

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 324/2022
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA’
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 324/2022

CREDITORE PROCEDENTE SOGGETTO D

contro

DEBITORI ESECUTATI:

SOGGETTO A

SOGGETTO B

SOGGETTO C

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DORIANA ANGELO

PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA’

LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via dell'Artigliere n°22, piano secondo, riportato al Catasto
fabbricati nel Foglio 31, part. 612, sub. 25.



Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca



“Indice PERIZIA DI STIMA INTEGRALE LOTTO UNICO”

PREMESSA	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°2. Elencazione e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale.	<i>Pagina 4</i>
QUESITO N°3. Identificazione catastale del bene pignorato.	<i>Pagina 9</i>
QUESITO N°4. Schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 10</i>
QUESITO N°5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>Pagina 11</i>
QUESITO N°6. Regolarità del bene pignorato sotto il profilo urbanistico e edilizio.	<i>Pagina 12</i>
QUESITO N°7. Stato di possesso dell’immobile.	<i>Pagina 14</i>
QUESITO N°8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 14</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 14</i>
QUESITO N°10. Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 14</i>



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 324/2022
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA’
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

QUESITO N°11. Spese di gestione dell’immobile ed eventuali procedimenti in corso.	<i>Pagina 14</i>
QUESITO N°12. Valutazione dei beni e criteri di stima adottati.	<i>Pagina 15</i>
QUESITO N°13. Valutazione del prezzo a base d’asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>Pagina 22</i>



LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 02/11/2023 il Giudice dell’esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto arch. Pietro Badagliacca iscritto all’Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n. 3542 quale Esperto Stimatore per l’esecuzione citata in epigrafe.

In data 03/11/2023 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all’inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Giudiziario, avv. Dorian Angelo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 07/12/2023.

In data 10/01/2024 si effettuava il sopralluogo presso l’immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L’immobile costituisce un lotto unico ed è così individuato nell’atto di pignoramento:

- immobile individuato al NCEU di Palermo, al Foglio 31, part. 612, sub. 25.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull’immobile riportato nell’atto di pignoramento è la piena proprietà e corrisponde a quello in titolarità degli stessi esecutati per la quota ciascuno di 1/3 in forza di:

- Successione legittima dalla madre, **SOGGETTO E**, deceduta a Palermo l’11/10/2019, presentata in data 22/10/2020, Nota di trascrizione nn. 43026/30679.

L’accettazione espressa di eredità da parte di **SOGGETTO A**, **SOGGETTO C** e **SOGGETTO B** (odierni esecutati) è avvenuta all’udienza del 22.03.2022 nell’ambito del giudizio R.G. n. 5980/2021, Sezione Volontaria Giurisdizione, del Tribunale di Palermo. (**All. 4 - Titoli di provenienza**).

Dati catastali:

I dati catastali dell’immobile riportati nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 3 - Documentazione Catastale**).



Individuazione e ubicazione dell’immobile:

Ai fini dell’esatta individuazione dell’immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l’ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 6 - Tavola Grafica**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale





Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 31, p.lla 612, sub. 25, cat. catastale A/2, superficie catastale Totale: mq. 213, Totale escluse aree scoperte mq. 204:

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Comune di Palermo, Via dell'Artigliere n°22

Caratteristiche strutturali: (edificio) struttura intelaiata c.a.

Accessi: doppio ingresso

Confini dell'u.i.: a nord con area libera sovrastante particella 657, ad est con la Via del Bersagliere, a sud con la Via dell'Artigliere, ad ovest con u.i. di proprietà aliena facente parte dello stesso edificio (part. 612).

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: l'appartamento è costituito da ingresso, sette camere, oltre corridoio, disimpegno, cucina, lavanderia, ripostigli, tre w.c. di cui uno con antibagno e



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 324/2022
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA’
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

armadio a muro. Presenta tre esposizioni con altrettanti balconi. Le camere presentano la pavimentazione in graniglia di marmo e le pareti intonacate e pitturate, mentre i servizi hanno pavimentazione e pareti rivestite di piastrelle di ceramica di tipo ordinario. Gli infissi esterni sono in legno con oscuranti a serranda, gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro.



Doppio ingresso all'u.i.



Camera esposta su Via dell' Artigliere (Vano 2)



Camera esposta su Via dell' Artigliere (Vano 2)

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. L'appartamento è in pessimo stato di manutenzione, con impianti (idrico, di scarico ed elettrico) allo stato



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 324/2022
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA’
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

originario, inoltre è privo di impianto di riscaldamento generale in esercizio. Uno dei tre vani w.c. è mancante di pavimentazione e di rivestimenti delle pareti con gli impianti e pezzi sanitari dismessi.



Camera esposta su prospetto laterale (Vano 7)



Camera esposta su retro-prospetto (Vano 8)





Cucina con accesso al balcone su retro-prospetto



Balcone su retro-prospetto con accesso dalla cucina



Inoltre, durante il sopralluogo si sono riscontrate tracce di esfoliazioni d’intonaco, umidità in pareti adiacenti i servizi, balcone di retro-prospetto con porzioni di intonaco distaccate e con ferri di armatura scoperti nell’intradosso del solaio e nel parapetto murario laterale.

Visto lo stato degli impianti rilevato, è necessario provvedere all’adeguamento degli stessi alle normative vigenti e per esso l’Esperto ha stimato un costo forfettario, comprendente l’adeguamento e le relative certificazioni rilasciate da Ditte autorizzate, pari ad € 10.000,00.

Attestato di prestazione energetica: l’unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica. Per il suo rilascio si prevede un costo pari ad € 200,00: il costo per il suo rilascio verrà da detratto dal valore di stima.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: mq. 180,55

Superficie commerciale: mq. 216,80

Altezza utile interna: ml. 3,10





Rilievo attuale dei luoghi

Per la mancata voltura rilevata nella visura catastale in atti, sarà necessario, per la continuità dei titoli, presentare all’Agenzia delle Entrate n°2 volture in favore dei seguenti soggetti:

- 1) **SOGGETTO E**: per riunione di usufrutto in capo a **SOGGETTO F** deceduto in data 16/12/1977, con la nuda proprietà in capo a **SOGGETTO E**;
- 2) **SOGGETTO A**, **SOGGETTO B** e **SOGGETTO C** (attuali debitori) per diritto di proprietà ciascuno di 1/3 come da certificato di successione n°335007, vol. 88888 trascritto a Palermo il 22/10/2020 in morte di **SOGGETTO E** deceduta in data 11/10/2019.

STIMA COSTI per n°2 VOLTURE CATASTALI:

Tributo speciale €55,00 * 2	€110,00 +
Imposta di bollo €16,00 * 2	€ 32,00 +
Competenze professionista €150,00 * 2	€300,00 =
SOMMANO COSTI VOLTURA	€442,00

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile ad uso abitativo, ubicato nel Comune di Palermo, Via dell’Artigliere n°22, piano secondo, con ascensore.



Composto da ingresso, sette camere, oltre corridoio, disimpegno, cucina, lavanderia, ripostigli, tre w.c. di cui uno con antibagno e armadio a muro. Presenta tre esposizioni, una a nord, una a sud, una a est, con altrettanti balconi.

Confinante a nord con area libera condominiale, ad est con la Via del Bersagliere, a sud con la Via dell’Artigliere e a ovest con u.i. aliena.

Censito al C.F. al **foglio 31, p.lla612, sub.25.**

L’immobile è dotato di Licenza edilizia n.1760 del 27/11/1958 e del Certificato di abitabilità/agibilità n.16505 del 27/12/1961.

L’immobile non è dotato dell’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Il costo per la redazione dell’APE è pari ad € 200,00.

PREZZO A BASE D’ASTA DELL’INTERO O DELLA QUOTA: Euro 344651,00 (euro trecentoquarantaquattromilaseicentocinquantuno).

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

I titoli di provenienza del bene pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, ovvero dalla data del 09/08/2002 alla data del 09/08/2022, sono costituiti dai seguenti passaggi di proprietà:

- **Atto di vendita** a rogito del Notaio Antonino Leto da Monreale in data **9 luglio 1962**, trascritto a Palermo il 3 agosto 1962 ai nn. 23587/19003, con il quale atto il **SOGGETTO F**, con diritto di usufrutto e **SOGGETTO E** con diritto di nuda proprietà, con il consenso del marito dotatario **SOGGETTO G**, acquistavano l’immobile oggetto del presente pignoramento.

Come risulta dai registri dello stato civile, il diritto di usufrutto in capo a **SOGGETTO F**, deceduto in data 16/12/1977 si estingue con conseguente riunione alla nuda proprietà in capo a **SOGGETTO E**.

- **Successione legittima n. 21 ottobre 2020, n. 335007, vol. 88888** trascritto a Palermo il 22 ottobre 2020 ai nn. 43026/30679 in morte di **SOGGETTO E**, in favore dei debitori per la quota di 1/3 ciascuno, **SOGGETTO A, SOGGETTO B e SOGGETTO C**. L’accettazione espressa di eredità da parte di **SOGGETTO A, SOGGETTO B e SOGGETTO C** (odierni esecutati) è avvenuta all’udienza del 22.03.2022 nell’ambito del giudizio R.G. n. 5980/2021, Sezione Volontaria Giurisdizione, del Tribunale di Palermo (**All. 4 - Titoli di provenienza**).



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

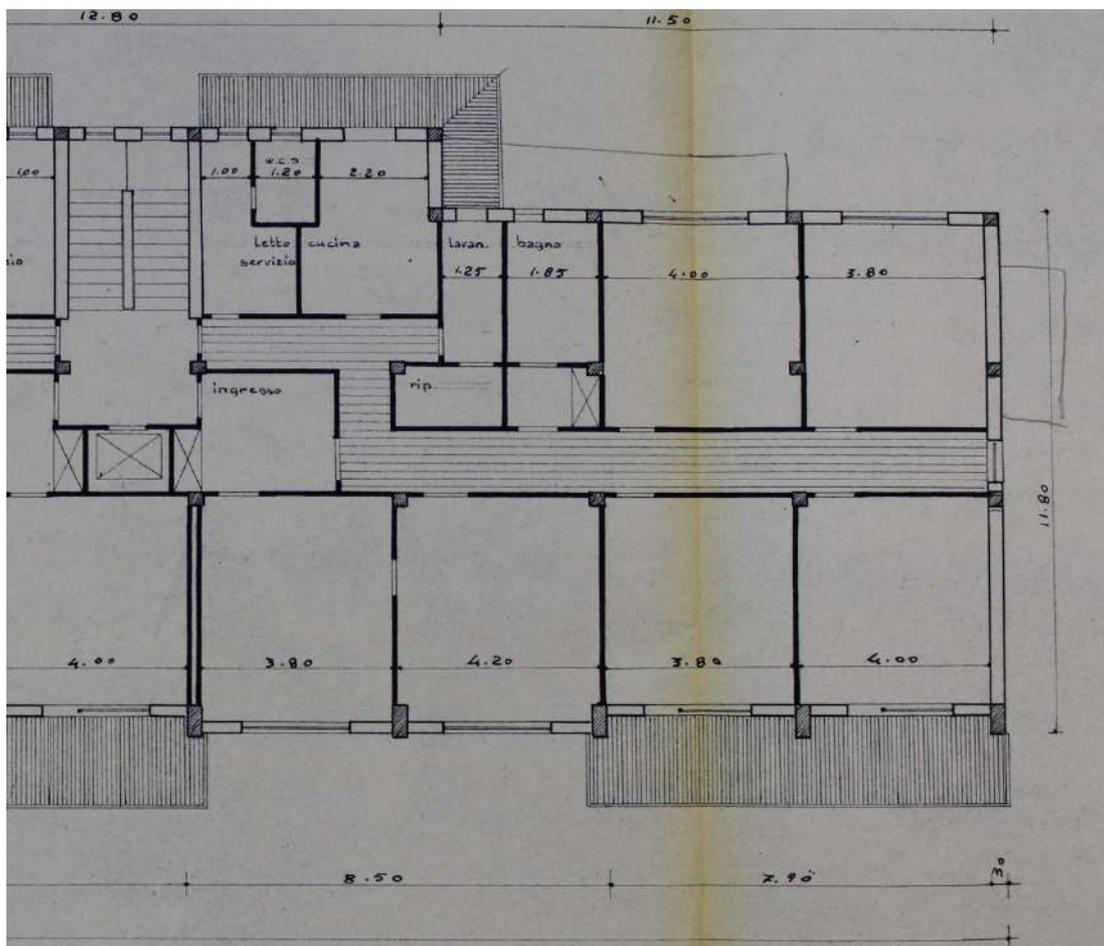
La costruzione è stata realizzata in forza di Licenza edilizia n°1760 del 27/11/1958 come da progetto approvato dalla C.E. in data 17/10/1958 (**All. 5 – Documentazione urbanistica**).

Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state rilasciate due ulteriori licenze edilizie in variante a quella precedente originaria, che però non sono riferibili al bene pignorato ma ai piani attici e super attici.

Infine, per l'intero fabbricato è stato rilasciato certificato di abitabilità n°16505 del 27/12/1961.

Lo stato dei luoghi dell'u.i. rilevato dall'Esperto risulta coerente ai titoli abilitativi acquisiti presso il competente comune, pur rilevando le seguenti evidenze.

Nell'elaborato grafico della pianta tipo del progetto originario approvato dalla C.E. in data 17/10/1958 non risultano indicati i balconi del prospetto laterale e retro-prospetto, ma gli stessi sono però graficizzati (in quanto presenti) nella tavola grafica dei prospetti del progetto originario approvato dalla C.E. sempre in data 17/10/1958.



Estratto grafico del progetto autorizzato

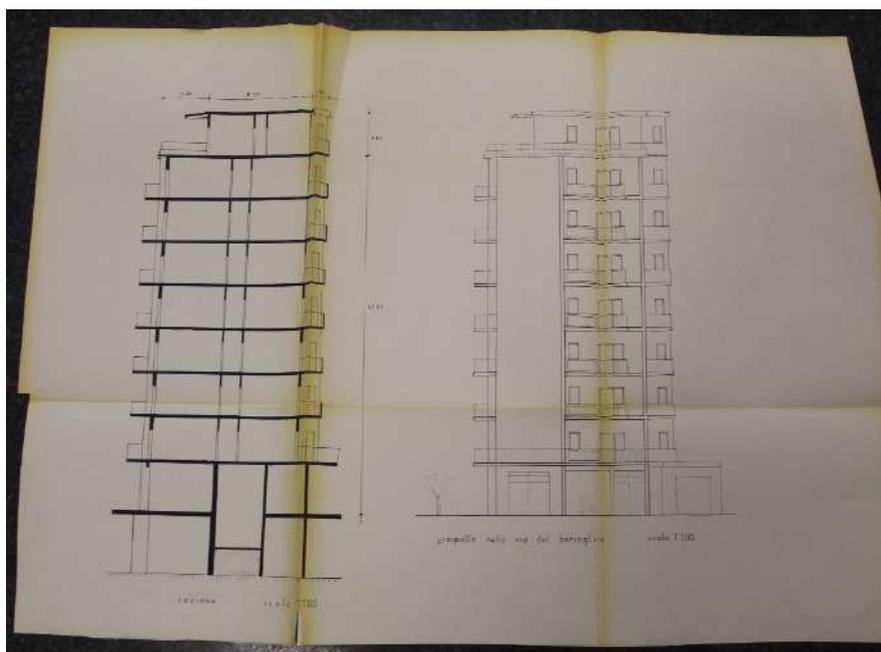


Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 324/2022
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA’
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca



Rilievo dell'u.i. con indicati in rosso i balconi presenti nello stato di fatto come rappresentati nella tavola grafica dei prospetti del progetto originario approvato dalla C.E. in data 17/10/1958

Vista l'indicazione di tali balconi su prospetto laterale e sul retro-prospetto nella relativa tavola grafica dell'originario progetto e altresì la coerenza dell'intero prospetto per tutto il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, la mancata indicazione di tali balconi nella pianta tipo delle uu.ii. è da ascriversi ad una errata rappresentazione grafica nella pianta di progetto originario.



Estratto grafico del progetto autorizzato

www.facebook.com/architettopietrobadagliacca
www.linkedin.com/in/architettopietrobadagliacca



Si sottolinea inoltre che nelle stesse tavole visionate durante l’accesso atti nel competente Comune (durante il quale è stata fatta copia della documentazione da parte della dalla ctu) è riportata la sagoma dei suindicati balconi con un tratto a “mano libera”, come meglio si evidenzia negli stralci del progetto precedentemente riportati. Infine, nel certificato di abitabilità/agibilità n°16505 rilasciato in data 27/12/1961 si descrive l’appartamento coerentemente allo stato di fatto rilevato ma si indica una terrazza che presumibilmente fa riferimento invece all’ampio balcone su prospetto principale, il quale peraltro è coerente con quello rappresentato negli elaborati grafici di progetto .

Pertanto, dal punto di vista edilizio urbanistico, l’immobile risulta coerente ai titoli abilitativi.

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

L’immobile è attualmente occupato da due dei tre debitori esecutati:

- **SOGGETTO B;**
- **SOGGETTO C.**

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

Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:

Sono a carico dell’acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione delle difformità catastali (vulture), con un costo pari a **circa euro 442,00**
I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell’immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Nessun onere e nessun vincolo alla data del 20/03/2024 oltre al pignoramento oggetto della presente procedura.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

L’immobile non è gravato da alcun censo, livello, uso civico e/o onere di altro tipo.

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

A seguito di richiesta inviata a mezzo mail all’amministratore Condominiale di “Via dell’Artigliere, 22 PA”, lo scrivente Esperto ha acquisito le seguenti informazioni:



- Le spese fisse di gestione e manutenzione dell’immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad € **193,00 al mese** e con riferimento alle quote fisse riferite al bene pignorato, le quote degli ultimi due anni risultano le seguenti:

- anno 2022 € (193,00 * 12) = € 2316,00;

- anno 2023 € (193,00 * 12) = € 2316,00;

- anno 2024 € (193,00 * 2) = € 386,00.

Complessivamente le spese ordinarie condominiali riferite al bene pignorato e non solute dal mese di gennaio 2022 al mese di febbraio 2024 ammontano ad € 5018,00.

Non ci sono spese straordinarie approvate.

- I procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato, ancora in corso, sono costituiti dalla presente procedura esecutiva con titolo costituito dal D.I. n°6435/2017 del 03/11/2017 per una somma pari ad €15980,06 riferito al periodo che va dal VI bimestre 2012 al mese di dicembre 2016.

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

Criterio di stima

La stima dell’immobile sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito, che terrà conto delle caratteristiche intrinseche e dello stato manutentivo dell’unità immobiliare oggetto di stima, e altresì del valore unitario di vendita e di locazione desumibili sia da comparabili ubicati nella stessa area di studio con caratteristiche simili e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare, sia dai dati ufficiali provenienti dall’Agenzia delle Entrate (OMI) e dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare. La media calcolata fra le due stime (comparativa e analitica) fornirà il più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare.

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO consiste nell’individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato e si basa sulla seguente formula:

$V = Sc \times Vmq$, dove:

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

Sc è la superficie commerciale;

Vmq è il valore dell’unità immobiliare specifica al metroquadrato.

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall’Agenzia del Territorio e altresì al



Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il sistema denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e per essi si applicherà la seguente formula:

Sc = SL + S1*x + ... Sn*z, dove:

SL è la superficie lorda coperta dell’u.i., compresi tramezzi e tompagni, c.d. “Superficie Principale”, che farà riferimento ai vani principali;

Sn*x è la superficie lorda degli accessori di uso esclusivo, c.d. “Superficie Accessoria omogeneizzata”, ovvero derivante dal prodotto delle Superfici Accessorie (balconi, terrazze, spazi esterni di pertinenza ...) [S1 ... Sn] per dei coefficienti tabellati [x ... z] da attribuire a ciascuno delle superfici individuate.

Dati metrici e consistenza dell’immobile:

Sulla base dei criteri adottati e sopra indicati, la superficie commerciale dell’immobile è pari a **mq. 216,81** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	
Superficie Principale	mq. 205,40
Totale Sup. Principale	mq. 205,40
Superfici Accessorie:	
A) Balcone (mq. 14,95 * 30%) ... mq.	4,49 +
B) Balcone (mq. 7,80 * 30%) ... mq.	2,34 +
C) Balcone (mq. 15,25 * 30%) ... mq.	4,58 =
Totale Sup. Accessorie	mq. 11,41
Totale Sup. Commerciale:	
mq. (205,40 + 11,41) = mq.	216,81
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 216,81	

Determinazione della scala dei prezzi noti

La scelta dei prezzi noti è stata ricercata fra le seguenti fonti di riferimento:

Agenzia di mediazione immobiliare.

Sono stati acquisiti n°3 annunci relativi ad immobili ubicati nella stessa area di studio e aventi le stesse caratteristiche del bene oggetto di stima, come di seguito si riporta:

- a) Agenzia “Desiderio Casa” – Appartamento sito in Piazza Vittorio Veneto, p.2°, mq.180 (Ottimo stato, Riscaldamento autonomo, Fibra ottica, Videocitofono, Porta blindata, armadio a muro, infissi esterni in doppio vetro, esposizione doppia).

Richiesta: €479000,00 Richiesta unitaria: €2661,11/mq.



b) Agenzia “Unicredit Subito Casa” – Appartamento sito in Viale Lazio, p.3° mq. 201 (Stato buono/abitabile, Senza riscaldamento, Fibra ottica, Videocitofono, Infissi esterni legno/vetro, esposizione doppia).

Richiesta: €350000,00 Richiesta unitaria: €1741,29/mq.

c) Agenzia “Brava” – Appartamento sito in Via Emilia, p. 3°, mq. 175. (Stato buono/abitabile, Riscaldamento autonomo, Fibra ottica, Videocitofono, porta blindata, armadio a muro, Infissi esterni legno/metallo).

Richiesta: €335000,00 Richiesta unitaria: €1914,29/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) pubblicato dall’Agenzia delle Entrate a scadenza semestrale. Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale, Zona Sciuti – Notarbartolo – Villabianca - De Gasperi – Giotto – Nebrodi - Galilei, codice di zona C1, microzona catastale 11, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori di vendita al metroquadrato riferiti al II semestre 2023 (ultimo disponibile) e relativi ad abitazioni civili:

II Semestre 2023Min. €1400,00, medio €1675,00 – mass. €1950,00

Borsino Immobiliare con acquisizione dati nel mese di febbraio 2024.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale, Zona Sciuti – Notarbartolo – Villabianca - De Gasperi – Giotto – Nebrodi – Galilei. Si riportano i dati di vendita al metroquadrato pubblicati riferibili alla 1^ fascia.

1^ fascia Min. €1449,00, medio €1733,00 – mass. €2018,00

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge una proposta di vendita da parte delle Agenzie di mediazione immobiliare che si approssima al valore massimo tanto dei dati ufficiali pubblicati dall’Agenzia delle Entrate (dati OMI) quanto di quelli di prima fascia pubblicati dal Borsino immobiliare. Prendendo atto di un’acquisizione di dati di vendita da più fonti compatibili e coerenti fra di loro, si ritiene non necessaria ulteriore acquisizione di dati da altre fonti e, pertanto, si fissa il valore di vendita al metroquadrato di riferimento applicando la media dei valori sopra riportati come di seguito si specifica.

$V_m = [\text{Valori medi mediazione Immobiliare} + \text{Valore massimo OMI} + \text{Valore massimo del Borsino}] / 3 =$
 $= \{[\text{€}(2661,11 + 1741,29 + 1914,29) / 3] + \text{€}1950,00 + \text{€}2018,00\} / 3 = \text{€}(2105,56 + 1950,00 + 2018,00) / 3 =$
 $= \text{€}2024,52$ che in c.t. si approssima ad **€2025,00/mq.**

V_m = €2025,00/mq.

Individuato il valore generico al metroquadrato, esso sarà variato in funzione dei c.d. coefficienti di merito.

CALCOLO K: Attribuzione dei coefficienti di merito.



Per il calcolo dei coefficienti di merito (K), si farà riferimento alla seguente formula:

K = 1+(p/100), dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all’immobile e calcolato riferendosi agli standards relativi sia all’edificio di cui fa parte l’u.i. (standard sociale, standard dei servizi e standard di manutenzione) che all’unità immobiliare oggetto di stima (dimensione, posizione, qualità del manufatto e del suo stato di conservazione). I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle linee guide di OMI, delle tabelle pubblicate dal Borsino Immobiliare e da quelle contenute nel testo Puglisi/Puglisi “Guida alla stima delle abitazioni”.

Si riportano di seguito i coefficienti presi in esame e il relativo valore attribuito per ciascuno di essi.

Coefficienti per individuazione K

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell’edificio rispetto a quelli medi della zona.*

L’edificio presenta caratteristiche simili agli immobili ubicati nelle immediate vicinanze di zona: ingresso su strada ampia, ascensore, androne adeguato. L’aspetto opzionale è dato dalla vicinanza alla Piazza Vittorio Veneto che conclude la rappresentativa e centralissima via Libertà (+ 5%). K1 = 1,05

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nell’edificio di servizi non ordinari.*

Non è presente alcun servizio condominiale K2 = 1,00

K3 = Lo standard di manutenzione dell’edificio. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.*

L’edificio si presenta in buono stato di manutenzione per le parti comuni interne e per i prospetti principali e laterali. In pessime condizioni quelle di retro-prospetto (- 3%). K3 = 0,97

K4 = Dimensione. *Esprime un apprezzamento per l’u.i. taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.*

L’u.i. di superficie utile di circa mq. 181,00 e commerciale di circa mq. 217,00, appartiene al segmento di “taglio grande” (superficie oltre mq.180,00) che nel libero mercato comporta una minore capacità di acquisto. Pertanto, per incrementarne l’appetibilità, si attribuisce un deprezzamento pari al 10%. K4 = 0,90

K5 = Posizione. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione.*

L’u.i. è ubicata al piano secondo (-3%), con tripla esposizione esterna (+ 5%) e luminosa per orientamento e dimensione vani finestra (+5%).



Si attribuisce un apprezzamento complessivo pari al 7%. K5 = 1,07

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di conservazione.*

L'unità immobiliare necessita del rifacimento di tutti gli impianti, come già evidenziato in risposta al quesito n°2.

Si attribuisce pertanto un deprezzamento pari al 10%. K6 = 0,90

$$K_{tot} = 1,05 \times 1,00 \times 0,97 \times 0,90 \times 1,07 \times 0,90 = 0,88$$

Per la stima del valore al metroquadrato dell'u.i. specifica (V_{mq}), si procede moltiplicando il valore generico al metroquadrato sopra individuato (V_m) per il prodotto dei coefficienti attribuiti (K_{tot}).

$$V_{mq} = V_m \times K_n = €2025,00 \times 0,88 = € 1782,00/mq.$$

$$V_{amq} = €1782,00/mq$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima comparativo, risulta il seguente:

$$V = S_c \times V_{amq} = mq \ 216,81 \times €1782,00 = €386355,42.$$

Valore di mercato con "metodo di stima comparativo" in c.t. €386355,00

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato e si basa sulla seguente formula:

$$V = R_n / i, \text{ dove:}$$

V è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

R_n è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

CALCOLO **R_n**.

Per il calcolo del reddito annuo netto (**R_n**) si applica la seguente formula: **R_n = R_l - P**

dove

R_l = Reddito annuo lordo;

P = passività calcolate come percentuale di **R_l** (incidenza annua lavori straordinari, tasse, affitto, altro).

La scelta dei prezzi noti è stata ricercata fra le seguenti fonti di riferimento:

Agenzia di mediazione immobiliare.

Sono stati acquisiti n°2 annunci di locazione relativi ad immobili ubicati nella stessa area di studio e aventi le stesse caratteristiche del bene oggetto di stima, come di seguito si riporta:



1) Agenzia “Casa Mercato” – Appartamento sito in Via del Bersagliere, p3°, mq.140 (Stato Buono/Abitabile, Riscaldamento autonomo, infissi esterni in legno/vetro, esposizione doppia).

Richiesta: €850,00/mensili Richiesta unitaria: €6,07/mq.

2) Agenzia “Tecnorete” – Appartamento sito in Via Trinacria, p2°, mq182 (Stato Buono/Abitabile, Riscaldamento autonomo, infissi in vetrocamera, porta blindata, impianto allarme, posto auto, esposizione doppia).

Richiesta: €950,00/mensili Richiesta unitaria: €5,22/mq.

Valore medio di locazione dalle proposte di mediazione Immobiliare: $\text{€}(6,07 + 5,22) = \text{€}5,65$.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) pubblicato dall’Agenzia delle Entrate a scadenza semestrale. Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale, Zona Sciuti – Notarbartolo – Villabianca - De Gasperi – Giotto – Nebrodi - Galilei, codice di zona C1, microzona catastale 11, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori di locazione al metroquadrato riferiti al I semestre 2023 (ultimo disponibile) e relativi ad abitazioni civili:

II Semestre 2023Min. €4,60, medio €5,25 – mass. €5,90

Borsino Immobiliare con acquisizione dati nel mese di febbraio 2024.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale, Zona Sciuti – Notarbartolo – Villabianca - De Gasperi – Giotto – Nebrodi – Galilei. Si riportano tutti i dati di locazione al metroquadrato pubblicati.

1^ fascia Min. €4,22, medio €5,04 – mass. €5,87

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge una proposta di locazione da parte delle Agenzie di mediazione immobiliare che si approssima al valore massimo tanto dei dati ufficiali pubblicati dall’Agenzia delle Entrate (dati OMI) quanto di quelli di prima fascia pubblicati dal Borsino immobiliare. Prendendo atto di un’acquisizione di dati di locazione da più fonti compatibili e coerenti fra di loro, si ritiene non necessaria ulteriore acquisizione di dati da altre fonti ma, valutando le effettive condizioni di manutenzione dell’immobile, si prenderanno a riferimento fra i dati ufficiali (OMI e Borsino) quelli minimi, applicando la media dei valori sopra riportati come di seguito si specifica.

$V_m = [\text{Valori medi mediazione Immobiliare} + \text{Valore medio OMI} + \text{Valore medio del Borsino}] / 3 =$

$= \text{€}(5,65 + 5,90 + 5,87) / 3 = \text{€}5,81/\text{mq}.$

$V_m = \text{€}5,81/\text{mq}.$



Dal valore di locazione al metroquadrato individuato, si ricava il reddito mensile lordo (Rm) dell’u.i. specifica, dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (Vm) per la superficie commerciale dell’appartamento. Pertanto, si avrà:

$$R_m = \text{€}5,81 \times \text{mq } 216,81 = \text{€}1259,67.$$

Reddito mensile lordo (*in c.t.*): €1259,67.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$$R_l = \text{€}1259,67 \times 12 = \text{€}15116,04.$$

Ottenuto il valore del Rl, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn), fissando il valore delle passività.

P Per la determinazione delle passività, si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull’immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfritto, ...). Sulla scorta della maggiore superficie dell’immobile e della minore appetibilità sul mercato, si attribuisce alle passività (P) un’incidenza del 10%.P= 10%

$$R_n = \text{€}15116,04 - 10\% = \text{€}13604,44.$$

i Il tasso reale di capitalizzazione oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando lo stato manutentivo rilevato e altresì le caratteristiche proprie dell’u.i., si attribuisce il seguente indice:i= 4,0%.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima analitico, risulta il seguente:

$$V = R_n / i = \text{€}13604,44 / 4\% = \text{€}340111,00.$$

Valore di mercato con il metodo di stima analitico: €340111,00

Si procede al calcolo della media dei valori di stima sopra applicati.

Metodo di stima sintetico comparativo €386355,00

Metodo di stima analitico €340111,00

STIMA DEL PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO:

$$\text{€}(386355,00 + 340111,00) / 2 = \text{€}363233,00$$

Il più probabile valore di stima dell’immobile è, *in c.t.*, di euro €363233,00.

Valore unitario (*in c.t.*): €1675,35/mq.

Superficie commerciale: mq. 216,81

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

- Costi per regolarizzazione catastale: € 442,00 circa

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

$$V = \text{€} 363233,00 - \text{€} 442,00 = \text{€} 362791,00.$$



Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell’immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 362791,00 (trecentosessantaduemilasettecentonovantuno)**.

PREZZO A BASE D’ASTA DELL’INTERO

Considerando che l’immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell’assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

€ 362791,00 – 5% = € 344651,45 (che si arrotondano in € 344651,00)

(euro trecentoquarantaquattromilaseicentocinquantuno)

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

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

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|---------------------------------|
| ALLEGATO 1 | Verbale di sopralluogo |
| ALLEGATO 2 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO 3 | Documentazione catastale |
| ALLEGATO 4 | Titolo di provenienza |
| ALLEGATO 5 | Documentazione urbanistica |
| ALLEGATO 6 | Elaborato grafico |
| ALLEGATO 7 | Documentazione condominiale |
| ALLEGATO 8 | Comparabili – riferimenti stima |
| ALLEGATO 9 | Elenco identità alfa |
| ALLEGATO 10 | Avvisi di deposito |

Palermo, 25/03/2024

L’ESPERTO STIMATORE
ARCH. PIETRO BADAGLIACCA

