

RAPPORTO di VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI PALERMO

***GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA***

PROCEDURA ESECUTIVA N° 431 / 2021 R.G.Es.

Anagrafica

CREDITORE PROCEDENTE:

AMCO – Asset Management Company S.p.a.

DEBITORE ESECUTATO:

XXXXX XXXXX nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX

XXXXX XXXXX nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX

**LOTTO A – IMMOBILE IN VIA CARUSO SNC - FG. 13 PART. 2160 SUB. 11 – 13
APPARTAMENTO CON SOVRASTANTE LASTRICO SOLARE**

Esperto incaricato

Arch. Giuseppe Ioren Napoli

Mail Pec

giuseppe.iorennapoli@archiworldpec.it

Palermo 09/08/2023



Giuseppe Ioren
Napoli

ARCHITETTO

18.08.2023 09:15:33

GMT+00:00



<i>Premessa</i>	3
<i>QUESITO N° 1 – “Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”.</i>	4
<i>QUESITO N° 2 – “Elencare ed individuare il bene e procedere alla descrizione materiale del lotto”.</i>	5
<i>QUESITO N° 3 – “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”.</i>	12
<i>QUESITO N° 4 – “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”.</i>	15
<i>QUESITO N° 5 – “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.</i>	16
<i>QUESITO N° 6 – “Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio”.</i>	16
<i>QUESITO N° 7 – “Indicare lo stato di possesso dell’immobile”.</i>	16
<i>QUESITO N° 8 – “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.</i>	16
<i>QUESITO N° 9 – “Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale”.</i>	17
<i>QUESITO N° 10 – “Verificare l’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo”.</i>	17
<i>QUESITO N° 11 – “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti”.</i>	17
<i>QUESITO N° 12 – “Procedere alla valutazione dei beni”.</i>	17
<i>Valutazione e stima compendio immobiliare</i>	20
<i>Formule utilizzate per il calcolo dei prezzi marginali</i>	25
<i>Valori OMI</i>	28
<i>QUESITO N° 13 – “Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”.</i>	29
<i>Considerazioni conclusive</i>	30



Premessa

Il LOTTO A in oggetto è composto da un appartamento e dal lastrico solare di un condominio siti rispettivamente al secondo e al terzo piano di un fabbricato in condominio sito nel Comune di Cinisi in via Guerrino Miglioranzi snc, individuato catastalmente in via Caruso che è una parallela del corso principale.

I due beni, oggetto dell'esecuzione, sono catastalmente individuati sul Fg. 13 con la particella 2160 rispettivamente con il subalterno **11** l'appartamento e con il subalterno 13 il sovrastante lastrico solare.

Le due unità sono prospicienti alla corte interna del fabbricato e si accede dal corpo scala ubicato all'interno della corte su via Guerrino Miglioranzi snc.

Al fine dell'esatta individuazione dell'unità immobiliare, si riportano le foto satellitari dell'area e la sovrapposizione dell'Ortofoto con la mappa catastale, con evidenziato l'immobile oggetto di Procedura Esecutiva.



Figura 1.a - Ortofoto della zona che identifica il LOTTO A, fonte Google Earth.





Figura 1.a - Ortofoto della zona che identifica il LOTTO A, fonte ForMaps.

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

LOTTO A) Immobili censiti al N.C.E.U. Foglio 13, particella 2160, sub. 11-13

Diritto:

- Proprietà per 1/2 a nome di XXXXX XXXXX natX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per 1/2 a nome di XXXXX XXXXX natX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il diritto di Proprietà indicato nell’atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità per 1/2 all’esecutato XXXXX XXXXX natX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per 1/2 a nome di XXXXX XXXXX natX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di Atto del 22/09/2004 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXX Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 48813 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29360.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 30/09/2004.



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

Il LOTTO, oggetto di esecuzione, fa parte di un condominio accessibile da via Guerrino Miglioranzi snc; che è una strada perpendicolare a via Caruso, indirizzo a cui fanno riferimento i dati catastali.

La zona in cui è sito l’immobile oggetto di perizia si trova ai margini del centro abitato, in un’area urbanizzata con servizi e attività commerciali. La zona limitrofa è caratterizzata dalla presenza di nuova edilizia con tipologia abitativa varia come condomini di nuova edificazione, case a schiera e villette unifamiliari. La posizione offre una maggior fluidità del traffico e quindi un più rapido collegamento alle vie di comunicazione principali; inoltre la vicinanza al Corso Umberto I garantisce l’accessibilità a ulteriori servizi.

Secondo il P.R.G. di Cinisi - Delibera approvata nel Febbraio 2008 ai sensi delle modifiche introdotte dal D.dir 1466/2006 - Tavola 7d, l’immobile è individuato nella Zona B1 - Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati.



Figura 2.a–Stralcio del Piano Regolatore Generale di Cinisi



Il **LOTTO** si trova al piano secondo e terzo di un fabbricato di complessive 3 elevazioni fuori terra ed è individuato dai subalterni **11 e 13** della particella **2160**. Il portone di ingresso al fabbricato si trova all'interno della corte comune, un corpo scala distribuisce gli appartamenti ai vari piani e consente l'accesso pedonale anche al piano cantinato in cui si trovano cantinole e autorimesse.

L'appartamento in oggetto, ad uso residenziale, si trova al secondo piano ed è così composto: un ampio ambiente living, una cucina e un w.c. opportunamente disimpegnati, due camere da letto e un secondo w.c. anch'esso disimpegnato. Sia il soggiorno che la cucina sono prospicienti a un balcone così come le camere da letto poste sul retro. Lo stato di manutenzione è complessivamente buono, con impianto idrico ed elettrico funzionanti e impianto di climatizzazione funzionante ma non corrispondente alle nuove norme sul risparmio energetico. La pavimentazione degli ambienti principali è rifinita con parquet di legno, la cucina e i servizi invece sono pavimentati e rivestiti in ceramica.

La planimetria catastale è conforme al rilievo effettuato.





Figura 2.b–Vista dell'ingresso al condominio sito in via Guerrino Miglioranzi SNC



Figura 2.c–Corte con portone di ingresso





Figura 2.d-Accesso all'immobile P2



Figura 2.e-Zona living.



Figura 2.f – Cucina.



Figura 2.g – Disimpegno salotto-cucina- w.c..



Figura 2.h – Disimpegno salotto-camere-w.c..





Figura 2. i – Camera da letto padronale



Figura 2.1 – Seconda camera da letto



Figura 2.m – W.C. 1



Figura 2.n – W.C. 2



Figura 2.o – Vista balcone su finestra living



Figura 2.p – Vista balcone su atrio interno



Il lastrico solare si trova al sovrastante piano terzo e occupa l'intera superficie del piano sottostante. E' individuato con il subalterno **13** della particella **2160**. L'area libera definita con pavimentazione in piastrelle tipo "cotto" per esterni e il parapetto è in muratura con copertina in mattoni di cotto. Come da visura catastale, la superficie complessiva del lastrico solare ammonta a mq 107,00. Ai sensi e per gli effetti della norma UNI 10770:2005 ai fini della sua consistenza viene valutata al 10% pari a mq 10,7 in quanto pertinenza ad uso esclusivo dell'appartamento sottostante.

Durante le verifiche che sono state effettuate, si è riscontrata **la mancanza della planimetria catastale**.



Figura 2.q – Accesso al lastrico solare





Figura 2.r – Lastrico solare



Figura 2s – Lastrico solare



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

Il lotto in oggetto risulta catastalmente così censito:

APPARTAMENTO

CATASTO DEI

FABBRICATI

Comune di Cinisi - (Codice C708);

Foglio 13 - particella 2160 - subalterno 11;

Categoria A/3, Abitazioni di tipo economico, ad uso residenziale, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 111,00 mq, totale escluse aree scoperte 107,00 mq,

Rendita Catastale € 326,66;

Indirizzo: via Caruso snc; Piano: 2, interno sx;

INTESTATI:

- Proprietà per 1/2 a XXXXX XXXXX natX a XXXXX il XX/XX/XXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per 1/2 a XXXXX XXXXX natX a XXXXX il XX/XX/XXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LASTRICO SOLARE

CATASTO DEI FABBRICATI

Comune di Cinisi - (Codice C708);

Foglio 13 - particella 2160 - subalterno 13;

Categoria F/5, (Lastrico solare), Consistenza 107mq

Indirizzo: via Caruso snc; Piano: 3, interno sx;

INTESTATI:

- Proprietà per 1/2 a XXXXX XXXXX natX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per 1/2 a XXXXX XXXXX natX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

MAPPALI TERRENI CORRELATI:

Foglio 13 – Particella 2160;

I dati dei subalterni 11 e 13 della particella n° 2160 nel foglio di mappa n° 13, così come regolarmente annotato nella visura storica catastale, derivano da:

- *COSTITUZIONE del 22/07/2004 Pratica n. PA0244507 in atti dal 22/07/2004 COSTITUZIONE (n. 3260.1/2004)*
- *Atto del 22/09/2004 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXX Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 48813 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29360.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 30/09/2004*

Il fabbricato insiste su terreno identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Cinisi con la particella 2160 del Foglio di mappa 13.

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

Prospetto sintetico

APPARTAMENTO: VIA CARUSO snc, con accesso ed identificazione toponomastica in via Guerrino Miglioranzì snc del Comune di Cinisi.

- Proprietà per **1/2** a XXXXX XXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per **1/2** a XXXXX XXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LASTRICO SOLARE: VIA CARUSO snc, con accesso ed identificazione toponomastica in via Guerrino Miglioranzì snc del Comune di Cinisi.

- Proprietà per **1/2** a XXXXX XXXXX natX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per **1/2** a XXXXX XXXXX natX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



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

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

- *COSTITUZIONE del 22/07/2004 Pratica n. PA0244507 in atti dal 22/07/2004 COSTITUZIONE (n. 3260.1/2004)*

- *Atto del 22/09/2004 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXX Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 48813 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29360.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 30/09/2004.*

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

L’immobile in oggetto è stato realizzato sulla scorta della Concessione Edilizia n. 13 del 24/03/2003 rilasciato dal Comune di Cinisi e risulta provvisto di segnalazione certificata agibilità comunicata il giorno 07/10/2017 alle ore 08.39 alla casella PEC “cinisi@sicurezzapostale.it”.

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

L’immobile in oggetto è occupato dai proprietari per 1/2 a XXXXX XXXXX natX a XXXXXX il XX/XX/XXXX con C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per 1/2 a XXXXX XXXXX natX a XXXXXX il XX/XX/XXXX con C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

L’appartamento non è gravato ne da vincoli ne da oneri giuridici.

Il lastrico solare è gravato sia da oneri giuridici originati dalla presente procedura espropriativa, sia da oneri relativi alla mancata presentazione della planimetria catastale all’Agenzia del territorio.

Per quanto riguarda i costi da detrarre al valore di stima per l’eliminazione delle



difformità riscontrate, il sottoscritto quantifica i diritti di istruttoria da pagare al Comune di Palermo in:

- diritti erariali per atto di aggiornamento catastale finalizzato alla presentazione di pratica DOCFA: € **50,00**

Oltre ai suddetti diritti fissi, devono essere considerate le spese da retribuire al tecnico professionista per la redazione e presentazione telematica delle suddette pratiche, spese che ammontano sommariamente a:

- **500,00 €** per redazione e presentazione pratica DOCFA;

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

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

Per l’unità immobiliare in oggetto di fatto abitata dai Sig.ri di XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, non vi sono spese condominiali non pagate.

QUESITO N° 12 – “Procedere alla valutazione dei beni”.

CRITERIO DI STIMA

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



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

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

BASI DEL VALORE

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

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

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



essere intrapreso un marketing appropriato.”

METODI DI STIMA

Premesso quanto sopra, si fa presente che il Comune di Cinisi è un comune di antica edificazione nell'immediata periferia della area metropolitana di Palermo e dista dalla città di Palermo ca 30Km; è facilmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazione stradale e ferroviaria, la qual cosa consente l'acquisto di “case” a un prezzo inferiore rispetto alla città propriamente detta. Il nostro immobile si trova all'interno del centro urbano di Cinisi, in una zona urbanizzata con tutti i servizi essenziali ma rimane ai margini del centro storico, in prossimità di abitazioni di nuova edificazione e di sparse case con tipologia a villetta e di facile comunicazione con le strade principali (SS113). Da un'indagine di mercato del territorio non è facile trovare immobili con caratteristiche simili. Si riscontrano invece più facilmente fabbricati in mediocri condizioni, di antica costruzione, che necessitano di interventi di recupero consistenti. Il nostro immobile, come già detto prima, è di recente edificazione e versa in buone condizioni d'uso e manutenzione.

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

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

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



Valutazione e stima compendio immobiliare

SCHEMA DESCRITTIVA APPARTAMENTO - Subject	
Ubicazione	
Comune	CINISI
Indirizzo	VIA CARUSO SNC – VIA GUERRINO MIGLIORANZI SNC
Piano	2°
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	CINISI
Foglio	13
Mappale	2160
Subalterno	11
Categoria	A/3
Classe	7
Consistenza	5,5 vani
Rendita Catastale	€ 326,66
Valore Catastale	€ 37.729,23
Superficie catastale	Mq 111,00
Superficie catastale (escluse le aree scoperte)	Mq 107,00

Calcolo delle superfici

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	90,76
	Superficie commerciale	90,76
Superfici muri perimetrali esterni (100%)	Superficie lorda	10,68
	Superficie commerciale	10,68
Superfici muri perimetrali in comunione (50%)	Superficie lorda	2,10
	Superficie commerciale	1,05
Superfici muri interni(100%)	Superficie lorda	4,24
	Superficie commerciale	4,24
Superfici scoperte - Balcone, terrazzo(30%)	Superficie lorda	14,00
	Superficie commerciale	4,20
Superficie commerciale totale		111,00
Saggio di variazione annuale del mercato		1,00 %



SCHEDA DESCRITTIVA LASTRICO SOLARE - Subject	
Ubicazione	
Comune	CINISI
Indirizzo	VIA CARUSO SNC – VIA GUERRINO MIGLIORANZI SNC
Piano	3°
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	CINISI
Foglio	13
Mappale	2160
Subalterno	13
Categoria	F/5
Consistenza	Mq 107
Superficie catastale	Mq 107,00

Superfici scoperte - terrazzo	Superficie lorda	107,00
	Superficie commerciale - Norma UNI 10770:2005 (10%)	10,70

Comparabili

Il sottoscritto ha eseguito una ricerca degli immobili in zona, con caratteristiche simili e compravenduti negli ultimi due anni appartenenti allo stesso segmento di mercato. Dall'analisi fatta si evince che, nonostante il prezzo al mq accessibile, nella zona vi è un mercato poco attivo, dettato dall'ormai consolidata crisi e dalle condizioni generali in cui versano le abitazioni, che necessitano di ristrutturazioni "importanti". E' in via di espansione un mercato rivolto al recupero degli immobili esistenti per essere trasformati in immobili ad uso temporaneo e/o turistico, la cui redditività, a fronte di spese iniziali anche consistenti, è assicurata.

È stato possibile prendere in esame due immobili "comparabili" con caratteristiche diverse, compravenduti negli ultimi tre anni e vicini all'immobile "Subject". In particolare il comparabile 1, è un'unità abitativa di recente ristrutturazione in buone condizioni d'uso e manutenzione, in posizione più centrale ed è stato venduto nel Maggio 2021 in unico atto, unitamente alla pertinenza del lastrico solare e del locale C/6 – box auto sottostante. Tale configurazione risulta assimilabile al nostro bene oggetto di perizia.



Il comparabile 2 è invece un fabbricato in posizione centrale, venduto nel Gennaio 2020, le cui condizioni generali sono di gran lunga inferiori al comparabile 1.

Comparabile 1: appartamento sito in Cinisi in via Pietro Sbacchi, 15, piano primo, oggetto di compravendita del **24/05/2021**, repertorio n. **1071**, rogante notaio Di Giorgio Salvatore, per l'importo di € **200.000,00** da imputarsi per € 160.000,00 all'appartamento suddetto, per € 30.000 al locale uso autorimessa e per € 10.000 al lastrico solare.

SCHEDA DESCRITTIVA APPARTAMENTO – Comparabile 1	
Ubicazione	
Comune	CINISI
Indirizzo	VIA PIETRO SBACCHI, 15
Piano	1°
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	Cinisi
Foglio	15
Mappale	2385
Subalterno	5-6-7 subalterni graffati
Categoria	A/3
Classe	7
Consistenza	4,5 vani
Rendita Catastale	€ 267,27
Valore Catastale	€ 30.869,69
Superficie catastale	Mq 112,00
Superficie catastale (escluse le aree scoperte)	Mq 109,00
Superficie commerciale totale	Mq 112,00



SCHEDA DESCRITTIVA LASTRICO SOLARE – Comparabile 1

Ubicazione	
Comune	PALERMO
Indirizzo	VIA PIETRO SBACCHI, 15
Piano	3°
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	Cinisi
Foglio	15
Mappale	2385
Subalterno	11-12-13
Categoria	F/5
Consistenza	Mq 113,00
Superficie catastale	Mq 113,00

Superfici scoperte - terrazzo	Superficie lorda	113,00
	Superficie commerciale - Norma UNI 10770:2005 (10%)	11,30



Comparabile 2: appartamento sito in Cinisi in via Venuti, 48/B, piano primo, oggetto di compravendita del **02/01/2020**, repertorio n. **53696**, rogante notaio Marino Mario, per l'importo di € **80.000,00** da imputarsi a:

- appartamento piano primo per intero
- 1/3 del lastrico solare pari a 38 mq
- 1/3 del locale autorimessa pari a 8,7 mq

SCHEDA DESCRITTIVA APPARTAMENTO – Comparabile 2	
Ubicazione	
Comune	CINISI
Indirizzo	VIA VENUTI, 48/B
Piano	1°
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	Cinisi
Foglio	15
Mappale	2180-2181-2182 graffate
Subalterno	5-6
Categoria	A/3
Classe	6
Consistenza	5 vani
Rendita Catastale	€ 253,06
Valore Catastale	€ 29.228,43
Superficie catastale	Mq 139,00
Superficie catastale (escluse le aree scoperte)	Mq 134,00
Superficie commerciale totale	Mq 139,00



SCHEDA DESCRITTIVA LASTRICO SOLARE – Comparabile 2

Ubicazione	
Comune	CINISI
Indirizzo	VIA VENUTI, 48/B
Piano	2°
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	Cinisi
Foglio	15
Mappale	2180-2181-2182 graffate
Subalterno	8-9
Categoria	F/5
Consistenza	Mq 38,00
Superficie catastale	Mq 38,00

Superfici scoperte - terrazzo	Superficie lorda	38,00
	Superficie commerciale - Norma UNI 10770:2005 (10%)	3,80



Formule utilizzate per il calcolo dei prezzi marginali

Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa

Prezzo marginale della caratteristica “Data”

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie esterna” balconi e terrazze

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie di balconi e terrazze in metri quadrati

c = rapporto complementare

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$



Applicazione del metodo MCA

MCA CTU 431/2021 - TABELLA DEI DATI			
prezzo / caratteristiche	compravendite		subject S
	Comparabile 1	Comparabile 2	
prezzo totale PRZ (euro)	170.000,00	80.000,00	
cati DAT (mesi)	26	44	0
superficie SUP (m ²)	112,00	139,00	111,00
condominio CON (m2)	0,00	0,00	0,00
superficie estera EST (m2)	114,00	9,00	15,00
servizi SER (n)	1	1	2
impianti INP (0-1)	1	0	1
stato manutenzione est. STV/e (n)	2	0	2
quota millesimale	0,000	0,000	0,000

Indici Mercantili	Importo
indice e informazione	
rl(DAT)PRZ(annuale)	0,025
costo intervento manu est. (euro)	2.500,00
rapporto complementare c	0,30

Servizi	
costo (euro)	5.000,00
durata (i)	10
anni (n)	20
costo dep. (euro)	2.500,00

Impianti	
costo (euro)	6.000,00
durata (i)	10
anni (n)	20
costo dep. (euro)	3.000,00

Calcolo superficie commerciale	m ²
SUP commerciale comparabile A	112,00
SUP commerciale comparabile B	139,00
SUP commerciale subject S	111,00

Calcolo del prezzo marginale superficie principale r(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	1.062,50
Prezzo medio comparabile B	402,98
Prezzo marginale	402,98

Calcolo del prezzo marginale superficie principale r(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	447,37
Prezzo medio comparabile B	2.666,67
Prezzo marginale	447,37

ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	r(…) A	r(…) B
r(DAT) (euro/mese)	364,17	166,67
r(SUP) (euro/m ²)	402,98	402,88
r(CON) (m ²)	447,37	447,37
r(EST) (m ²)	447,37	447,37
r(SER) (euro)	2.500,00	2.500,00
r(INP) (0-1)	3.000,00	3.000,00
r(STV/e) (euro)	2.500,00	2.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	170.000,00	80.000,00
DAT (euro)	9.208,42	7.333,48
SUP (euro)	402,88	11.280,64
CON (m ²)	-	-
EST (m ²)	44.289,47	2.694,21
SER (euro)	2.500,00	3.000,00
INP (0-1)	-	3.000,00
STV/e (euro)	-	5.000,00
PREZZI CORRETTI	137.016,07	89.237,05

Vsubject (euro)	€
	113.126,36

Pertanto, la cifra di € 113.126,56 come sopra determinata si assume quale il più probabile valore di mercato all'attualità dell'appartamento compreso di lastrico solare oggetti di stima, nello stato in cui si trova.

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

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

15% di € 113.126,56 = 16.969,00 € da cui: € 113.126,56 - € 16.969,00 = **96.157,56 € pari al valore di 790,12 €/mq in c.t.**

Come già computato nel quesito n. 8 e come previsto dal quesito n. 3, al valore sopra determinato vengono detratte le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica-catastale che ammontano per i diritti fissi e le spese tecniche a € 550,00.

Pertanto, il valore dell'immobile in oggetto si attesta a **95.607,56 € pari al valore di 785,60 €/mq in c.t.**

Valori OMI

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

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari

Zona OMI : Centrale / Centro urbano

Destinazione: Residenziale

Zona : B1 - 2° semestre 2022

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530,00	670,00	Lorda	1,70	1,90	Lorda

Per le condizioni generali dell'immobile oggetto di stima si ritiene congruo assumere il valore: $670,00 \text{ €/mq} \times 121,70 \text{ mq} = \underline{81.539,00 \text{ €}}$

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

- Il bene pignorato è di proprietà per **1/2** all'esecutatX XXXXX XXXXX natX a XXXXX il XX/XX/XXXX con C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per **1/2** all'esecutatX XXXXX XXXXX natX a XXXXX il XX/XX/XXXX con C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

pertanto il valore dell'immobile sarà così definito: **95.607,56 €**

L'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario.



Considerazioni conclusive

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE IOREN NAPOLI, *Esperto Valutatore Immobiliare* nominato, con studio in Palermo, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di PALERMO al numero 1855, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare e alla luce delle risultanze derivanti dall'analisi del compendio immobiliare

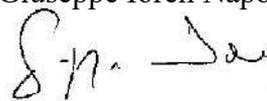
DICHIARA

**Valore di Mercato del LOTTO A con il metodo analitico del Market Comparison Approach si attesta a 95.607,56 €
pari al valore di 785,60 €/mq in c.t.**

Che si assume quale più probabile valore di mercato alla data di Settembre 2023.

Palermo 09 Agosto 2023

Arch. Giuseppe Ioren Napoli






ALLEGATI RELAZIONE LOTTO A

