

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 101/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Cesare Caramazza

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 101/2023

CREDITORE PROCEDENTE ***

contro

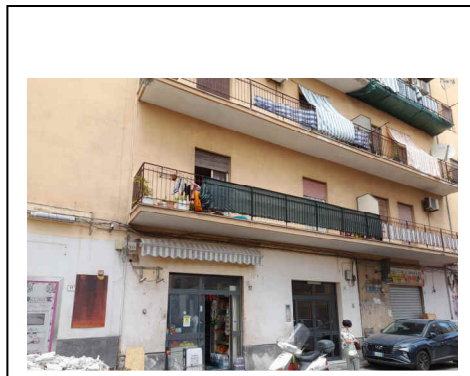
DEBITORE ESECUTATO ***

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CLAUDIA GIAMBRA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Locale commerciale in Palermo – Via Ruggerone da Palermo n. 17 piano terra,
in catasto al fg. 53 p.la 1644 sub1



Esperto stimatore: Ing. Cesare Caramazza
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 18/04/2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto ing. Cesare Caramazza, iscritto all'Albo degli ingegneri di Palermo al n. 6699 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 24/06/2024 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 avv. Claudia Giambra, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 24/05/2024.

In data 03/06/2024 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'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1 (unico).

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 1.

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà dell'immobile (locale commerciale) sito in Palermo, via Ruggerone da Palermo 17, ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 53, p.lla 1644, sub. 1, categoria catastale C/1, numero vani catastali non specificato in visura, superficie catastale 60 mq.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

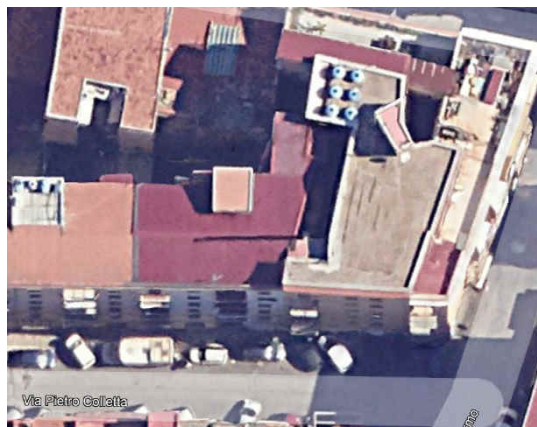
- Atto istitutivo di Trust e contestuale affidamento di beni in notaio Stefano Puglisi da Marineo in data 6.08.2014 rep. n. 1258, trascritto in Palermo in data 12.08.2014 ai nn. 35621/27916 e 35622/27917. **(All. 4).**

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 2).**

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. 5)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato, che come da visura ricade in particella catasto terreni 562, 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 locale commerciale adibito a piccolo market, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 53, p.lla 1644, sub. 1, cat. catastale C/1, superficie catastale mq 60 *(descrivere il lotto secondo le indicazioni del quesito n. 2 del mandato):*

Tipologia: Locale commerciale

Ubicazione: Piano terra Via Ruggerone da Palermo n. 17

Caratteristiche strutturali (c.a., muratura portante...): Unità immobiliare in edificio in c.a.

Accessi: Via Ruggerone da Palermo 17

Confini: NW androne condominio Via Ruggerone da Palermo 15, NE Via Ruggerone da Palermo, SE Immobile fg. 53 p.lla 1644 sub 2 Via Ruggerone da Palermo 17/A

Pertinenze:

Dotazioni condominiali:

Composizione interna (numero di vani, esposizione...ecc..) Vano unico con wc nella parte opposta rispetto all'accesso.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti (*verificare la rispondenza di questi ultimi alle vigenti normative ed indicare eventuali costi di adeguamento alle normative stesse*)

L'immobile risulta in stato mediocre, con pavimentazione rappezzata in più punti ma danneggiata, coloritura discreta, ma con segni di umidità nella zona del servizio igienico. Vengono lamentati dai conduttori alcuni malfunzionamenti e delle perdite per l'impianto idrico del bagno, occorrerà l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria. Il servizio igienico si presenta in mediocre stato, con tubazione realizzata a vista.

Attestato di prestazione energetica: sì, ma la Regione siciliana dipartimento energia non è stata in grado di trasmettere copia dell'APE senza che lo scrivente comunicasse il tecnico che lo aveva redatto (**All. 6**), informazione ovviamente non ottenibile se non dal Dipartimento Energia stesso. Il costo per il rifacimento dell'APE si stima in 150 € IVA inclusa.

Fotografie dei luoghi (esterni, interni, con relative didascalie – da inserire nel corpo della relazione e da allegare con un file apposito)



Foto n. 1 Accesso da Via R. da Palermo

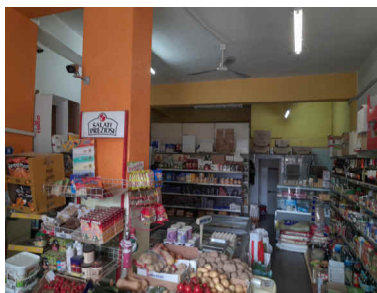


Foto 2 Vista dall'ingresso

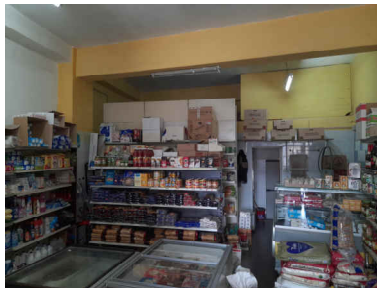


Foto 3 Seconda parte del locale dopo il pilastro del centro

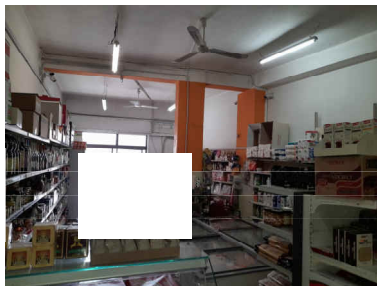


Foto 4 Vista dal fondo verso l'ingresso



Foto 5 Infiltrazioni in corrispondenza dell'area wc



Foto 6 Infiltrazioni in corrispondenza dell'area wc – foto 2



Foto 7 alone di infiltrazioni in corrispondenza dell'angolo in fondo a destra



Foto 8 Accesso al wc

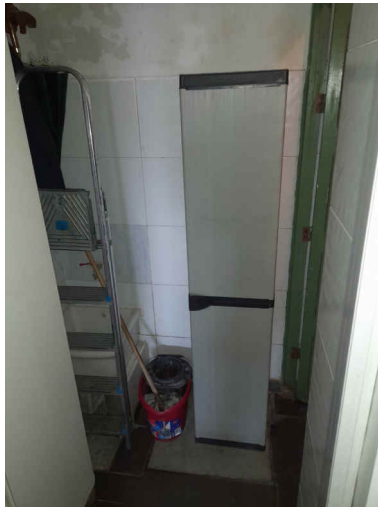


Foto 9 Anti wc

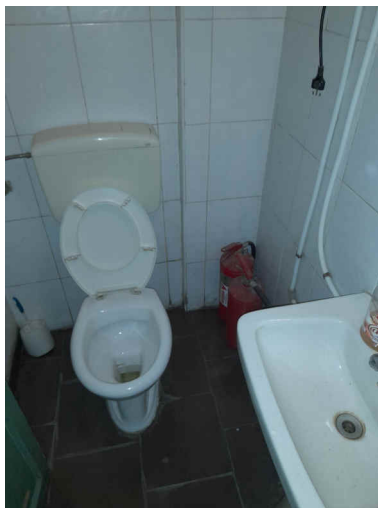


Foto 10 Wc con tubazione idrica a vista



Foto 11 Aspiratore in luogo di finestrella

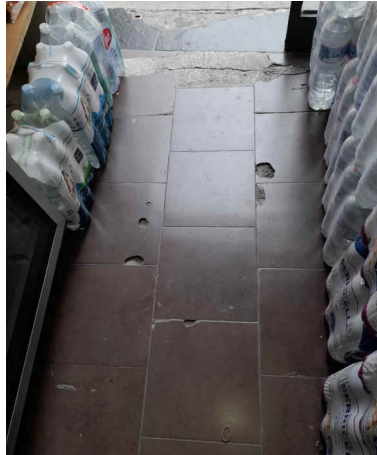
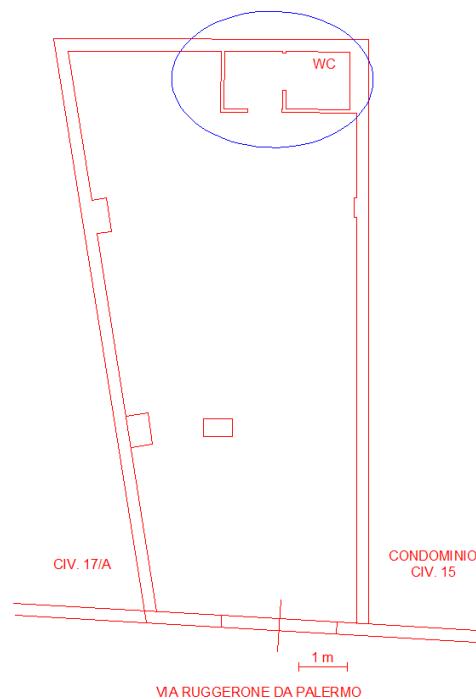


Foto 12 Esempio di stato medio della pavimentazione

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi Si inserisce planimetria di rilievo con le principali difformità rispetto alla planimetria catastale evidenziate nel circolo blu. Gli infissi riportati nella mappa catastale nel retro non sono risultati presenti, la conduttrice dell'immobile dichiara che non sono mai esistiti.



Superficie utile interna: 58 mq

Superficie commerciale: *(calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12 o, nel caso di terreno, indicare l'estensione dello stesso)* **63 mq**

Altezza utile interna: **3,85 m**

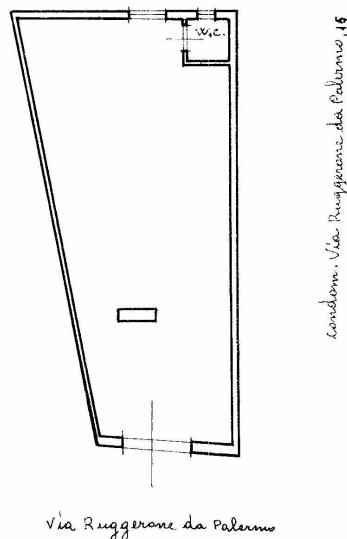
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 53, particella 1644, sub. 1, via Ruggerone da Palermo n. 17, scala -, piano T cat. C/1, vani catastali -, superficie catastale consistenza 52 mq, dato di superficie 60 mq.

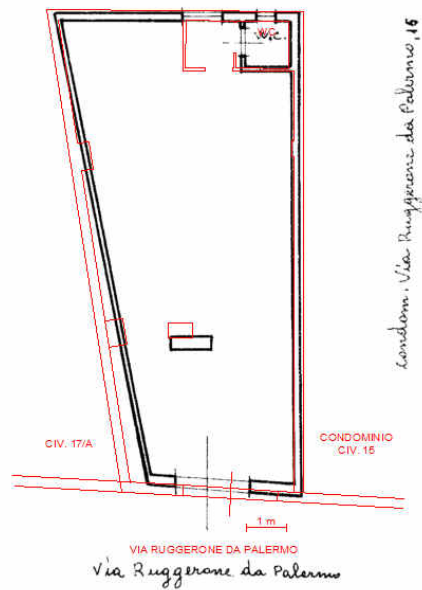
Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: ***

Planimetria catastale: Planimetria catastale difforme dallo stato di fatto, non essendo stati riscontrati gli infissi del fondo dell'immobile, ed essendo stato realizzato un antibagno senza un aggiornamento catastale, oltre a piccole difformità di rappresentazione, complessivamente l'estensione è approssimativamente corretta.



Estratto planimetria catastale (All. 3)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 7)

Dall'esame della visura storica si apprende di un inserimento della superficie in data 09/11/2015, un cambio di toponomastica del 06/11/2013, una modifica del quadro tariffario in data 01/01/1992.

Il comune di Palermo non ha comunicato l'esistenza di una pratica edilizia per l'intervento di realizzazione dell'antibagno. La difformità catastale potrà essere sanata con una CILA tardiva ed un aggiornamento catastale, per un costo complessivo per sanzione (circa 1.000 €), oneri catastali e spese tecniche che si può stimare in 2.500 €.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile di tipo commerciale, ubicato in Palermo, via Ruggerone da Palermo n. 17, piano terra.

Composto da un unico vano con un pilastro nel mezzo, oltre ad un wc ed un anti wc nel fondo dell'immobile.

Censito al C.F. al **foglio 53, p.lla 1644, sub. 1.**

L'immobile è dotato di Licenza/concessione edilizia n. 1869 del 14/10/1960 Certificato di abitabilità/agibilità n. 14727 del 20/11/1961 (**All. 8**).

Rispetto alla planimetria assentita risultante in comune risulta esistere una differenza sulla porzione in fondo a sinistra dell'immobile (un piccolo spazio, apparentemente scoperto, forse in principio attribuito a questa unità immobiliare), oltre ad una larghezza leggermente inferiore dell'immobile sulla destra e ad un diverso numero di infissi, non individuati durante il sopralluogo.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ma la Regione Siciliana non è in grado di fornirne copia, il suo rifacimento avrà un costo che si stima in 150 €.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 56.000,00
(cinquantaseimila/00)**

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

Il bene immobile pignorato è pervenuto all'esecutato ***, in piena proprietà nella qualità di trustee, giusta atto istitutivo di Trust e contestuale affidamento di beni in notaio Stefano Puglisi da Marineo in data 6.08.2014 rep. n. 1258, trascritto in Palermo in data 12.08.2014 ai nn. 35621/27916 e 35622/27917, da potere di +++, nato a Palermo il giorno 08/06/1977 CF ***, con il quale quest'ultimo in qualità di disponente, avvalendosi della disciplina di cui alla Convenzione dell'Aja del 1 luglio 1985, ratificata dalla Repubblica Italiana con legge n.364/1989, ha istituito un Trust denominato "FIT Trust" nominando Trustee il dott. ***.

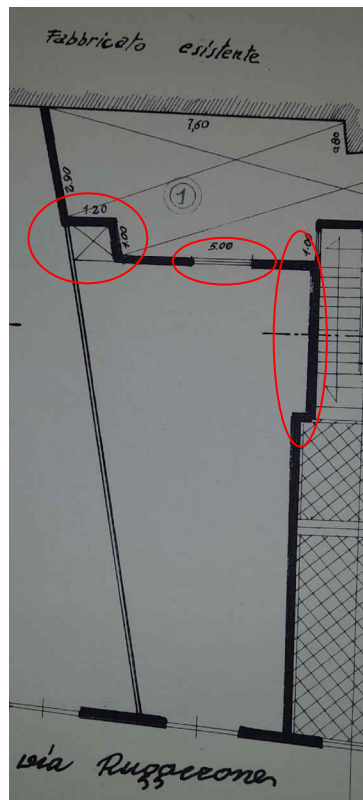
A sua volta pervenuto a +++ per atto di compravendita, ai rogiti Notaio Dario Ricolo da Partinico in data 14 gennaio 2011, rep. n. 3.105, registrato in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale Palermo 1, in data 10 febbraio 2011 al n. 2428 serie 1 T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare in data 11.02.2011 nn. 7302/5101 da potere della Sig.ra ***, nata in Palermo il 12 febbraio 1943.

Pervenuto a sua volta a *** per averlo acquistato da potere del signor ***, nato in Palermo il 17 novembre 1913, giusta atto di compravendita ai rogiti del notaio Diego Serraino di Palermo in data 19 giugno 1967, rep. n. 312759, registrato in Palermo il 28 giugno 1967 al n. 9077, trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Palermo l'1 luglio 1967 ai nn. 21684/17771.

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

La costruzione è stata realizzata in forza di concessione n. 1869 del 14/10/1960 ed ha ottenuto certificato di agibilità n. 14727 del 20/11/1961 (**All. 8**).

Rispetto alla planimetria assentita risultante in comune risulta esistere una differenza sulla porzione in fondo a sinistra dell'immobile (un piccolo spazio, apparentemente scoperto, forse in principio attribuito a questa unità immobiliare), oltre ad una larghezza leggermente inferiore dell'immobile sulla destra e ad un diverso numero di infissi, peraltro non individuati durante il sopralluogo, si veda immagine sottostante.



Estratto grafico del progetto autorizzato

Si è eseguito un ulteriore accesso nel tentativo di verificare come risultasse lo spazio compreso tra il fabbricato che ospita l'immobile oggetto di stima ed il fabbricato alle sue spalle, in cui ricade quella piccola porzione, apparentemente scoperta, di dimensioni

120x100 cm. L'unico punto di osservazione è risultato essere una finestrella che dal vano scale del fabbricato del civico 15 (rappresentato sulla destra nella precedente immagine) consente una minima visione di tale spazio.

Tale finestrella non è rappresentata nella planimetria assentita del comune.



Da quel che si è potuto vedere l'intero spazio segnato come chiostrina si trova ad una quota elevata, con un volume che non è chiaro a chi sia attribuito. Appare probabile che ammesso che siano mai esistite, le finestre rappresentate fossero in realtà luci ad una quota molto elevata, senza diritto di affaccio, mentre non appare esistente lo spazio 120x100 cm riportato nella planimetria assentita.

Le difformità riscontrate non si ritiene possano considerarsi abusi edilizi, piuttosto delle modifiche in corso d'opera (con una riduzione dei volumi) che non sono state correttamente segnalate in comune da chi ha realizzato il fabbricato, un disallineamento tra planimetria assentita e stato di fatto per un mancato aggiornamento delle planimetrie "come costruito" da parte dell'impresa esecutrice.

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

L'immobile è attualmente occupato da *** in forza di contratto di locazione stipulato in data 05/04/2013, registrato in data 08/04/2013, della durata di 6 anni con taci rinnovo per ulteriori 6 anni ed un canone annuo di 4.200 € (350 €/mese), si è acquisito certificato storico di residenza della conduttrice (**all. 12**).

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura, in allegato 9 si riportano i valori locativi OMI per locali commerciali nella zona.

Da tali valori, considerando una superficie lorda di circa 60 mq, si può determinare un valore locativo compreso tra 4.464 €/anno e 6.696 €/anno.

Si ritiene che il canone non possa considerarsi inferiore di 1/3 del valore locativo di mercato, in considerazione del fatto che a fronte di una superficie abbastanza estesa l'immobile commerciale ha una sola vetrina su strada e che la strada in cui si trova l'accesso non è di primaria importanza.

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:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 2.500** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **30/09/2024 (All. 11)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- Nessuno diverso da quelli già annotati

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc....).

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Non esiste un Condominio costituito, l'amministratrice protempore ha fornito le informazioni di allegato 10, dichiarando l'impossibilità a determinare con certezza le spese medie annuali a carico dell'immobile.

Tuttavia dalla documentazione fornita si può ipotizzare che le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad **pochi euro al mese**.

Le spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute, ammontano ad **euro 100 circa**.

Esiste una pregressa morosità relativa all'ultimo biennio di **euro 86,36**.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato (**all. 11**).

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

Criterio di stima

12.1 Metodo di stima e fonti di informazioni

Il metodo di stima utilizzato è il **Market Comparison Approach – Metodo del confronto di mercato (MCA)**, che utilizza i dati di immobili comparabili, per stimare il valore di un immobile, stabilendo una stima del valore mediante un processo sistematico di confronto.

I dati immobiliari devono appartenere allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, ossia devono possedere gli stessi indicatori economico- estimativi.

Il principio del procedimento è che “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”.

Inoltre la “funzione comparativa estimativa” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L’idea che l’offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un’offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di prezzo marginale (aumento di valore per ogni particolare caratteristica del bene).

Il prezzo totale sarà quindi pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti, che inducono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, è il perno della analisi del MCA.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi di mercato per la rilevazione di prezzi o affitti e dei dati di immobili appartenenti allo stesso **segmento di mercato** dell'immobile da valutare;*
- 2) la **scelta delle caratteristiche** immobiliari di comparazione;*
- 3) la **compilazione della tabella dei dati**, che contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) e le caratteristiche degli immobili di confronto (Comparabili).*
- 4) la **stima dei prezzi marginali** (valorizzazione delle varie caratteristiche di subject e comparabili);*
- 5) la **redazione della tabella di valutazione**;*
- 6) la **sintesi valutativa e presentazione dei risultati**.*

Ai sensi della norma UNI EN 15733 del 2011, visto il par. 19 del “Codice delle valutazioni immobiliari” di Tecnoborsa, ed in accordo con il DPR 138/1998, per il **calcolo della superficie** si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il **computo delle superfici coperte**, adottando il *Sistema Italiano di Misurazione* (SIM) deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 100% delle pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25.

Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

Per il **computo delle superfici scoperte** devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *vani accessori a servizio indiretto dei principali* (soffitte, cantine e simili, vani per posto auto, locali deposito) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- *balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva* in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali, negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente (35% delle terrazze a livello dell'alloggio, 30% per i balconi per il *Codice delle valutazioni immobiliari*);
- *area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva* dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria ville e villini la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente 5 volte la superficie principale.

Il *Codice delle valutazioni immobiliari* completa in questo modo la casistica individuata dal DPR 138/98, finalizzata in realtà alla sola individuazione delle superfici catastali:

- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale 5%;
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale 35%;

- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, veranda non abit. 60%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%;
- Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, il *Codice delle valutazioni immobiliari* suggerisce i criteri seguenti:
 - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
 - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
 - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
 - autorimessa/garage, 50%;
 - posto auto coperto, 30%;
 - 35% dei balconi e terrazze coperti (chiuso su tre lati) dei patii e porticati;
 - 60% delle verande;
 - 15% dei giardini di appartamento;
 - 10% dei giardini di ville e villini;
 - giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
 - giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Le citate norme tuttavia lasciano una discrezionalità nella modifica delle percentuali di cui sopra, che possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle condizioni locali, alle superfici esterne, alle superfici complessive esterne, in relazione a tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

12.2 Stima del bene

12.2.1 Definizione del segmento di mercato del subject

Il mercato immobiliare è estremamente variegato e ciascun immobile presenta caratteristiche specifiche. Per tale ragione, preliminarmente alla formulazione della valutazione, è opportuno individuare il **segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima**, che raccoglie tutte le informazioni relative agli indicatori tecnici ed economici che caratterizzano l'immobile (ubicazione, quartiere, tipo di contratto, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, tipo di costruzione, tipologia costruttiva, destinazione, caratteristiche immobiliari, ecc.).

Segmento di mercato	
Localizzazione	Semiperiferica
Destinazione zona	Residenziale
Tipologia edilizia	Unità immobiliare in condominio
Tipologia immobiliare	Locale commerciale
Tipo di costruzione	Usato
Dimensione	Medio piccolo
Forma di mercato	concorrenza monopolistica
Fase del ciclo immobiliare	contrazione
Rapporti mercantili	
Superfici secondarie assenti	

12.2.2 Tabella dati compilata con i dati dei comparabili scelti

Dopo aver definito il segmento di mercato, vengono selezionati gli immobili di confronto (Comparabili) e vengono scelte le caratteristiche da prendere in considerazione al fine di redigere la **tabella dei dati**. A seguito di indagini condotte e da informazione assunte presso le agenzie operanti in zona, i siti web specialistici, informazioni acquisite personalmente presso le agenzie immobiliari, sono stati scelti degli immobili (Comparabili) aventi caratteristiche analoghe all'immobile oggetto di stima (Subject). Le fonti di

acquisizione di tali dati sono: www.idealista.it, www.immobiliare.it, www.tecnocasa.it casa.it. La tabella dei dati consente di confrontare le caratteristiche prese in considerazione relative al Subject e ai comparabili scelti.

Si è al termine della stima verificata la stima raggiunta con i prezzi medi di mercato stimati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Si sono individuati i seguenti comparabili, riguardanti immobili commerciali nel medesimo quartiere del subject, con esposizioni di analoga importanza rispetto a quella del bene oggetto di stima, aspetto di estrema importanza (e variabilità) per gli immobili commerciali:

- Immobile A: Via Angelo Poliziano piano terra - Palermo. Immobile unico locale oltre wc, antiwc e ripostiglio, di 42 mq in discreto stato, (Tecnocasa impresa immobiliare)
- Immobile B: Via P. Colletta 6/A piano terra - Palermo. In pessimo stato, unico locale e wc, 28 mq (A.M.Immobiliare di Massimiliano Amato)

Dall'analisi dei dati emersi dal "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2023" condotto congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene che il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si possa considerare di circa l'**8,5%**.

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

Tabella dei Dati comparabili rilevati

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 101/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Cesare Caramazza

Prezzo e Caratteristica	Immobile di confronto A (Via Poliziano)	Immobile di confronto B (Via Colletta)	Immobile da stimare S
Prezzo di mercato (euro) con riduzione del 8,5% (per trattativa)	50325	25620	
Superficie principale lorda (mq)	42	28	63
Sup. Sec. deposito (mq)	0	0	0
Sup. Sec. balconi-cantina-chiostrina (mq)	0	0	0
Sup. Sec. veranda (mq)	0	0	0
Servizi (n)	0	0	0
Stato di manutenzione immobile (n)	1	1	1
Livello di piano (n)	4	1	2

Tra le caratteristiche prese in esame si è considerato anche il livello di manutenzione degli immobili, definito con un valore numerico a cui corrisponde il costo delle opere per passare da uno stato di manutenzione all'altro, di seguito se ne esplica il significato (valore tipico della tipologia di immobile da stimare, dipendente sia dalla destinazione d'uso che ovviamente dalla superficie e dallo stato d'uso dell'edificio nel suo complesso, nonché dal livello di finiture atteso per analoga tipologia di immobile):

Stato di manutenzione	Valore numerico	Costo passaggio a classe superiore
massimo o buono	5	
discreto	4	4000
medio o sufficiente	3	4000
mediocre	2	4000
minimo scarso	1	4000

12.2.3 Costruzione della tabella dei prezzi marginali

Si costruisce la **tabella dei prezzi marginali**, nella quale viene riportata ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame per ciascun comparabile ed il prezzo marginale della singola caratteristica.

Il **prezzo marginale** di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della caratteristica considerata.

- **Rapporti mercantili superfici secondarie**

Si stabiliscono i **rapporti mercantili delle superfici secondarie**, cioè il rapporto tra prezzi di parti o caratteristiche di un immobile. I rapporti mercantili superficiali esprimono il peso delle superfici secondarie rispetto alla superficie principale. Tali rapporti possono essere variabili in dipendenza delle caratteristiche della superficie secondaria. Ad esempio per un balcone o una veranda ampiamente sfruttabili per forma e dimensioni si adotteranno valori di rapporti mercantili elevati. Qualora i comparabili non fossero dotati di superfici secondarie presenti nel subject, si considererà un rapporto mercantile pari a quello del subject stesso.

Nel caso in specie non ci sono superfici secondarie da valutare, si omette la relativa tabella.

- **Calcolo delle superfici commerciali**

Si calcolano le **superfici commerciali** degli immobili, che nel caso in specie coincideranno con le superfici principali dei beni:

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

Calcolo delle superfici commerciali

Prezzo e Caratteristica	COMP. A	COMP. B	S
Sup. principale (mq)	42,00	28,00	63
SUPERFICIE COMMERCIALE	42,00	28,00	63,00

• Determinazione dei prezzi marginali

Il prezzo marginale della superficie principale si ottiene dividendo il prezzo di mercato di ciascun comparabile per la propria superficie commerciale. Il **prezzo marginale della superficie principale** sarà il valore più basso tra quelli ottenuti.

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	Subject
Prezzo di mercato (euro) [X]	50325	25620	
Superficie commerciale [Y]	42,00	28,00	
$[Z_i = X_i/Y_i]$ €/mq	1198,21	915,00	
Prezzo marginale della sup. princip. (Z = minimo tra Z_a e Z_b) €/mq	915,00	915,00	

Il prezzo marginale delle superfici secondarie si ottiene moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il rapporto mercantile della superficie secondaria. Nel caso in specie, mancando superfici secondarie, si omette la relativa tabella.

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si ottiene considerando il costo delle opere per passare da uno stato di manutenzione all'altro per rendere i comparabili ed il subject tra loro confrontabili, anche considerando i possibili interventi a livello condominiale che potrebbero risultare necessari per uniformare i tre immobili agli stessi standard.

PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	50325	25620	
Stato manutenzione immobile	4	1	2
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 4 a 5)	4000	4000	
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 3 a 4)	4000	4000	
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 2 a 3)	4000	4000	
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 1 a 2)	4000	4000	

Il **prezzo marginale del servizio igienico** si ottiene applicando la formula del deprezzamento lineare tenendo conto della vetustà dell'impianto, della vita media dell'impianto e del suo costo. In caso di assenza di servizio igienico si considera la vetustà media dei servizi del subject e il conseguente deprezzamento lineare. Il costo di costruzione è valutato in relazione alla qualità media delle finiture dell'immobile da stimare

PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	Subject
Costo costruzione servizio (euro) [R]	3000	3000	
Vita utile servizi (anni) [S]	25	25	25
Numero servizi igienici	1	1	1
Vetustà media stimata servizi (anni) [T]	0	25	25
Prezzo marginale del servizio igienico [R x (1-T/S)]	3000	0	

Il **prezzo marginale del livello di piano** si ottiene moltiplicando il prezzo del comparabile per il saggio di variazione del livello di piano, applicando le seguenti formule specifiche.

$$Pl_1 = Pl \times 1/(1+L)$$

$$Pl_{+1} = Pl \times L$$

Dove:

- Pl_1 è il prezzo marginale di livello di piano nel caso di subject ad un piano inferiore rispetto al comparabile;
- Pl_{+1} è il prezzo marginale di livello di piano nel caso di subject ad un piano superiore o uguale rispetto al comparabile;
- Pl è il prezzo di mercato
- L è il saggio di variazione del livello del piano

Nel caso in specie, trattandosi di locali commerciali al piano terra (sia il subject che i comparabili) si omette la tabella di calcolo.

- Tabella dei prezzi marginali

Si compone la tabella dei prezzi marginali, dopo aver calcolato il prezzo marginale delle caratteristiche considerate. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo.

Valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo.

Valori nulli nel caso in cui ad una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo.

La tabella dei prezzi marginali si costruisce inserendo i valori dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica precedentemente calcolati.

Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B
Prezzo di mercato (euro)	50325	25620
Prezzo marginale Sup. principale [€/mq]	915,00	915,00
Prezzo marginale Sup. Portico-pilotis [€/mq]	320,25	320,25
Prezzo marginale Sup. Terrazzo a livello [€/mq]	320,25	320,25
Prezzo marginale Sup. Giardino-corte [€/mq]	91,50	91,50
Prezzo marginale Sup. Cantina [€/mq]	228,75	228,75
Prezzo marginale manutenzione	4000	4000
Prezzo marginale livello di piano	0	0
Prezzo marginale servizio igienico	3000	0

12.2.4 Costruzione tabella di valutazione

Si compone la tabella di valutazione che riporta i prezzi di mercato rilevati (unità di confronto) e le caratteristiche prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il relativo aggiustamento. Si riporta a sinistra la tabella dei dati (già elaborata al paragrafo 12.2.2) e si costruisce a destra la tabella di valutazione. Il prezzo corretto di ciascuna caratteristica è ottenuto moltiplicando il prezzo marginale (precedentemente calcolato) della caratteristica per la differenza tra le superfici del subject e del comparabile considerato.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 101/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Cesare Caramazza

Tabella dati

Prezzo e Caratter.	Immob. A [Sa mq Na]	Immob. B [Sb mq Nb]	Subject [S/N]
Prezzo -8,5%	50325	25620	
Superficie principale lorda (mq)	42	28	63
Sup. Sec. Portico-pilotis (mq)	0	0	0
Sup. Sec. Terrazzo a livello (mq)	0	0	0
Sup. Sec. Giardino-corte (mq)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	0
Servizi	1	1	1
stato di manutenzione immobile (n)	4	1	2
livello di piano	0	0	0

Costruzione Tabella di valutazione

Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob. B	
Prezzo -8,5%	50325	25620	
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €	
<i>p. marg. €/mq sup.princ.</i>	915,00	915,00	
Sup. princ. [€]	19215,00	32025,00	
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €	
<i>p. marg. €/mq Portico-pilotis</i>	320,25	320,25	
Sup. Sec. Port.-pilotis [€]	0,00	0,00	
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €	
<i>p. marg. €/mq Terr. a livello</i>	320,25	320,25	
Sup. Sec. Terr. a liv. [€]	0,00	0,00	
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €	
<i>p. marg. €/mq Giardino-corte</i>	91,50	91,50	
Sup. Sec. Giard.-corte [€]	0,00	0,00	
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €	
<i>prezzo margin. Cantina</i>	228,75	228,75	
Sup. Sec. Cantina (mq)	0,00	0,00	
	(N - Na) x €	(N - Nb) x €	
<i>prezzo margin. Servizi[€]</i>	3000,00	0,00	
Servizi (-Δn x €)	0,00	0,00	
	(N - Na) x €	(N - Nb) x €	
<i>prezzo margin. Manutenz. [€]</i>	4000	4000	
stato di manut. (-Δn x €)	-8000	4000	
	(N - Na) x €	(N - Nb) x €	
<i>prezzo margin. Liv. piano</i>	0	0	
livello di piano (-Δn x €)	0	0	

12.2.5 Tabella di valutazione

Nella **tabella di valutazione** si svolgono le operazioni di aggiustamento del prezzo tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. La tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe.

Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento.

Il prezzo corretto di ciascun comparabile esprime il valore di mercato dell'immobile da valutare, derivato dallo specifico confronto. Nel calcolo seguente la correzione più importante è legata alla diversa estensione della superficie principale, derivante dall'impossibilità di trovare comparabili di taglia così grande sul mercato.

Tabella di valutazione

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B
Prezzo di mercato (euro)	50325	25620
Superficie principale (mq)	19215	32025,00
Sup. Sec. Portico-pilotis (mq)	0,00	0,00
Sup. Sec. Terrazzo a livello (mq)	0,00	0,00
Sup. Sec. Giardino-corte (mq)	0,00	0,00
Sup. Sec. Posto Cantina (mq)	0,00	0,00
Sup. Sec. Servizi (n)	0,00	0,00
stato di manutenzione immobile (n)	-8000	4000
livello di piano (n)	0	0
PREZZI CORRETTI	€ 61.540,00	€ 61.645,00

La sintesi valutativa consente di definire il prezzo corretto, che rappresenta il valore di mercato del subject riferito al prezzo del comparabile in esame. Se i comparabili sono due o più, il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media ponderata, in funzione dei «pesi» attribuiti a ciascun prezzo corretto.

CALCOLO VALORE MEDIO (COMP. A;B) = € 61.592,50

Calcolo divergenza

La divergenza è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo. La divergenza percentuale non deve superare il 5%

CALCOLO DIVERGENZA

(COMP. A - B)	0,0017	0,2%
---------------	--------	------

0,2% < 5% VERIFICA POSITIVA

Richiamando i valori OMI relativi ai locali commerciali in zona può osservarsi come il prezzo di stima sia all'interno del range 750 €/mq – 1.150 €/mq di cui all'allegato 9.

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

- Costi per regolarizzazione catastale: € 2.500 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 2.650**

$$V = € 61.592,50 - € 2.650 = € 58.942,50$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati ed arrotondando il valore, è di **euro 58.940,00** (cinquantottomilanovecentoquaranta euro).

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:

$$€ 58.940 - 5\% \text{ di } € 58.940 = € 55.995,38 \text{ (che si arrotondano in } € 56.000)$$

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: (inserire tra gli allegati tutta la documentazione fotografica e i grafici riportati nel testo della relazione)

- | | |
|-------------|--|
| ALLEGATO 1 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO 2 | Visura catastale storica |
| ALLEGATO 3 | Planimetria catastale (unica planimetria in catasto) |
| ALLEGATO 4 | Titolo di provenienza |
| ALLEGATO 5 | Identificazione particella da ortofoto |
| ALLEGATO 6 | Impossibilità della Regione Sicilia a fornire APE |
| ALLEGATO 7 | Rilievo dello stato di fatto |
| ALLEGATO 8 | Indagine urbanistica ed agibilità |
| ALLEGATO 9 | Valori OMI in vigore |
| ALLEGATO 10 | Informazioni da amministratrice del condominio |
| ALLEGATO 11 | Visura ipotecaria 30-09-24 |
| ALLEGATO 12 | Certificato di residenza storico conduttrice |
| ALLEGATO 13 | Trasmissione relazione al creditore procedente ed all'esecutato. |

Palermo, data 04/10/2024

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Cesare Caramazza

(Firmato digitalmente)