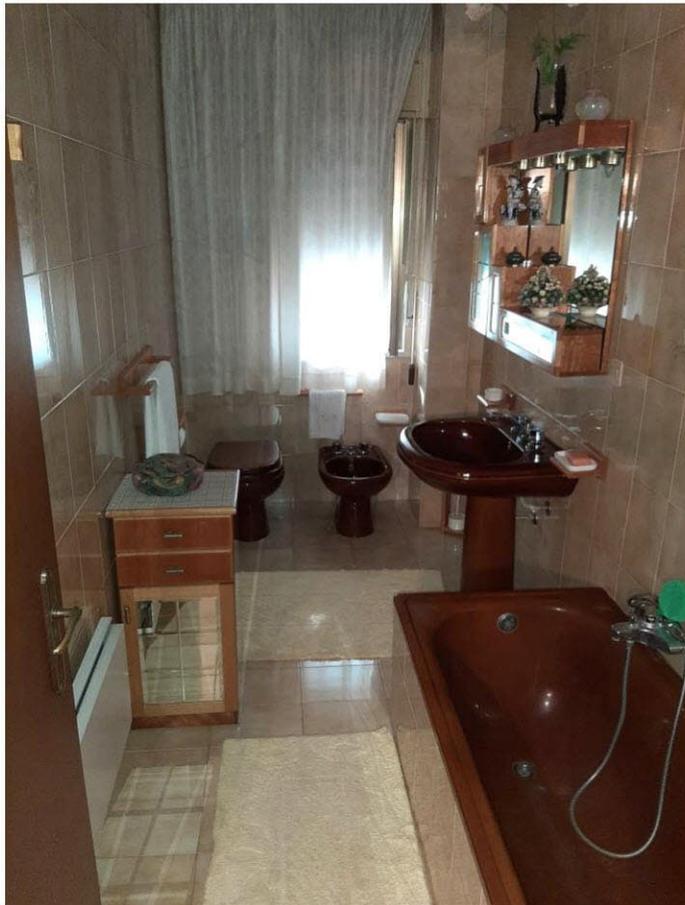


5. Cameretta





6. Camera



7. Bagno 1



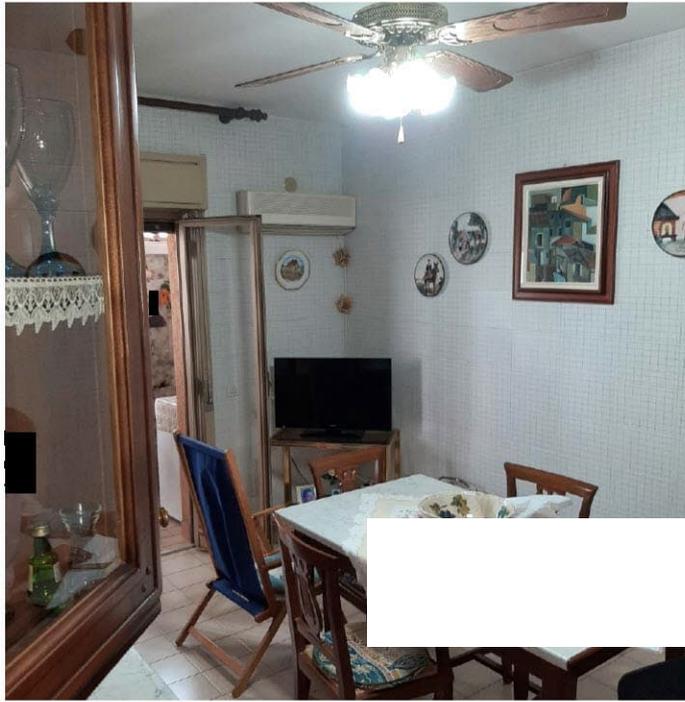


8. Bagno 2

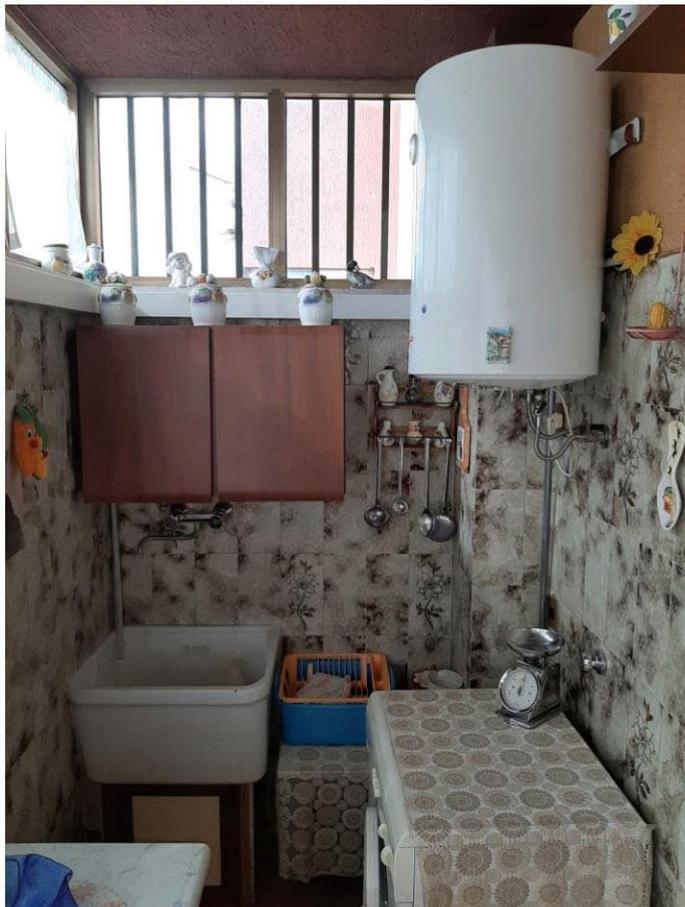


9. Disimpegno





10. Cucina



11. Veranda





12. Balcone

Lo stato di manutenzione è buono, ma l'immobile risulta essere un po' datato e, pertanto, si riscontrano i segni del tempo e dell'uso. Infatti in alcuni punti si riscontra l'usura della carta da parati.

La pavimentazione è in ceramica, le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo e avvolgibili in plastica, tutte le camere hanno rivestimento con carta da parati tranne che nel wc e in cucina. Il riscaldamento è costituito da termosifoni elettrici autonomi per ogni stanza.

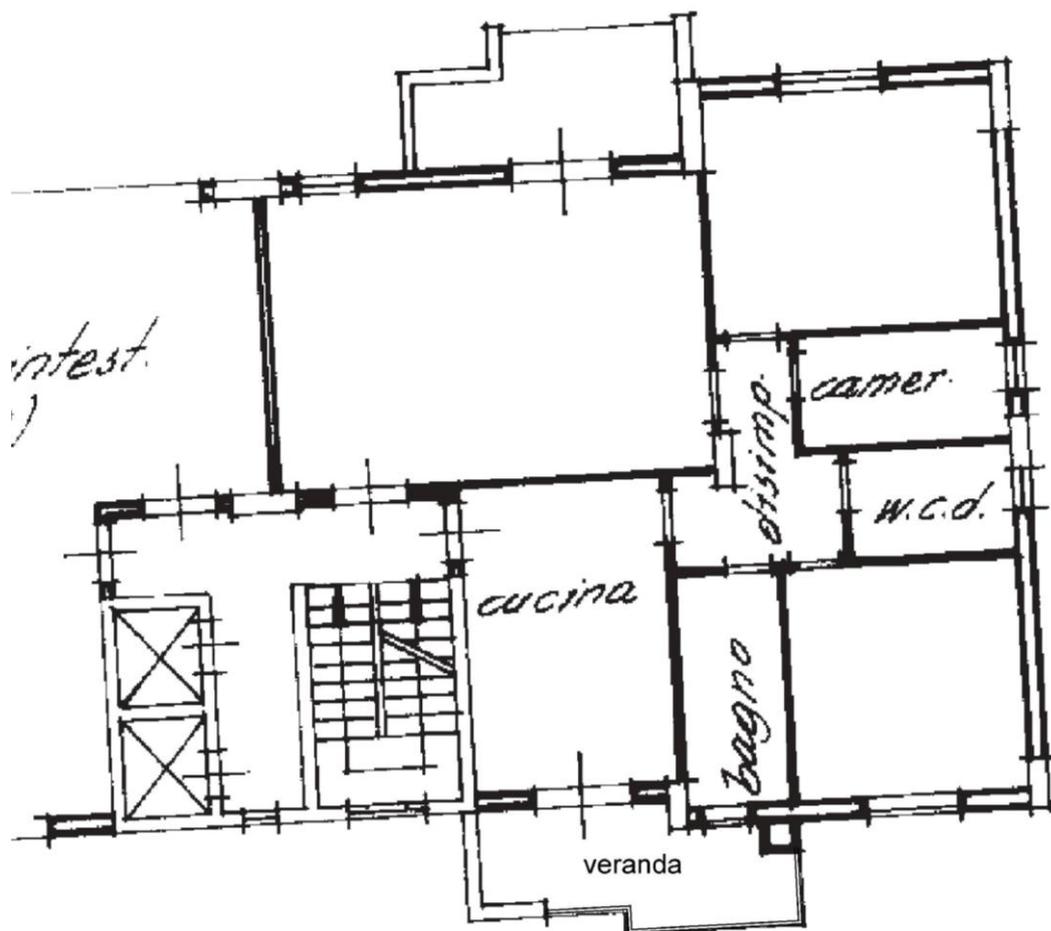
L'altezza interna utile è di 2,70 m, la superficie commerciale è di circa 120 mq, la superficie della veranda è di circa 8,5 mq, la superficie del balcone è di circa 8 mq.

La luminosità dei vani è buona, i vani hanno tutti un'apertura.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. (*allegato n.2*)

Si allega di seguito, in formato ridotto, la planimetria dello stato reale dei luoghi, (*allegato n. 3*).





ALLEGATO N. 3 - Planimetria dello stato reale dei luoghi

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

L'immobile è distinto al N.C. E. U. del Comune di Palermo al foglio 52, particella 1465, sub 39, via Girolamo Savonarola 60, piano 8, interno 17, scala B, zona 2, cat. A/2, classe 6, vani 5,5, R.C. € 355,06, superficie catastale totale mq 115, totale escluse aree scoperte mq 110.

Sono stati acquisiti **la visura catastale storica** dell'immobile e la **planimetria catastale** aggiornata all'attualità (*allegati n.4 e 5*).

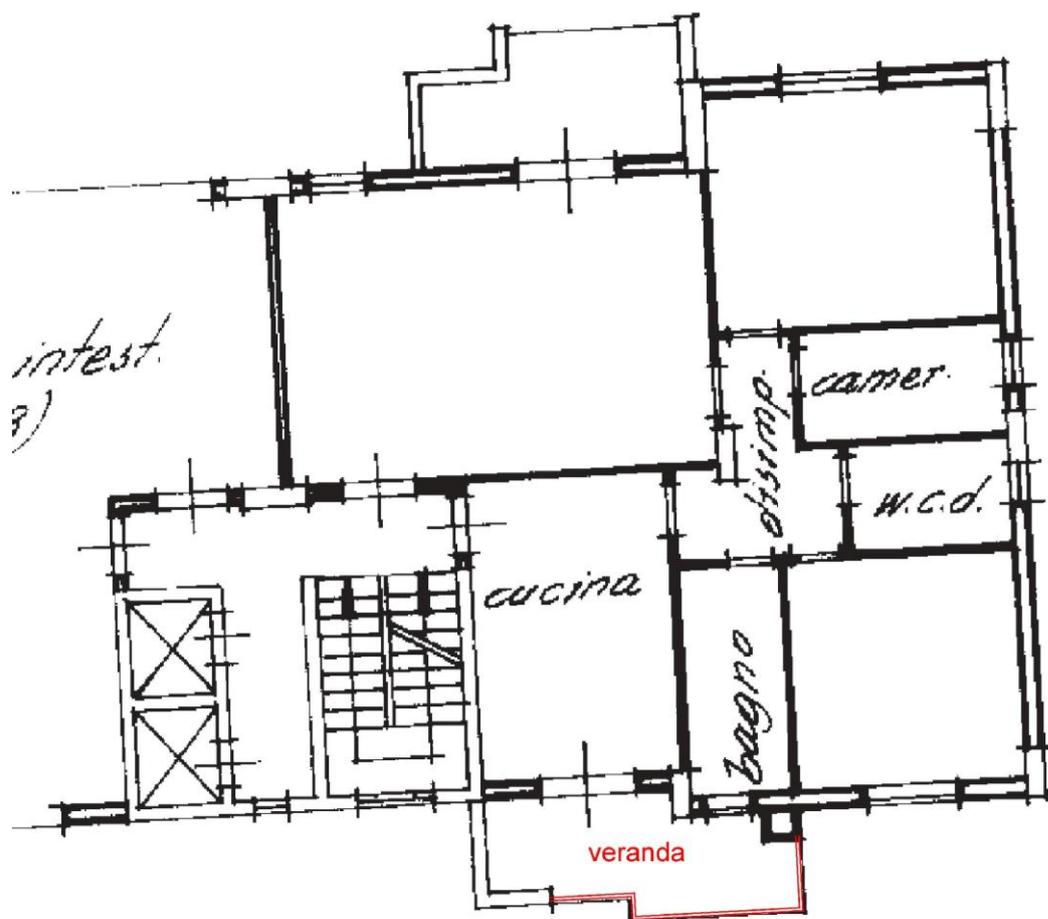
E' stata analizzata la **storia catastale del bene**, da cui non sono emerse variazioni intervenute nel tempo.

E' stata verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di compravendita con le risultanze catastali.

Dall'analisi della planimetria catastale si evince che non c'è corrispondenza con lo stato reale dei luoghi limitatamente alla chiusura a veranda del balcone adiacente alla cucina.



Ai fini di una più chiara comprensione si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale.



ALLEGATO N. 6 – Sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (in rosso) con planimetria catastale (in nero)

Il costo per l'eliminazione delle riscontrate difformità verrà calcolato in risposta al successivo quesito 6; il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile si può stimare in 350 €, oltre all'importo delle sanzioni per tardivo aggiornamento catastale compreso tra 1.038 € e 8.264 €, si ritiene probabile che la sanzione, se applicata, sia la minima. Il costo complessivo per l'eliminazione delle difformità catastali si stima in circa 1.400 €.

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

Si procede alla predisposizione – per il lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO: piena proprietà di appartamento ubicato in Palermo alla via Girolamo Savonarola n.60, piano ottavo, interno 17, composto da un salone, un disimpegno, due bagni, una camera, una cameretta, una camera matrimoniale ed una cucina, dalla quale si accede ad una veranda (non autorizzata e sanabile) prospiciente il cortile condominiale, l'immobile è dotato di



posto auto scoperto su cortile condominiale. Confina a nord con altro appartamento, a est con via Savonarola, a sud con spazio di distacco da altro edificio, a ovest con cortile condominiale. E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 52, particella 1465, sub 39. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione della chiusura a veranda del balcone adiacente alla cucina.

Vi sono **Concessione edilizia n. 393 del 10/07/1982** e successiva **variante n. 169 del 14/07/1986** rilasciate dal Comune di Palermo, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla sola chiusura veranda di un balcone.

L'immobile è dotato di **Certificato di abitabilità** n. prot. 1057 del 15/04/1987.

PREZZO BASE euro 126.650 € (inclusa la detrazione delle spese per la regolarizzazione degli abusi).

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

Si è proceduto alla **ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

- Al signor *** l'immobile è pervenuto, per la quota di 1/1, in virtù di **atto di compravendita del 7/08/2007 a rogito del Notaio Alfonso Conti da Prizzi, rep. n. 2673/1742**, da potere di ***, che vende per la quota di 1/1.

- Alla Signora *** l'immobile è pervenuto:

- per la quota di 1/2 indiviso (in regime di comunione dei beni con il marito ***), in virtù di **atto di compravendita del 27/01/1988 a rogito del Notaio Girolamo Emmolo da Palermo, rep. n. 18209**, registrato a Palermo il 9/02/1988 al n. 1491 ed ivi trascritto il 6/02/1988 ai nn. 5914/4587 da potere di ***;
- per la quota del restante 1/2, in virtù di **successione testamentaria in morte del signor *****, (Den. N. 48 Vol.334, registrata a Palermo il 5/07/2007 al n. 1428), successione regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in Notaio Renato Caruso da Palermo del 20/06/2007, rep. n. 54470, con contestuale accettazione espressa di eredità da parte di ***, trascritta a Palermo in data 21/06/2007, ai nn. 48436/30847. **Risulta trascritta in data 21/06/2007 ai nn. 48436/30847 accettazione espressa di eredità a favore di *** per la quota di 1/2 contro ***;**

- Al signor *** l'immobile è pervenuto per la quota di 1/2 indiviso (in regime di comunione dei beni con la moglie ***), in virtù di **atto di compravendita del 27/01/1988 a rogito del Notaio**



Girolamo Emmolo da Palermo, rep. n. 18209, registrato a Palermo il 9/02/1988 al n. 1491 ed ivi trascritto il 6/02/1988 ai nn. 5914/4587 da potere di ***

Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

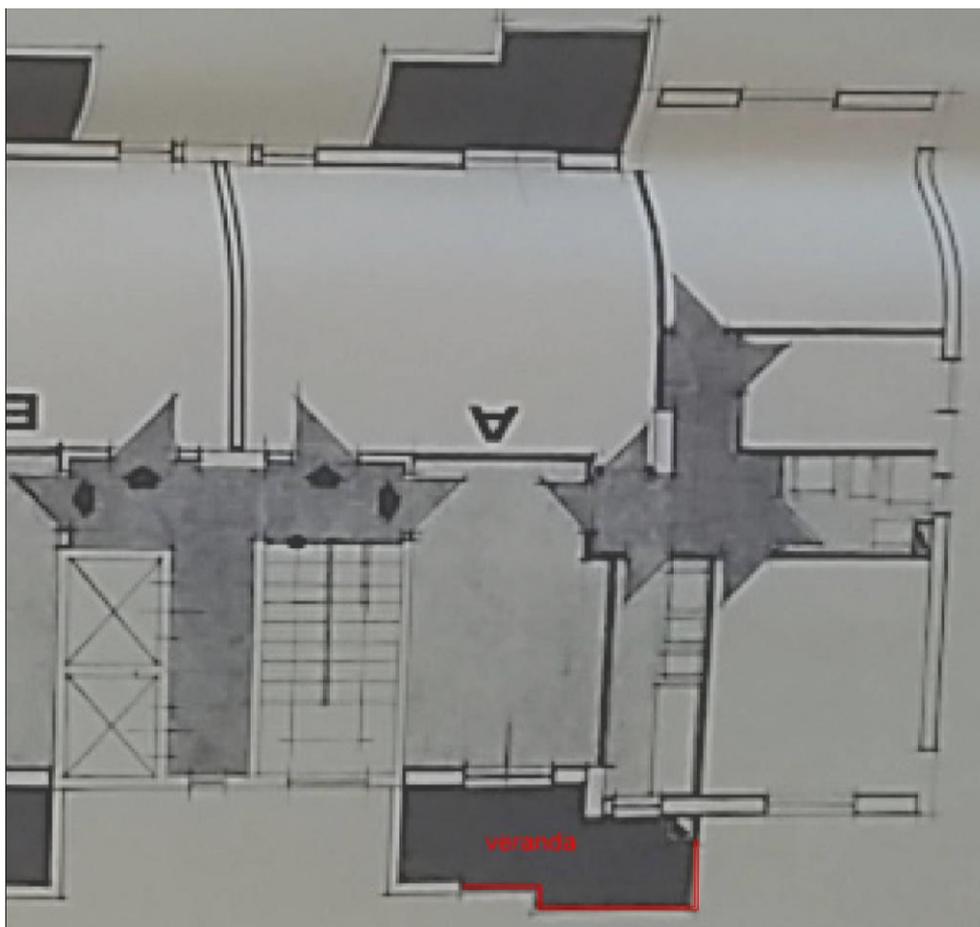
6. QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile è stato realizzato con **Concessione edilizia n. 393 del 10/07/1982** e successiva **variante n. 169 del 14/07/1986** rilasciate dal Comune di Palermo.

L'immobile è stato dichiarato abitabile con **Certificato di abitabilità n. prot. 1057 del 15/04/1987**. Si allega la concessione edilizia, la variante, l'abitabilità e gli elaborati grafici del progetto autorizzato. (*allegato n. 7*)

Gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia non corrispondono allo stato di fatto per la sola chiusura a veranda di un balcone di circa 8,6 mq già descritta.

Per maggiore chiarezza si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria del progetto autorizzato e dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate.



ALLEGATO N. 8 – Sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (in rosso) con la planimetria del progetto autorizzato (in nero)



E' stata verificata la possibilità di sanatoria ordinaria per gli abusi commessi:

- l'abuso relativo alla chiusura a veranda di un balcone prospiciente il cortile interno **può essere regolarizzato** ai sensi della Legge Regionale n. 4 del 2003, art. 20.

I costi relativi all'abuso sanabile consistono in:

- € 25/mq per ogni metro quadrato di superficie chiusa: 25 € *8,60 mq= 215 €
- Spese tecniche per la presentazione dei documenti da parte di un tecnico abilitato pari a circa 300 €;
- Diritti di segreteria: € 100

Il costo complessivo si stima in circa **615 €**.

A tali importi si dovrà aggiungere il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile precedentemente calcolato, in risposta al quesito n. 3.

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

L'immobile è occupato senza alcun titolo dalla signora ***,

In occasione dell'immissione in possesso da parte del custode giudiziario, la signora si è dichiarata disponibile a corrispondere la somma di € 300,00 a titolo di indennità di occupazione.

Per la quantificazione del **canone di locazione** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato si fa riferimento alle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate che, nel caso in oggetto, indicano un valore compreso tra 3,3€/mq al mese e 4,4€/mq al mese.

L'immobile oggetto di stima ha una superficie di circa 115 mq, pertanto considerando un valore medio-basso di 3,5 €/mq al mese, il canone di locazione da corrispondere sarà di **400 € al mese**.

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

- **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, opponibili all'acquirente.

Risulta costituito un condominio, non si hanno informazioni sulla avvenuta trascrizione del relativo regolamento.

- Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Prima dell'atto di pignoramento originante la presente procedura espropriativa sono state registrate le seguenti scritture:



- Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 15612/2056 in data 28/05/1998 in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Maniscalco Giuseppe del 18/05/1998, rep. n. 99658 a favore di IRFIS – MEDIOCREDITO della Sicilia SpA contro *** e ***
- Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 60226/14833 in data 10/08/2007 in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Alfonso Conti del 7/08/2007, rep. n. 2674/1743 a favore di Banca di Roma SpA contro ***
- Ipoteca legale iscritta ai nn. 63012/15329 in data 12/09/2007 nascente da ipoteca del 18/06/2007 rep. n. 118255/2007 a favore di SERIT Sicilia SpA Agente della Riscossione contro ***
- Ipoteca legale iscritta ai nn. 15069/3986 in data 09/03/2010 nascente da ipoteca del 26/01/2010 rep. n. 210480/2009 a favore di SERIT Sicilia SpA Agente della Riscossione contro ***
- Difformità urbanistico-edilizie: il costo della regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito n. 6, si stima in circa **615 €** (tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- Difformità Catastali: il costo della regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito n. 3, si stima in circa **1.400 €**; (tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

Le spese condominiali medie per l'unità immobiliare sono pari a 70 €/mese, come comunicato dall'occupante dell'immobile. L'amministratore del condominio ha confermato che non vi sono debiti di quote per l'immobile, precisando che a breve ci sarà un'assemblea condominiale per l'approvazione di lavori straordinari agli ascensori, con costi attribuiti all'immobile oggetto di valutazione stimati in circa 500 €.



12. QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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 abitabile 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 (per coperto si intende 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 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

Con le superiori premesse si procede alla determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

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	residenziale
Tipologia edilizia	condominiale
Tipologia immobiliare	appartamento
Tipo di costruzione	usato
Dimensione	media
Forma di mercato	concorrenza monopolistica
Rapporti mercantili	
Balcone	
veranda	
posto auto	

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, così come previsto dalla norma UNI 11612, 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.

La tabella dei dati consente di confrontare le caratteristiche prese in considerazione relative al Subject e ai comparabili scelti.

Si sono individuati i seguenti comparabili:

- Immobile A: Appartamento via Savonarola, 28 - mq 90 - valore 155.000 €
- Immobile B: Appartamento via Nicolò Cento – mq 75 – valore 103.000 €

Dall'analisi dei dati emersi dal “Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2018” 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 il **12%**.

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

Tabella Dati

Prezzo e Caratteristica	Immobile di confronto A (via Savonarola, 28)	Immobile di confronto B (via Nicolò Cento)	Immobile da stimare S
Prezzo di mercato (euro) con riduzione del 12% (trattativa agenzia)	136400	90640	
Superficie principale lorda (mq)	90	75	108,4
Sup. Sec. Balcone (mq)	5	9	8
Sup. Sec. Veranda (mq)	0	0	8,6
Sup. Sec. Posto auto (mq)	25	12,5	12,5
Servizi (n)	1	1	2
Stato di manutenzione immobile (n)	4	2	2
Livello di piano (n)	4	1	8
PREZZO A MQ	1515,56	1208,53	

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.

Rapporti mercantili	Valore di letteratura	Valore
Balcone	0,25-0,33	0,3
Veranda	0,60-0,80	0,6
Posto auto	0,15-0,40	0,3

- Calcolo delle superfici commerciali

Si calcolano le **superfici commerciali** degli immobili considerati e per far ciò si sommano:

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



Calcolo delle superfici commerciali

Prezzo e Caratteristica	Immob. A	COMP. A	Immob. B	COMP. B	SUBJECT	S
Sup. principale (mq)	90	90	75	75	108,4	108,4
		$(5*0,3)=$		$(9*0,3)=$		$(8*0,3)=$
Sup. Sec. Balcone (mq)	5	1,5	9	2,7	8	2,4
		$(0*0,6)=$		$(0*0,6)=$		$(8,6*0,60)=$
Sup. Sec. Veranda (mq)	0	0	0	0	8,6	5,16
		$(25*0,3)$		$(12,5*0,3)$		$(12,5*0,3)$
Sup. Sec. Posto auto (mq)	25	7,5	12,5	3,75	12,5	3,75
SUPERFICIE COMMERCIALE		99		81,45		119,71

Determinazione dei prezzi marginali

Il prezzo marginale della superficie principale si ottiene dividendo il prezzo del fabbricato 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)	136400	90640	
Superficie commerciale	99	81,45	
	$136400/99=$	$90640/81,45=$	
	1377,78	1112,83	
Prezzo marginale della Superficie Principale	1112,83	1112,83	

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

Balcone	0,3
Veranda	0,6
Posto auto	0,3

PREZZO MARGINALE DELLE SUPERFICIE SECONDARIE			
Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B	SUBJECT
Prezzo di mercato (euro)	136400	90640	
Prezzo marginale della Sup. princip.	1112,83	1112,83	
<i>calcolo prezzo marginale balcone</i>	$1112,83*0,3$	$1112,83*0,3$	
Prezzo marginale balcone	333,85	333,85	
<i>calcolo prezzo marginale veranda</i>	$1112,83*0,6$	$1112,83*0,6$	
Prezzo marginale veranda	667,70	667,70	
<i>calcolo prezzo marginale posto auto</i>	$1112,83*0,3$	$1112,83*0,3$	
Prezzo marginale posto auto	333,85	333,85	



Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si ottiene considerando il costo delle opere per passare da uno stato di manutenzione all'altro, nel caso in esame il passaggio dalla classe 2 alla classe 3 e dalla classe 3 alla classe 4.

stato di manutenzione	valore	costo passaggio di classe
massimo o buono	5	
discreto	4	da 4 a 5 =10.000
medio o sufficiente	3	da 3 a 4 =10.000
mediocre	2	da 2 a 3 =10.000
minimo scarso	1	da 1 a 2 =10.000

PREZZO MARGINALE DELLO STATO DI MANUTENZIONE			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob. B	SUBJECT
Prezzo di mercato (euro)	118800	68640	
Stato manutenzione immobile	4	2	2
Prezzo marginale classe di manutenzione (da 2 a 3, da 3 a 4)	10.000	10.000	

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 rispetto al comparabile;
- Pl è il prezzo di mercato
- L è il saggio di variazione del livello del piano

Saggio di variazione del livello di piano	1		
PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob. B	SUBJECT
Prezzo di mercato (euro)	136400	90640	
Livello di piano	4	1	8
Prezzo marginale del liv. di piano	1364	906	

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.



PREZZO MARGINALE DEL SERVIZIO IGIENICO			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	SUBJECT
Prezzo di mercato (euro)	136400	90640	
Servizio igienico	1	1	2
Prezzo marginale del servizio igienico	8800	8800	

- 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)	136400	90640
Prezzo marginale Sup. principale (mq)	1112,83	1112,83
Prezzo marginale Sup. Balcone (mq)	333,85	333,85
Prezzo marginale Sup. Veranda (mq)	667,70	667,70
Prezzo marginale Sup. Posto auto (mq)	333,85	333,85
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 2 a 3, da 3 a 4)	10000	10000
Prezzo marginale livello di piano	1364	906
Prezzo marginale servizio igienico	8800	8800

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 8.2.2) 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 (parag. 12.2.2)

Costruzione Tabella di valutazione

Prezzo e Caratter.	Immob. A	Immob.B	S
Prezzo di mercato (riduz. 12%)	136400	90640	
Superficie principale lorda (mq)	90	75	108,4
Sup. Sec. Balcone (mq)	5	9	8
Sup. Sec. Veranda (mq)	0	0	8,6
Sup. Sec. Posto auto (mq)	25	12,5	12,5
Servizi	1	1	2
stato di manutenzione immobile (n)	4	2	2
livello di piano	4	1	8

Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B
Prezzo di mercato con riduz. del 12%	136400	90640
<i>prezzo margin. sup.princ.</i> Sup. princ. (mq)	(108,4-90) x 1112,83	(108,4-75) x 1112,83
	1112,83	1112,83
	20476,07	37168,52
<i>prezzo margin. balcone</i> Sup. Sec. Balcone (mq)	(8-5) x 333,85	(8-9) x 333,85
	333,85	333,85
	1001,55	-333,85
<i>prezzo margin. Veranda</i> Sup. Sec. Veranda (mq)	(8,6-0) x 667,70	(8,6-0) x 667,70
	667,70	667,70
	5742,20	5742,20
<i>prezzo margin. Posto auto</i> Sup. Sec. Posto auto (mq)	(12,5-25) x 333,85	(12,5-12,5) x 333,85
	333,85	333,85
	-4173,11	0,00
<i>prezzo margin. Servizi</i> Servizi (n)	(2-1) x 8.800	(2-1) x 8.800
	8800,00	8800,00
	8800,00	8800,00
<i>prezzo margin. manutenzione</i> stato di manut. (n)	(2-4) x 10000	(2-2) x 10000
	10000	10000
	-20000	0
<i>prezzo margin. Liv. piano</i> livello di piano (n)	(8-4) x 1364	(8-1) x 906
	1364	906
	5456	6345



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)	136400	90640
Superficie principale (mq)	20476,07121	37168,52
Sup. Sec. Balcone (mq)	1001,55	-333,85
Sup. Sec. Veranda (mq)	5742,20	5742,20
Sup. Sec. Posto auto (mq)	-4173,11	0,00
Sup. Sec. Servizi (n)	8800,00	8800,00
Stato di manutenzione immobile (n)	-20000	0
Livello di piano (n)	5456	6345
PREZZI CORRETTI	€ 153.702,71	€ 148.361,67

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 (COMP. A e B) = € 151.032,19

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 0,036000 3,6% VERIFICA POSITIVA

12.3 *Adeguamenti e correzioni della stima*

Al valore ottenuto, devono essere detratte le spese relative alla regolarizzazione urbanistica e catastale degli abusi commessi, calcolate nei paragrafi precedenti e stimabili complessivamente in **2.015 €**.

VALORE IMMOBILE CON DETRAZIONE SPESE = € 151.032,19 € - 2.015 € = € 149.017,19



12.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno applicare **una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15%**.

15% di **149.017,19** = 22.352,57 €

PREZZO BASE D'ASTA = 149.017,19 - 22.352,57 = 126.664,62 €

Arrotondato a € 126.650,00

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

Il bene oggetto di pignoramento è interamente di proprietà del sig. ***.

ELENCO ALLEGATI

1. Localizzazione edificio su ortofoto Google
2. Visura attestato di prestazione energetica
3. Planimetria dello stato reale dei luoghi
4. Visura storica
5. Planimetria catastale
6. Sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale
7. Documentazione urbanistica
8. Sovrapposizione della planimetria dello stato reale con la planimetria del progetto autorizzato
9. Atto di compravendita
10. Documentazione fotografica
11. Comunicazione chiusura operazioni e trasmissione CTU
12. Ricevuta invio perizia al debitore.

Palermo 07/10/2019

Il Consulente Tecnico
(Ing. Cesare Caramazza)

