

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice delegato: Dott. Gianfranco Pignataro

Procedura esecutiva n. 392/2021 promossa da:

[REDACTED] contro XXXXXX XXXXXXXX

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Dott.ssa Antonella Bertuglia
GEOMETRA
studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo
Tel 0917726087 - 3208421449
Email: stbertuglia@libero.it
pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it



SOMMARIO

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	5
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	12
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO	14
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	15
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	15
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	18
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	18
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SUL SUOLO DEMANIALE	19
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	19
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	19
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE	19
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	25
CONCLUSIONI VALUTATIVE	25
ELENCO ALLEGATI	26



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1.PREMESSA

Con decreto del 28/02/2023 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Gianfranco Pignataro nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, la sottoscritta Antonella Bertuglia, iscritta al n. 3838 del Collegio dei Geometri e G.L. della provincia di Palermo e al registro dei Valutatori Europei REV N. 161, perito certificato Cepas 01/146.

Alla data del 01/03/2023 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando il modulo predisposto dal Tribunale di Palermo.

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed estrapolato quanto di interesse, veniva effettuato in data:

- 28/02/2023 Comunicazione conferimento incarico;
- 01/03/2023 Giuramento telematico;
- 01/06/2023 Acquisizione planimetria catastale tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Provinciale - Servizi Catastali;
- 28/06/2023 Istanza al comune di accesso agli atti (All.11)
- 10/07/2023 Acquisiva presso il comune di Palermo la documentazione urbanistica, procedendo a scattare le foto dei documenti presenti nel fascicolo della pratica edilizia;
- 20/07/2023 Richiedeva certificato di destinazione urbanistica evaso dal comune di Palermo a mezzo pec in data 04/09/2023;
- 12/06/2023 Eseguiva il primo sopralluogo in presenza del Custode Giudiziario Avv. Marcella Badalamenti, ma, nonostante la comunicazione fatta in data 07/06/2023 con racc A.R. la debitrice non era presente;
- 28/06/2023 Eseguiva il secondo sopralluogo e in tale data reperiva gli elementi tecnici necessari alla stesura della presente relazione, assisteva alle operazioni il dott. ██████████ delegato dal custode giudiziario Avv. Marcella Badalamenti.(All.1)

La sottoscritta in ottemperanza ai quesiti ricevuti dal giudice, prima di ogni altra attività, stilava la *check list* (modulo di controllo), con la collaborazione dell'avv Marcella Badalamenti in data 07/06/2023, per la verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.

Tenuto conto di quanto è emerso nel corso delle operazioni peritali, in riferimento alle specifiche richieste dei quesiti formulato dal Giudice, la scrivente ritiene essere in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.



**QUESITO N. 1:
IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

• DIRITTO:

Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pervenuto per acquisto fattone con atto del 03/10/2006, Notaio ██████████, rep 26306 racc. 13648 trascritto il 05/10/2006 al n. 34512;

• APPARTAMENTO:

Appartamento sito nel Comune di Palermo nella via Ustica n.7 posto al terzo piano a destra salendo le scale comp da salone, due camere, cucina, w.c. bagno e corridoio di disimpegno;

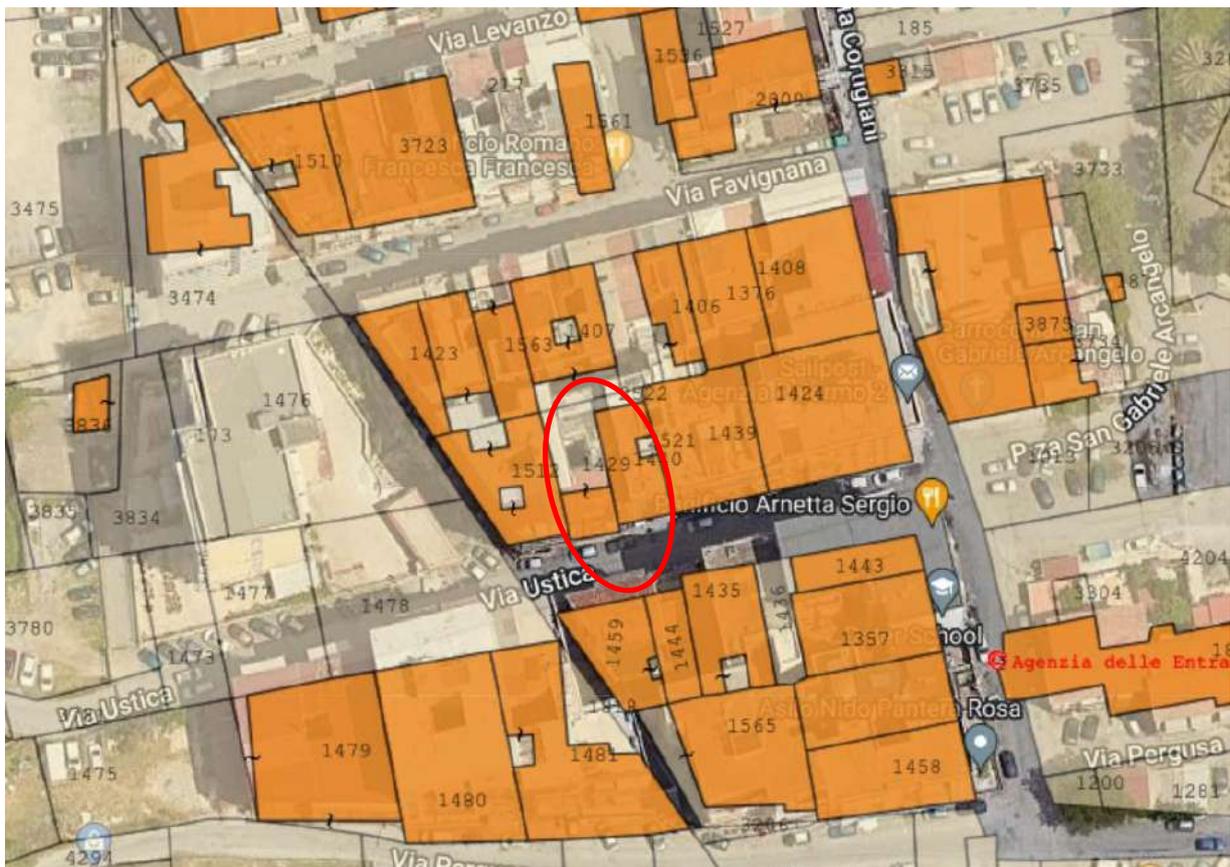
IDENTIFICATO AL N.C.E.U.:

Foglio 53 Particella 1429 Subalterno 4 Piano terzo, Z.C. 2 Cat. A/4, Classe 6 Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 96 mq Totale escluso aree scoperte 94 mq R.C. € 173,01;

• CONFINI:

L'immobile confina a Nord con aria libera ricadente sulla particella 1407, ad est con il fabbricato identificato con la part.lla 1440, a sud con la Via Ustica ed ad Ovest con la part.lla 1512, corpo scala comune e pozzo luce.

ORTOFOTO - SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE (AII.2)



**QUESITO N. 2:
ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE
ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

2.1 - Ubicazione del bene e descrizione del contesto.

Oggetto della presente relazione è una unità abitativa, facente parte di un edificio multipiano con accesso da civico 7 (foto 1,3) della Via Ustica.



Immagine stralciata da google maps con localizzazione dell'unità immobiliare

Tale edificio oggetto di stima si trova nella estrema periferia parte ovest della città di Palermo a pochi metri dal Viale della Regione Siciliana e a pochi passi dalla Via Perpignano, un quartiere dove è possibile trovare ogni tipologia di servizi commerciali quali: panifici, supermercati, tabacchi, farmacie. Nelle vicinanze troviamo anche la fermata del bus e del tram, scuole dell'infanzia, medie e superiori. Il tessuto urbano è caratterizzato in prevalenza da edifici di edilizia economica e popolare.



2.2 - Caratteristiche descrittive del bene pignorato

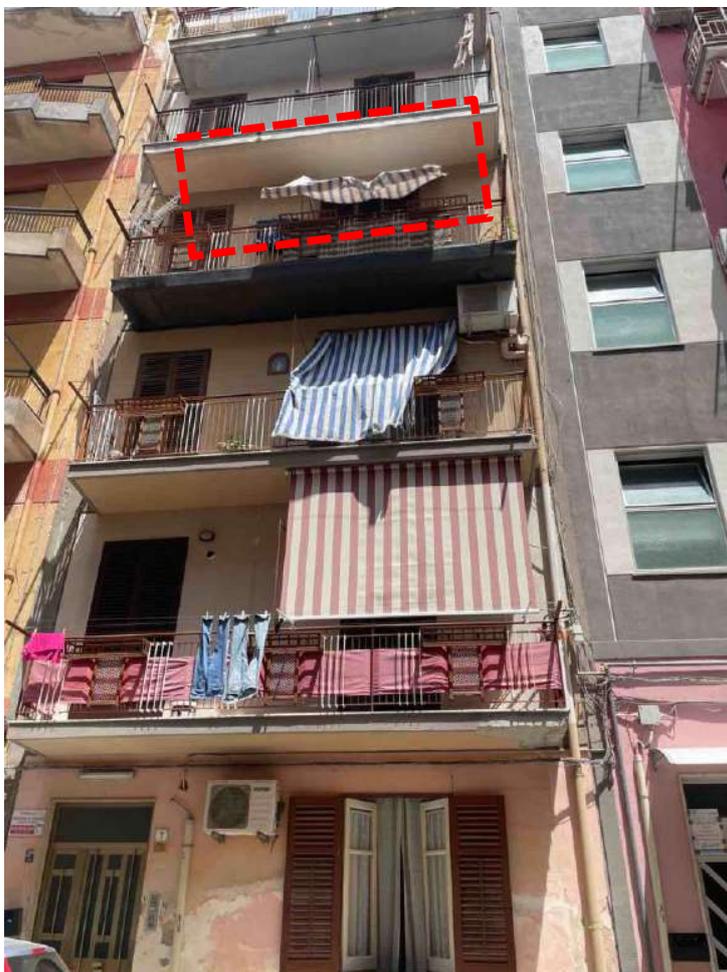


Foto 1 appartamento oggetto di stima

Il fabbricato cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è composto da cinque piani fuori terra con struttura portante in muratura e solai in laterocemento.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è sufficiente, necessita di interventi di ristrutturazione dei prospetti.

2.2 Descrizione dell'appartamento

All'appartamento si accede dal civico 7 (Foto1,2) della via Ustica ed è posto al terzo piano a destra salendo la scala condominiale (foto 3-4), ed è così composto: da una ingresso (foto 5), corridoio di disimpegno (foto 6), cucina (foto 7), un w.c. (foto 8), due camere (9,10), soggiorno (foto 11), ripostiglio (foto 12), ed un balcone (foto 13). (All. 3).

La superficie commerciale complessiva dell'intero appartamento è di circa 98,40 mq con un'altezza utile interna dei vani di ml 2,90.

L'appartamento si trova in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.





Foto 1 Prospetto principale



Foto 2 Portone d'ingresso



Foto 3 - Androne Condominiale



Foto 4- Ingresso Appartamento





Foto 5 - Ingresso



Foto - 6 Disimpegno



Foto 7 Cucina



Foto 8 w.c. bagno





Foto 9 camera



Foto 10 camera



Foto 11 soggiorno



Foto 12 Ripostiglio



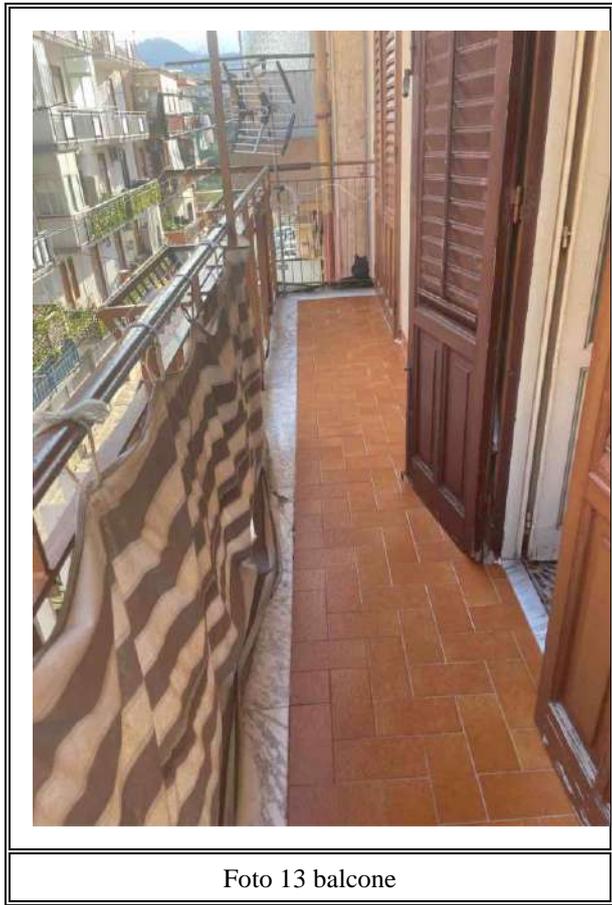
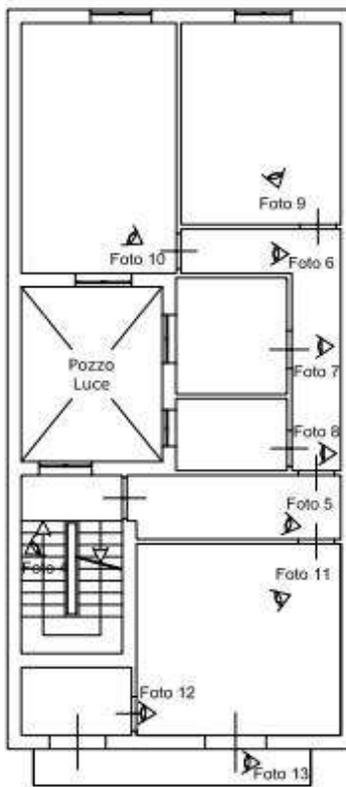


Foto 13 balcone



Inquadramento Fotografico

Dott.ssa Antonella Bertuglia
 GEOMETRA
 studio in Via Manin n. 3 90139 Palermo
 Tel 0917726087 - 3208421449
 Email: stbertuglia@libero.it
 pec: antonella.daniela.bertuglia@geopec.it



2.3 - Caratteristiche costruttive unità abitativa

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE DEL CESPITE			
Componenti	Tipologia	Materiali	Condizioni
Pareti	Muratura	Intonacate e tinteggiate con idropittura	Sufficiente
Infissi esterni	Finestre a due ante	In legno con persiane	Sufficiente
Infissi interni	Porte ad anta singola	In legno tamburato	Sufficiente
Pavimenti		Ceramica	Sufficiente
Rivestimenti	Pareti w.c. fino ad un'altezza di 2,20	Gres porcellanato	Sufficiente
Balconi		Gres	

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE IMPIANTI			
Componenti Impianti	Tipologia	Materiali	Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia recapito rete comunale	Tubazioni non verificabile	Discrete
Impianto elettrico	Sottotraccia	Tubazione non verificabile	Discrete
Impianto di riscaldamento	Assente		
Impianto fognario	Presente	Rete comunale	Non verificabile

Complessivamente il grado di finitura dell'appartamento è sufficiente



2.4 - Dati metrici

DATI METRICI					
Destinazione	Superficie Interna Netta (S.I.N.) mq	Superficie Lorda (S.E.L.) mq	H	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (S.E.L.) mq
1 Ripostiglio	3,50		2,95		
2 Soggiorno	18,25		2,95		
3 ingresso	6,10		2,95		
4 w.c.	3,75		2,95		
5 cucina	6,05		2,95		
6 disimpegno	7,80		2,95		
7 camera	15,00				
8 camera	18,10				
9 balcone	4,70	4,70		0,33	1,55
Appartamento		96,85		1,00	96,85
				Totale	98,40

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 -Dati Catastali

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Dati classamento				Superficie Catastale	Rendita	Piano
				Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza			
	53	1429	4	2	A/4	6	5 vani	96 mq Totale escluso aree scoperte: 94 mq	173,01	Terzo

In testa alla Ditta:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1. (All. 4)

NOTA: l'attuale intestatario, i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita corrispondono con le risultanze catastali.

3.2 - Cronistoria Dati Catastali

Catasto Fabbricati:

- All'impianto meccanografico l'unità immobiliare era censita al foglio 53 particella 1429 subalterno 4 Categoria A/4 Cl. 4 Cons. 5 vani;
- In data 01/01/1992 veniva modificato il quadro tariffario per l'adeguamento della rendita catastale;
- In data 09/11/2015 l'ufficio tecnico catastale ha inserito i dati di superficie. (All.4)



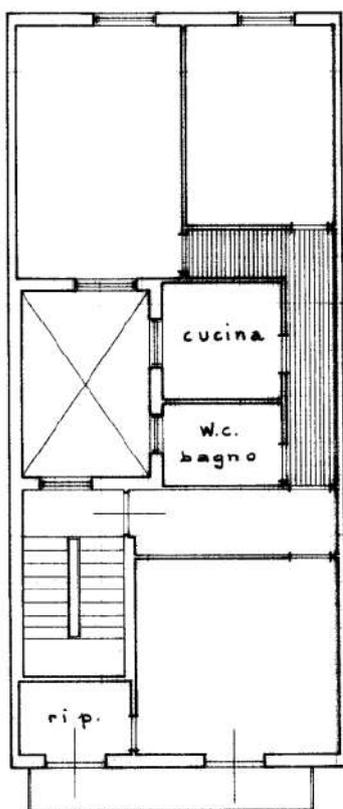
Catasto Terreni:

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare insiste sulla particella censita presso il catasto terreni del Comune di Palermo foglio 53 particella 1429 con qualità Ente Urbano di mq. 126 derivante dalla VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/12/2000 Pratica n. 619049 in atti dal 04/12/2000 (n. 10994.1/2000)'originariamente classata come fabbricato urbano da accertare.

3.3 - Verifica conformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale

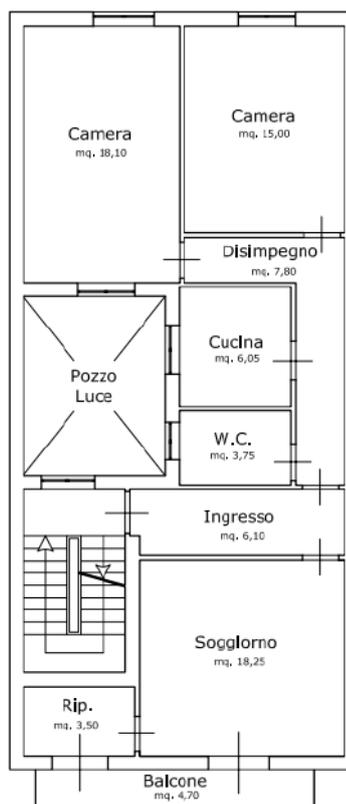
In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 28/06/2023 dal confronto tra la planimetria catastale (all.5) e lo stato dei luoghi si è accertato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi. (all.6)

PLANIMETRIA CATASTALE



V i a U s t i c a

STATO DEI LUOGHI



Via Ustica



**QUESITO N. 4:
PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL
LOTTO**

SCHEMA SINTETICA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 392/2021

(LOTTO UNICO)

DIRITTO:	Intera proprietà
BENE:	Appartamento posto al piano terzo salendo la scala a destra composto da ingresso, 3 vani, cucina, w.c., corridoio di disimpegno, ripostiglio e balcone
UBICAZIONE:	Comune di Palermo Via Ustica,7
CONFINI:	A Nord con aria libera ricadente sulla particella 1407, ad est con il fabbricato identificato con la part.lla 1440, a sud con la Via Ustica ed ad Ovest con la part.lla 1512, corpo scala comune e pozzo luce.
DATI CATASTALI:	Catasto Fabbricati del Comune di Palermo Foglio 53 - Particella 1429 - Subalterno 4 - Piano terzo - Cat. A/4 - Z.c. 2 – Classe 6 – Cons. 5 vani- Sup. catastale 96 mq escluso aree scoperte sup 94,00 mq – Rendita Catastale € 173,01
SITUAZIONE CATASTALE:	La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.
SITUAZIONE URBANISTICA:	Non regolare ma è stata presentata Istanza di Sanatoria al Comune di Palermo in data 03/09/1986 prot. n. 12907 da definire (v. parag. 6.2)
SUPERFICIE COMMERCIALE (SEL):	MQ 98,40
VALORE DI MERCATO:	€ 66.000,00
VALORE DI VENDITA FORZATA:	€ 58.000,00



**QUESITO N. 5:
PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE
AL BENE PIGNORATO**

Relativamente ai passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento si ha:

Data trascrizione pignoramento: **27/08/2021 nn. 49315/2021**

Ventennio in esame : **dal 27/08/2021 al 27/08/2001**

Dall'esame degli atti risultano i seguenti passaggi di proprietà:

5.1 Attuale Proprietario

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 pervenutogli per acquisto fattone con atto del 03/10/2006, Notaio Mario Barabbino di Palermo, rep 26306 trascritto a Palermo il 05/10/2006 al n. 34152. (All.7)

5.2 Precedenti proprietari

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera nuda proprietà a lui pervenuto da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la quale si riserva l'usufrutto vita natural durante in virtù di donazione per atto a rogito Notaio [REDACTED] del 18/12/1979 trascritto il 03/01/1980 al n. 206 del registro particolare.(all.7)

**QUESITO N. 6:
VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL
PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

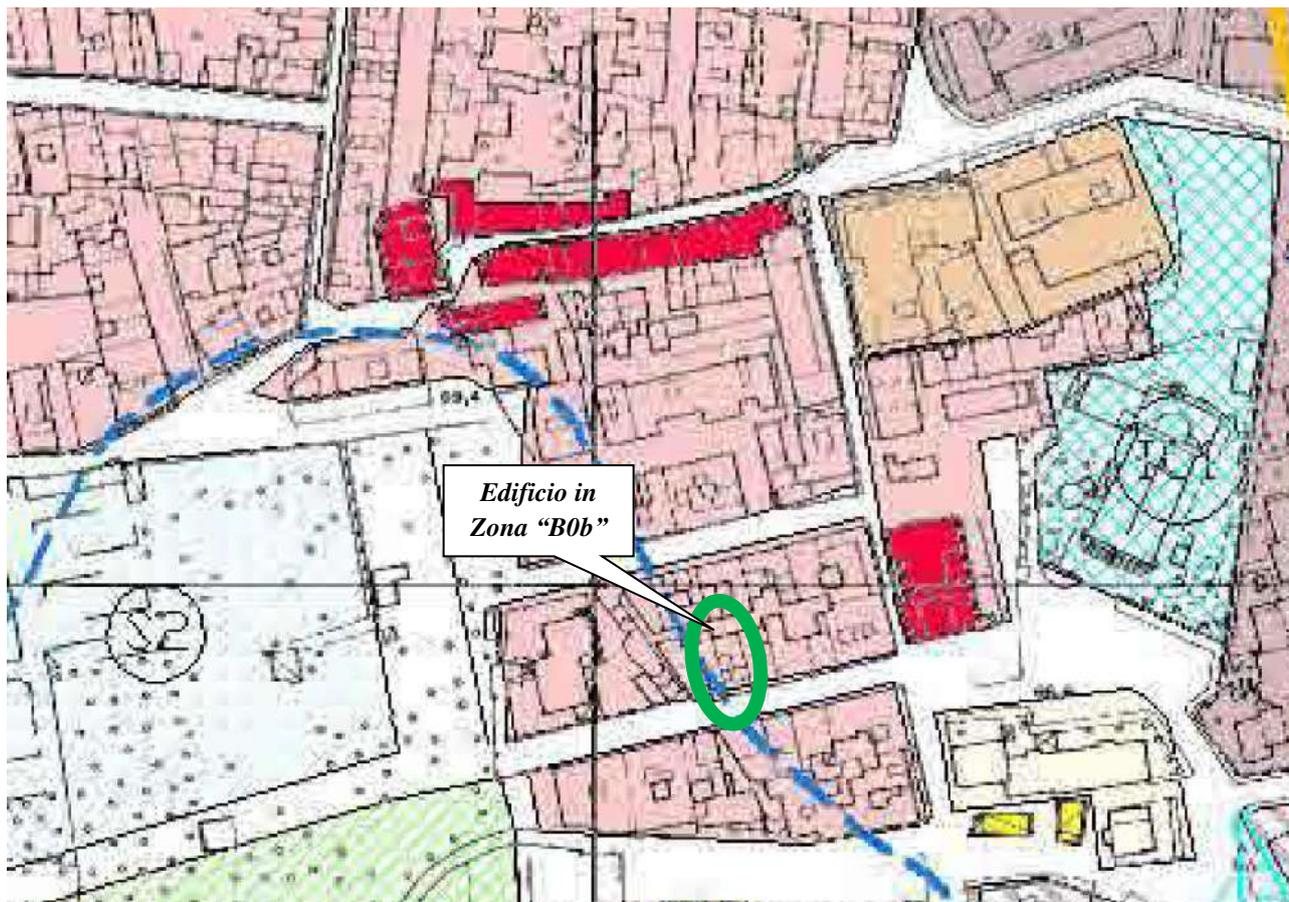
6.1 – Strumenti Urbanistici

Dal certificato di destinazione urbanistica (All.8) risulta che la particella n. 1429 del foglio di mappa n. 53 ricade :

1. per la maggior parte in “zona territoriale omogenea B0b” (artt. 6-7-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e per la minima parte in “Sede stradale” (artt.25-2-30-27 delle N. di A.);
2. all'interno di” Area con presenza di Falde acquifere sub affioranti o a piccola profondità” (art. 3 delle N. di A



Si riporta l'estratto del P.R.G.



6.2 - Regolarità del bene pignorato

Per quanto concerne la regolarità urbanistica edilizia la sottoscritta C.T.U. in data 12/07/2023 si è recata presso il comune di Palermo per acquisire tutti gli elementi necessari a valutare la regolarità del bene rilevando quanto segue:

Dalla documentazione presente agli atti, l'edificio in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con regolare concessione edilizia, (come si evince dal certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Palermo in data 18/05/1974 prot. n. 6434) e successivamente nel 1973 (vedasi autocertificazione del proprietario) sono stati realizzati il 3°, il 4° e il 5° piano.

Come già precedentemente detto l'oggetto di stima è il piano terzo, per la sua regolarizzazione è stata presentata Istanza di concessione in sanatoria prot. 12907 in data 03/09/1986. (All.9)

Si può affermare che dall'esame della documentazione depositata, il comune di Palermo non ha emesso alcun provvedimento di diniego (All.9) e quindi esistono tutti quegli elementi che consentirebbero di ottenere la concessione edilizia in sanatoria, in quanto l'immobile è dotato di tutti i requisiti tecnico urbanistici che ne permetterebbero la sua regolarizzazione.



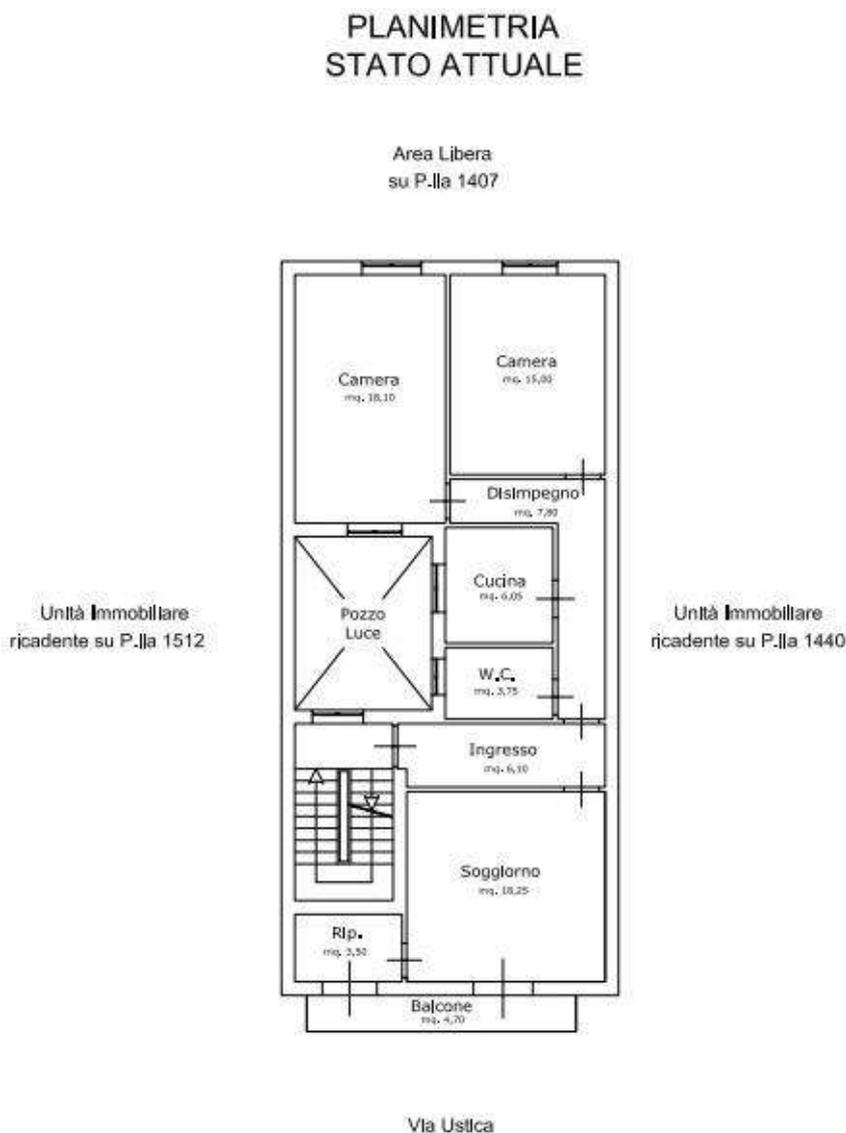
6.3 Definizione sanatoria

Per la definizione della pratica di sanatoria si può depositare una perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.16 del 10/08/2016 , redatta da un tecnico abilitato attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri concessori, nonché il rispetto dei requisiti necessari all'ottenimento della concessione in sanatoria.

Trascorsi 90 giorni dalla data di deposito, in assenza di assenso o diniego del condono, la domanda si potrà considerare accolta, su richiesta del proprietario l'amministrazione dovrà rilasciare un attestazione di accoglimento della pratica di che trattasi. Trascorsi 10 giorni dalla richiesta, si potrà autocertificare l'efficacia del titolo abilitativo.

Esaminata la pratica, il versamento dell'oblazione risulta congruo, essendo stato l'immobile realizzato nell'anno 1973 si deve effettuare il versamento degli oneri di urbanizzazione comprensivo degli interessi maturati che alla data del 11/09/2023 ammontano ad € 960,55.

Successivamente per la completezza della pratica occorrerà presentare la SCA (Segnalazione certificata di agibilità).



QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA

I costi per sanare la legittimazione che saranno detratti al valore stimato possono quantificarsi in:

- Presentazione della perizia giurata comprensiva delle spese (compreso iva e cassa);	€ 3.000,00
Presentazione della SCA comprensivo di spese tecniche	€ 1.000,00
Totale detrazione	€ 4.000,00

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta occupata dal sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dell'esecutata.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalle informazioni assunte presso la cancelleria non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originante la presente procedura espropriativa; non risultano altresì trascrizioni di domande giudiziali civili sull'immobile pignorato.

8.1 - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Negativo*

8.1.2 Atti di asservimento e cessioni di cubature: *Negativo*

8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale al coniuge: *Negativo*

8.1.4 Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: *Negativo*

8.1.5 Servitù *Negativo*

8.1.6 Convenzioni edilizie *Negativo*

8.1.7. L'edificio in cui ricade l'immobile pignorato non è organizzato in condominio né esiste un formale regolamento per la gestione delle parti comuni; pertanto, in atto, non vi sono oneri condominiale gravanti sull'immobile.

8.2 – Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dall'esame della certificazione ipotecaria, agli atti della procedura risulta:

8.2.1. **Ipoteca volontaria** del 05.10.2006 ai nn. 61339/19392 a favore di Banca Nuova S.P.A. con sede in Palermo C.F.:00058890815 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà – debitore non datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – atto [REDACTED] del 03/10/2006 per € 270.000,00 di cui € 135.000 per sorte capitale. durata 30 anni.

8.2.2 Pignoramento Immobiliare del 27/10/2021 ai nn. 49315/38388 a favore di A [REDACTED] [REDACTED] con sede a Napoli c.f.: 05828330638, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Palermo del 15/09/2021 sino alla concorrenza di € 165.224,35 oltre interessi e spese

8.2.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizia



Per la regolarizzazione urbanistica si rimanda a quanto descritto nel paragrafo 6.2, per quanto riguarda i costi si possono quantificare in € 4.000,00, costi che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8.2.4 Oneri per la redazione del certificato (A.P.E.)

Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) i costi possono quantificarsi in € 250,00 compreso iva e cassa di previdenza che saranno detratti al valore di stima.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SUL SUOLO DEMANIALE

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Sul fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, non grava censo, livello ed uso civico.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non ci sono spese di gestione non essendo l'unità immobiliare facente parte di un complesso costituito in condominio.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

Per la descrizione dell'immobile si rimanda a quanto riportato nei paragrafi precedenti si procede alla valutazione riferita al periodo attuale:

Dati metrici:

Superficie Commerciale mq 98,40

12.1 Criterio di Stima:

Ai fini della valutazione del bene, si adopererà il criterio di stima "**Market Comparison Approach (MCA)**" che consiste nella procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (**Comparabile 1, Comparabile 2, Comparabile 3**). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.



La procedura si articola in diverse fasi: analisi di mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, rivelazione dei dati immobiliari, scelta delle caratteristiche immobiliari, compilazione della tabella dati, analisi dei prezzi marginali e sintesi valutativa.

Il criterio di stima “Market Comparison Approach (MCA) sopra descritto si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA – Market Comparison Approach).

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Di seguito si specificano i termini che verranno utilizzati:

- **prezzo marginale** si indica il “ prezzo che varia al variare della caratteristica e si calcola a seconda del caso con formule matematiche appropriate”
- **superficie esterna lorda (SEL)** viene indicata l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento;
- **rapporto mercantile** indica il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale;
- **segmento di mercato** si indica una precisa e distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile, ed è definito sulla base dei seguenti parametri:
localizzazione; - economico; - caratteristiche del sito - destinazione; - tipologia immobiliare; - tipologia edilizia; - dimensione; - caratteri della domanda e dell’offerta; - forma di mercato; - filtering; - fase del mercato immobiliare.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni, la sottoscritta ha individuato tre comparabili che appartengono allo stesso segmento di mercato, simili per tipologia di cui uno è noto il prezzo perché derivato da atto pubblico, per gli altri comparabili sono stati presi in considerazione due immobili offerti in vendita (askingprice) il cui prezzo è stato opportunamente decurtato di una quota percentuale che tiene conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, percentuale che si considera attorno al 6% / 10% circa. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili. (All. 10)





Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via Reg Siciliana	Via Ustica, 10	Via Ustica 26	Via Ustica, 7	Via
Distanza dal soggetto di stima	200	50	500	.....	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	80.300,00	58.000,00	85.000,00	.....	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	offerta	offerta	.....	----
Data (mesi del rilevamento)	16	0	0	.....	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	5,00%	2,00%	.....	%
Prezzo adottato	80.300,00	55.100,00	83.300,00	.....	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	103,00	71,00	120,00	98,40	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	3	0	3	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	1	0	0	0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1=esordiente; 2=intermedia; 3=normale; 4=buona; 5=ottima</small>	3	4	3	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	3	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	3	0	1	0	n.



Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-2,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (l./mq.)		
Posto auto (l./cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	-0,01%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (l.)	7.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	20
	vita utile di un servizio igienico (anni)	20
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (l.)	35.000,00
	quota millesimale (%)	5,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (l.)	10.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	2,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le :	103,00	Prezzo marginale	1779,61	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le :	71,00	Prezzo marginale	1776,06	Prezzo marginale assu | 1694,17
Comparabile 3 :	Sup. comm.le :	120,00	Prezzo marginale	1694,17	
Soqgetto di stima :	Sup. comm.le :	98,40			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	133,83	91,83	138,83
Superficie principale/ragguagliata (*)	694,17	694,17	694,17
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-8,03	-5,51	-8,33
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Zona	803,00	551,00	833,00
Qualità	1.606,00	1.102,00	1.666,00



Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	80.300,00	55.100,00	83.300,00
Data	-2.141,33	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-3.193,17	19.020,17	-14.994,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-16,06	0,00	-24,99
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	-10.000,00	0,00
Zona	-2.409,00	0,00	0,00
Qualità	-4.818,00	0,00	-1.666,00
Prezzo corretto (I.)	67.722,44	64.120,17	66.615,01

Prezzo corretto medio (I.)	66.153,00
-----------------------------------	------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,62%
---	-------

errore < 6%: accettabile

Stima da map-parametrica (I.)	72.481,00
-------------------------------	-----------

VALORE STIMATO € 66.000,00

VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO ALLA DATA DI SETTEMBRE 2023

Valore di mercato attribuito:

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato degli impianti tecnologici, della potenzialità commerciale dell'immobile, conteggiando le superfici lorde desunte dalle planimetrie catastali, si ritiene ragionevole stimare il bene in ragione di :



€ 66.000,00 (per 98,40 mq commerciali)

pari ad un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di circa

€ 670,73 mq

Considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- che il termine “*vendita forzata*” secondo gli standard internazionali IVS ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue “ *la vendita forzata è usata 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* ”
- le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata si applicano le seguenti riduzioni:

2.3 - Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore di stima vanno decurtati i costi necessari per la regolarizzazione, i costi professionali relativi sia all’aggiornamento catastale che alla regolarizzazione dell’immobile, gli oneri dovuti di seguito così distinte:

Prezzo a base d’asta

Descrizione	Valore
Valore Atteso Subjet	€ 66.000,00
Costi per la definizione della pratica di sanatoria comprensive delle spese tecniche in c.t.	€ 4.000,00
Redazione Ape	€ 250,00
Valore di mercato in c.t	€ 61.750,00
Riduzione valore a base d'asta 5% - Valore A Base D'asta	€ 58.662,50
VALORE A BASE D'ASTA ARROTONDATO	€ 58.000,00



**QUESITO N. 13:
PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

13.1 La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima.

CONCLUSIONI VALUTATIVE:

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare il valore, si ritiene che il più probabile valore da porre a base d'asta per l'immobile oggetto di stima, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato immobiliare, tenuto conto delle rifiniture, dell'ubicazione, degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari a:

€ 58.000,00 (diconsi cinquantottomila/00)

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, e ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami si rassegna la presente relazione restando a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti o integrazioni che si ritengono necessari.

La presente relazione composta da n. 26 pagine e 12 allegati viene depositata in via telematica unitamente alle attestazioni di avvenuto invio alle parti.

Palermo 12/09/2023

Il perito estimatore

Dott.ssa Antonella Bertuglia

Geometra



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Ortofoto (sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare)
3. Documentazione fotografica
4. Visure catastali, estratto di mappa
5. Planimetria catastale
6. Planimetria stato dei luoghi
7. Atto di compravendita e atto di donazione
8. Certificato di destinazione urbanistica
9. Istanza di sanatoria comprensiva degli allegati
10. Schede Comparabili ed annunci immobiliari
11. Istanza al Comune di accesso agli atti
12. Avvisi alle parti

