

Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**
contro: ***** e**

N° Gen. Rep. **46/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE GALLUCCI**

PERIZIA

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>

Esperto alla stima: Arch. Erika Aiello
Codice fiscale: LLARKE84R52G273B
Partita IVA: 06497540820
Studio in: via toscanini 4 - 90011 Bagheria
Telefono: 091961971
Email: erikaaiello@yahoo.it
Pec: erikaaiello@pec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazzetta Giuseppe Verdi, 5 - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 35, particella 1231, subalterno 59

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: Piazzetta Giuseppe Verdi, 5 - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

1/2 ***

Cod. Fiscale: *** - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: comunione legale

1/2 ***

Cod. Fiscale: *** - Stato Civile: coniugata -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

3 Stato di possesso

.

Bene: Piazzetta Giuseppe Verdi, 5 - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazzetta Giuseppe Verdi, 5 - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

5. Creditori Iscritti

Bene: Piazzetta Giuseppe Verdi, 5 - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A., UNICREDIT S.P.A.

6. Comproprietari

Bene: Piazzetta Giuseppe Verdi, 5 - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Regime Patrimoniale: comunione legale

Comproprietari: ***

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: ***

7. Misure Penali

Bene: Piazzetta Giuseppe Verdi, 5 - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazzetta Giuseppe Verdi, 5 - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: Piazzetta Giuseppe Verdi, 5 - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 001

Prezzo da occupato dal proprietario: € 94.300,00

Beni in **Corleone (PA)**
Località/Frazione
Piazzetta Giuseppe Verdi, 5

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Il modulo di controllo della documentazione è stato depositato in data 05/07/2018

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

- Ai signori *** e ***, l'immobile è pervenuto (in quota di ½ ciascuno) con **atto di compravendita** a rogito del Notaio Leoluca Crescimanno da Palermo in data 07/10/2004 rep. n. 82826/19515, trascritto il 08/10/2004 ai nn. 48414/30455 da potere di ***.
- Alla società ***, il terreno edificabile in Contrada Santa Lucia, sul quale è stato edificato il bene in oggetto, è pervenuto:
 - in parte in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Pierina Saguto coadiutore del Notaio Oreste Morello di Palermo in data 24 aprile 1990, trascritto l'11 maggio 1990 ai nn. 19075/14362,
 - in parte in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Pierina Saguto coadiutore del Notaio Oreste Morello di Palermo in data 10 maggio 1990, trascritto il 19 giugno 1990 ai nn. 25178/19075,
 - in parte in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Pierina Saguto coadiutore del Notaio Oreste Morello di Palermo in data 16 maggio 1990, trascritto il 4 giugno 1990 ai nn. 22808/17271,
 - in parte in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Oreste Morello di Palermo in data 7 agosto 1990, trascritto il 6 settembre 1990 ai nn. 34400/26300, e successiva rettificata ad atto di compravendita ai rogiti del Notaio Oreste Morello da Palermo in data 20/02/1995 rep. n. 54861, trascritto il 07/03/1995 ai nn.8929/6827.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazzetta Giuseppe Verdi, 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di * - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

*** - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di * - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *** - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

*** - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Appartamento sito in Corleone Piazzetta G. Verdi 5 (in Catasto via Pier-santi Mattarella), facente parte dell'edificio denominato "E", foglio 35, particella 1231, subalterno 59, indirizzo via Verdi, interno 14, piano seminterrato, comune Corleone, ca-

tegoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 526,79

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: E' stata verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali. I dati catastali riportano l'indirizzo via Piersanti Mattarella, indicato anche nell'atto di pignoramento. Attualmente l'indirizzo corretto è Piazzetta Verdi n. 5

Conformità catastale:

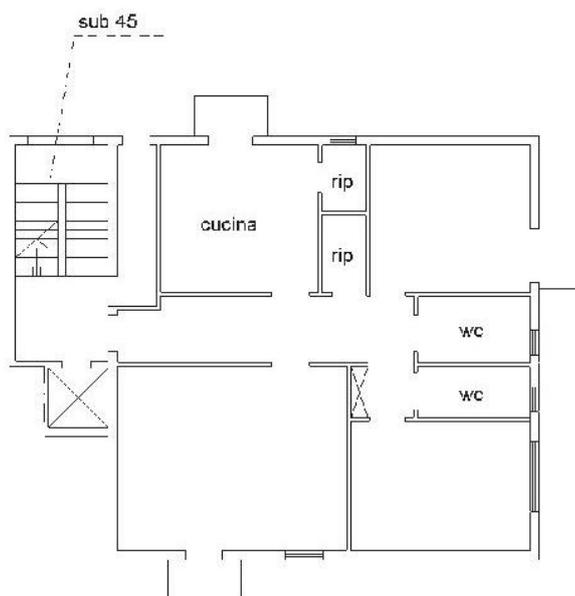
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontrano alcune “difformità sostanziali” dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale relative alla diversa rappresentazione di alcuni balconi e infissi, di seguito meglio specificate.

Descrizione delle opere da sanare: Dall'analisi della planimetria catastale si evince che non c'è corrispondenza con lo stato reale dei luoghi limitatamente a:

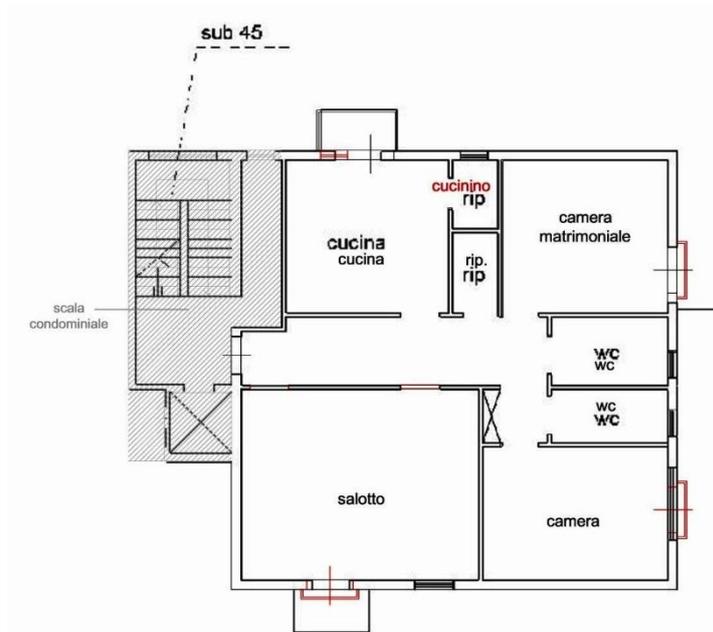
- dimensione dei balconi della camera matrimoniale e del salotto, che nello stato di fatto sono quasi a filo con la parete esterna;
- realizzazione di porta-finestra con balcone quasi a filo al posto della finestra nella camera da letto;
- variazione della destinazione d'uso del vano, indicato in planimetria catastale come ripostiglio, adibito a cucinino;
- realizzazione di una finestra in cucina
- spostamento della porta interna del salotto

Il costo per l'eliminazione delle riscontrate difformità verrà calcolato nel paragrafo relativo alle difformità urbanistiche ed edilizie; il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile si può stimare in **350 €**, oltre all'importo delle sanzioni per tardivo aggiornamento catastale compreso tra **1.038 € e 8.264 €**, si ritiene probabile che la sanzione applicata sia la minima. Il costo complessivo per l'eliminazione delle difformità catastali si stima in circa 1.400 €

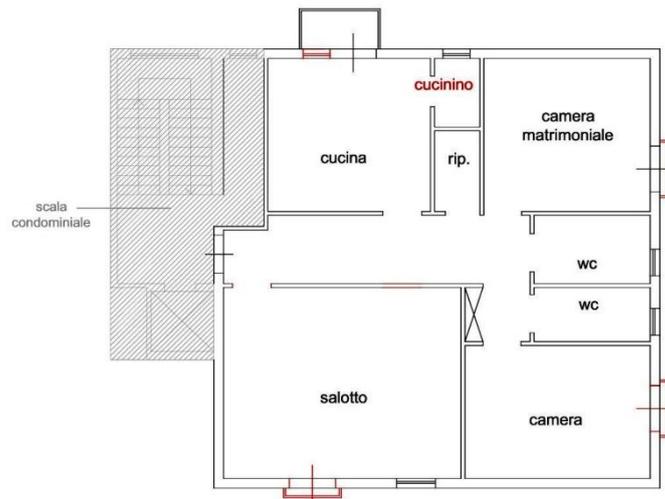
Oneri Totali: **€ 1.400,00**



ALLEGATO 1 - planimetria catastale



ALLEGATO 2 - sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (in rosso) con la planimetria catastale (in nero)



ALLEGATO 3 - planimetria stato reale dei luoghi con indicazione (in rosso)delle difformità rispetto alla planimetria catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in Piazzetta Giuseppe Verdi, n. 5 nel Comune di Corleone e fa parte di un complesso di edifici. L'immobile si trova all'interno del centro abitato e la zona ha carattere principalmente residenziale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale



ALLEGATO 4 - localizzazione edificio su ortofoto google

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento**

Il bene oggetto di stima è un appartamento al piano seminterrato (viene definito seminterrato in quanto si trova al di sotto del livello della strada di accesso, ma l'immobile presenta infissi su esterno in ogni vano) di un immobile a 8 elevazioni fuori terra, dotato di ascensore, sito in Corleone in Piazzetta G. Verdi, 5. L'edificio, realizzato tra il 1991 e il 2003, fa parte di un complesso di 4 edifici disposti attorno ad una corte comune.



esterno - prospetto su area comune (foto 1)



esterno - prospetto su area comune (foto 2)



esterno - prospetto su area comune (foto 3- foto 4)



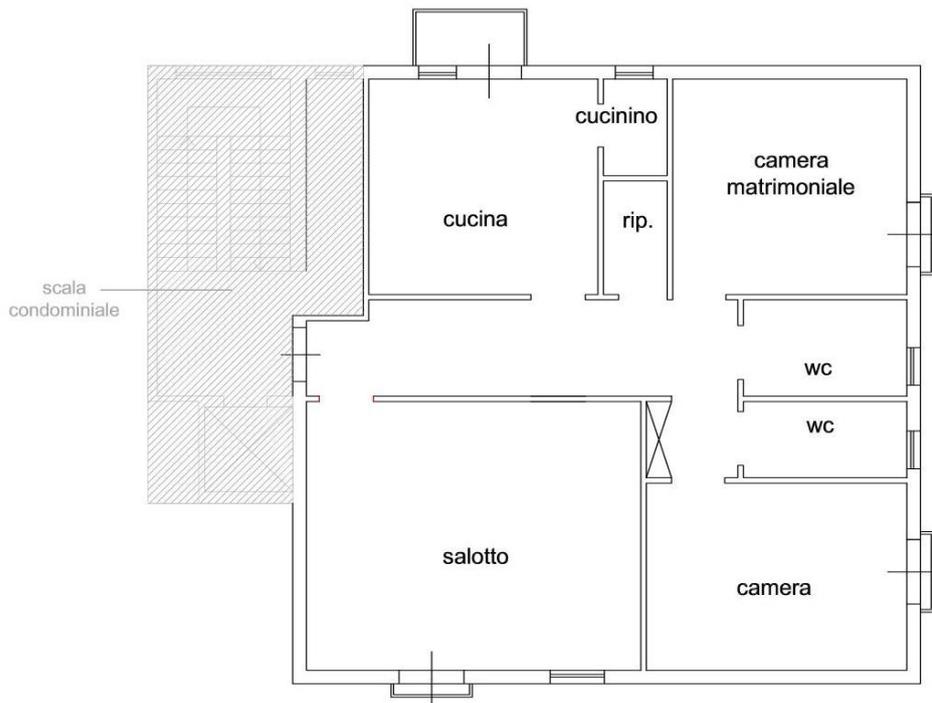
esterno - prospetto su cortile

Il portone d'ingresso al piano terra si trova sul prospetto prospiciente sulla piazzetta e si accede all'appartamento attraverso la scala condominiale.



portone esterno d'ingresso all'edificio – pianerottolo e porta d'ingresso all'appartamento

L'appartamento si trova scendendo le scale a sinistra ed è composto da un salotto, una cucina, un cucinino, un ripostiglio, una camera matrimoniale, due bagni ed una camera.



ALLEGATO 5 - planimetria stato reale dei luoghi

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono, le rifiniture interne sono di livello medio. La pavimentazione è in ceramica in tutte le stanze; il bagno e la cucina hanno un rivestimento delle pareti con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,50 m, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera del tipo 4-12-4 e sono tutti dotati di avvolgibili.

I prospetti esterni si presentano in buono stato, complessivamente l'immobile è in uno stato di manutenzione buono.

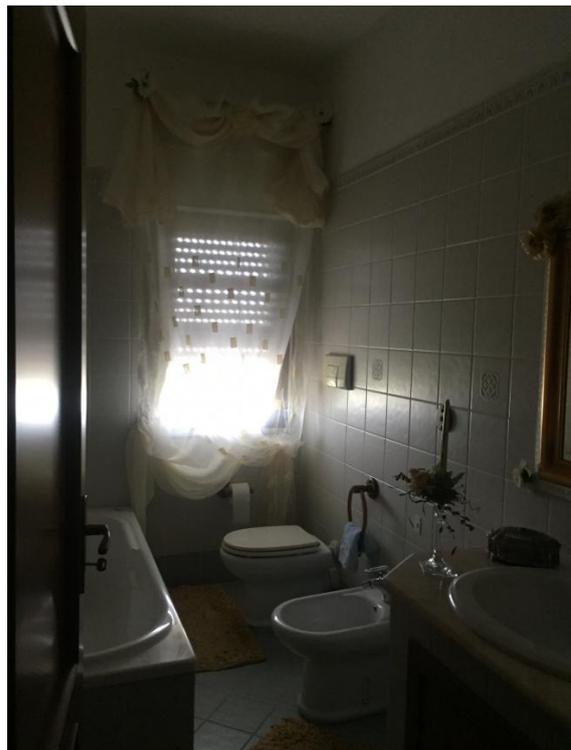
La superficie commerciale è di circa 127, i balconi sono piccoli e quasi a filo parete e sono estesi complessivamente circa 3,4 mq. L'altezza utile è di 2,80 m.

La luminosità dei vani è buona, i vani hanno tutti almeno un'apertura; la distribuzione interna prevede un breve corridoio dal quale si accede a tutti i vani posti ai lati di esso, con una suddivisione tra zona giorno e zona notte.

E' stata effettuata una visura sul sito del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia per verificare l'esistenza di APE per l'immobile in oggetto e l'immobile non risulta essere dotato di Ape (ALLEGATO N. 6)



Salotto



camera matrimoniale – bagno 1



camera 1



Bagno 2 - cucinino



Cucina



Balcone cucina



Particolare pavimentazione – particolare porta interna

Superficie commerciale di circa mq 127

E' posto al piano: seminterrato (terra)

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: buono

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto di riscaldamento con radiatori a parete alimentato da caldaia a gas

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
--	----

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ***, nato il a e ***, nata il a , sono proprietari per ½ ciascuno dell'immobile in oggetto in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Leoluca Crescimanno da Palermo in data 07/10/2004 rep. n. 82826/19515, tra-

scritto il 08/10/2004 ai nn. 48414/30455 da potere di *** con sede in Corleone, via Piersanti Mattarella n.1, cod. fisc. 03788640823 al

Titolare/Proprietario: Alla società ***. il terreno edificabile in Contrada Santa Lucia, sul quale è stato edificato il bene in oggetto, è pervenuto:

- in parte in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Pierina Saguto coadiutore del Notaio Oreste Morello di Palermo in data 24 aprile 1990, trascritto l'11 maggio 1990 ai nn. 19075/14362,
- in parte in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Pierina Saguto coadiutore del Notaio Oreste Morello di Palermo in data 10 maggio 1990, trascritto il 19 giugno 1990 ai nn. 25178/19075,
- in parte in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Pierina Saguto coadiutore del Notaio Oreste Morello di Palermo in data 16 maggio 1990, trascritto il 4 giugno 1990 ai nn. 22808/17271,
- in parte in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Oreste Morello di Palermo in data 7 agosto 1990, trascritto il 6 settembre 1990 ai nn. 34400/26300, e successiva rettifica ad atto di compravendita ai rogiti del Notaio Oreste Morello da Palermo in data 20/02/1995 rep. n. 54861, trascritto il 07/03/1995 ai nn.8929/6827.

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile fa parte di un complesso di edifici realizzati con:

- concessione edilizia n. 131 del 19 Ottobre 1991
- variante n. 45 del 4 maggio 1993
- variante n. 103 del 9 Luglio 1997
- variante n. 34 del 3 Giugno 2002

rilasciate dal Comune di Corleone.

Dall'indagine effettuata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Corleone, si è verificata l'esistenza di tali titoli autorizzativi ed è stata trovata la planimetria di progetto del piano denominato rialzato (identico al piano in oggetto ad eccezione di un piccolo spazio ricavato accanto alla scala) e la planimetria catastale allegata al progetto autorizzato che risulta essere conforme allo stato dei luoghi. Pertanto si può supporre con buona probabilità la conformità dello stato dei luoghi con il progetto autorizzato, ad eccezione di alcune variazioni relative alla dimensione dei balconi (nello stato di fatto i balconi sono più piccoli di quelli rappresentati in planimetria) e degli infissi.

E' stato trovato il certificato di abitabilità (prot. 20/2003) riguardante uno degli edifici del complesso. Non è stata trovata presso l'Ufficio tecnico l'abitabilità del sub in oggetto anche se, dal momento che gli edifici sono stati realizzati contemporaneamente, sembra verosimile ipotizzarne l'esistenza. Si allegano la concessione edilizia, le varianti, l'abitabilità (ALLEGATO 7).

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

4.2 Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Gli elaborati grafici allegati alla variante alla concessione edilizia non corrispondono allo stato di fatto per alcune difformità di seguito esplicitate.

Descrizione delle opere da sanare:

Dall'analisi della planimetria catastale allegata al progetto autorizzato si evince che non c'è corrispondenza con lo stato reale dei luoghi limitatamente a:

- dimensioni dei balconi della camera matrimoniale e del salotto, che sono quasi a filo con la parete esterna;
- realizzazione di porta-finestra con balcone quasi a filo al posto della finestra nella camera da letto;
- variazione della destinazione d'uso del vano, indicato in planimetria catastale come ripostiglio, adibito a cucinino;
- realizzazione di una finestra in cucina
- spostamento della porta interna del salotto

Le difformità riscontrate riguardano i prospetti esterni e qualche variazione interna, ma non hanno comportato l'aumento di cubatura o di superficie utile (anzi le superfici dei balconi sono ridotte rispetto alla planimetria di progetto), pertanto si presuppone possano essere regolarizzati presentando una richiesta di permesso di costruire in sanatoria al Comune di Corleone, ai sensi della L.R.16/2016:

Regolarizzabili mediante:

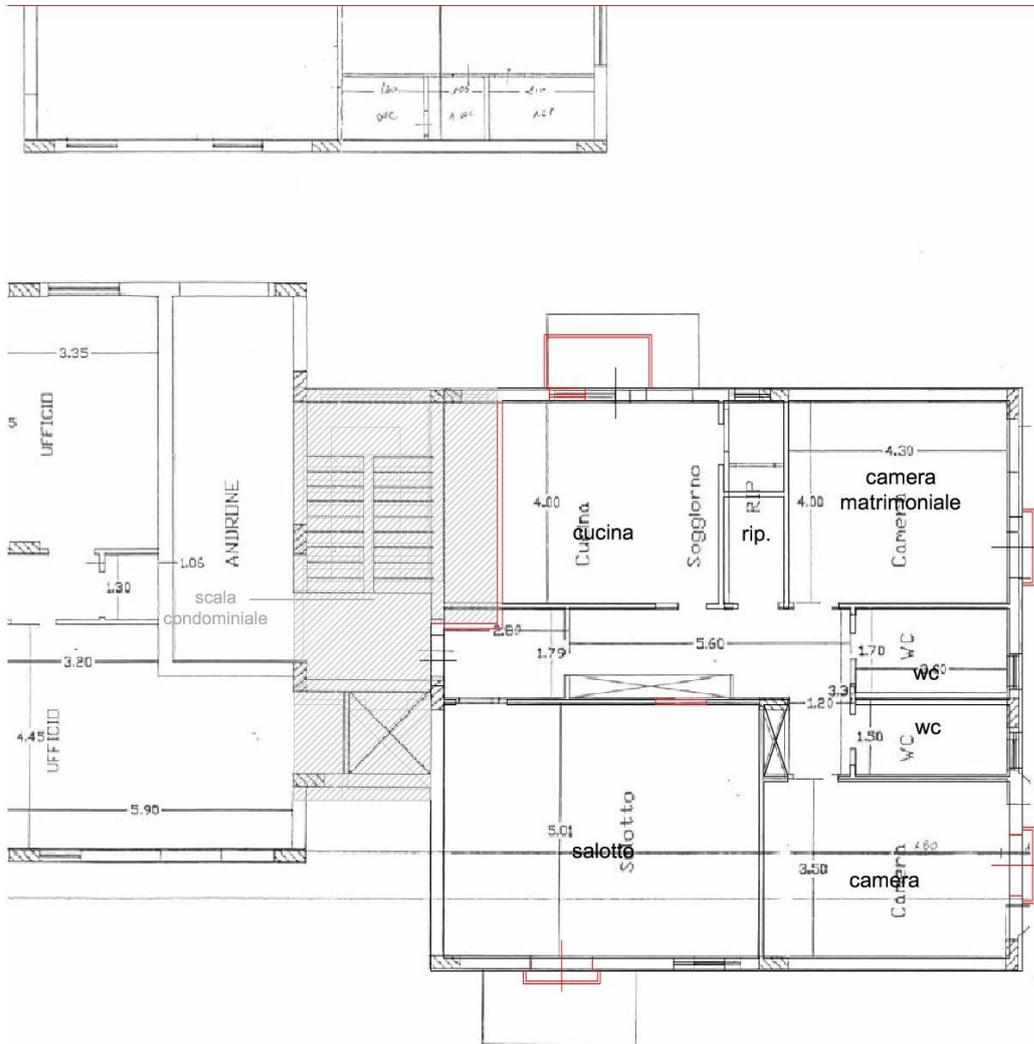
La veranda realizzata senza autorizzazione è prospiciente su cortile interno e pertanto può essere regolarizzata con una pratica ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003, invece le opere interne realizzate in difformità potranno essere regolarizzate con una CILA tardiva, ai sensi della L.R. 16/2016.

Costo Regolarizzazione delle opere:

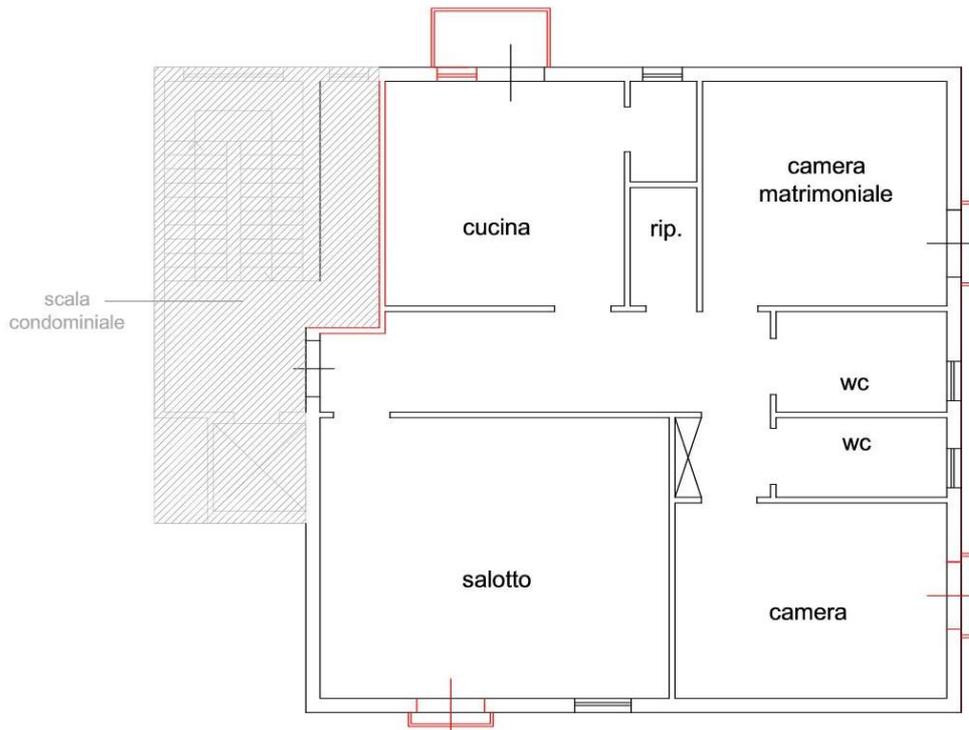
- Spese tecniche per la redazione dei documenti e degli elaborati da produrre per la presentazione del PdCS da parte di un tecnico abilitato pari a circa 1.000 €;

- Diritti di segreteria e di istruttoria pari a circa 200 €. : **€ 1.200,00**

Oneri Totali: **€ 1.200,00**



ALLEGATO 8- sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (in rosso) con la planimetria del progetto autorizzato



ALLEGATO 9 - planimetria stato reale dei luoghi con indicazione (in rosso) delle difformità rispetto al progetto autorizzato

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT S.P.A. contro ***, ***A; Derivante da: mutuo fondiario; Importo capitale: € 90000 ; A rogito di Notaio Leoluca Crescimanno in data 07/10/2004 ai nn. 82827/19516

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro ***, ***; Derivante da: pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Termini Imerese in data 03/02/2018 rep.n. 249.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale e urbanistica in atti:

Diffomità catastali regolarizzabili con un costo di circa **€ 1400** e diffomità edilizie regolarizzabili con un costo di circa **€ 1.200,00**.

Tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Il proprietario dichiara che nell' edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima non è mai stato costituito il condominio; gli inquilini dividono di comune accordo le spese per le opere di manutenzione ordinaria delle parti comuni, per una cifra stimabile in circa 60 € all'anno per ciascun appartamento.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - anno 2018

Zona: Corleone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Metodo di stima e fonti di informazione:

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 valuta-

zioni immobiliari” di Tecnoborsa, ed in accordo con il DPR 138/1998, per il **calcolo della superficie** si deve considerare:

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

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

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 100% delle pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25.

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

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

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

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

- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno
- dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale 5%;
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale 35%;
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, veranda non abitabile 60%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero

provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%;

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%;

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, il *Codice delle valutazioni immobiliari* suggerisce i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati) dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

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

8.2 Stima del bene

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

8.2.1 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	Zona Centrale
Destinazione	residenziale
Tipologia edilizia	fabbricato condominiale
Tipologia immobiliare	appartamento
Tipo di costruzione	usato
Dimensione	media
Forma di mercato	concorrenza monopolistica
Rapporti mercantili	
Balcone	

8.2.2 Tabella dati compilata con i dati dei comparabili scelti

Dopo aver definito il segmento di mercato, vengono selezionati gli immobili di confronto (Comparabili) e vengono scelte le caratteristiche da prendere in considerazione al fine di redigere la **tabella dei dati**.

A seguito di indagini condotte e da informazione assunte presso le agenzie operanti in zona, i siti web specialistici, informazioni acquisite personalmente presso le agenzie immobiliari, così come previsto dalla norma UNI 11612, sono stati scelti degli immobili (Comparabili) aventi caratteristiche analoghe all'immobile oggetto di stima (Subject).

Le fonti di acquisizione di tali dati sono: www.idealista.it, www.immobiliare.it, www.tecnocasa.it.

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

Si sono individuati i seguenti comparabili:

- Immobile A: Via Palazzo, 11 - Piano 2 - mq 113 - valore 98.000 €
- Immobile B: Via Palazzo, 22 - Piano 2 - mq 82 - valore 78.000 €

Dall'analisi dei dati emersi dal "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2018" condotto congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene che il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si possa considerare di circa **il 10%**.

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

Tabella Dati

Prezzo e Caratteristica	Immobile di confronto A (via Palazzo, 11)	Immobile di confronto B (via Palazzo, 22)	Immobile da stimare S
Prezzo di mercato (€) con riduzione del 10% (trattativa agenzia)	88.200	70.200	
Superficie principale lorda (mq)	113	82	126,4
Sup. Sec. Balcone (mq)	1,2	1,4	3,4
servizi (n)	2	2	2
stato di manutenz. immobile (n)	2	2	4
Ascensore	0	0	1
livello di piano (n)	2	2	-1
PREZZO A MQ	780,00	856,10	

8.2.3 Costruzione della tabella dei prezzi marginali

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

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

- Rapporti mercantili superfici secondarie

Si stabiliscono i **rapporti mercantili delle superfici secondarie**, cioè il rapporto tra prezzi di parti o caratteristiche di un immobile. I rapporti mercantili superficiali esprimono il peso delle superfici secondarie rispetto alla superficie principale.

Rapporti mercantili	Valori di letteratura	Valore adottato
Balcone	0,25-0,33	0,3

- Calcolo delle superfici commerciali

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

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

Calcolo delle superfici commerciali

Prezzo e Caratteristica	Immob. A	COMP. A	Immob. C	COMP. C	SU-BJECT	S
Sup. principale (mq)	113	113	82	82	126,4	126,4
		$(1,2*0,3)=$		$(1,4*0,3)=$		$(3,4*0,3)=$
Sup. Sec. Balcone (mq)	1,2	0,36	1,4	0,42	3,4	1,02
SUPERFICIE COMMERCIALE		113,36		82,42		127,42

- 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)	88200	70.200	
Superficie commerciale	113,36	82,42	
	$88.200/113,36=$	$70.200/82,42=$	
	778,05	851,74	
Prezzo marginale della superficie principale	778,05	778,05	

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

PREZZO MARGINALE DELLE SUPERFICI SECONDARIE			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	SUBJECT
Prezzo di mercato (euro)	88200	70.200	
Prezzo marginale della superficie principale	778,05	778,05	
<i>calcolo prezzo marginale balcone</i>	$778,05*0,3$	$778,05*0,3$	
Prezzo marginale balcone	233,42	233,42	

Il **prezzo marginale dello stato di manutenzione** si ottiene considerando il costo

delle opere per passare da uno stato di manutenzione all'altro, nel caso in esame il passaggio dalla classe 2 alla classe 3 e dalla classe 3 alla classe 4.

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

PREZZO MARGINALE DELLO STATO DI MANUTENZIONE			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	SUBJECT
Prezzo di mercato (euro)	88.200	70.200	
Stato manutenzione immobile	2	2	4
Prezzo marginale passaggio classe di manutenz. (da 2 a 3, da 3 a 4)	10.000	10.000	

Il prezzo marginale del livello di piano si ottiene moltiplicando il prezzo del comparabile per il saggio di variazione del livello di piano, pari nel caso in esame al 1%.

PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	SU-BJECT
Prezzo di mercato (euro)	88.200	70.200	
Livello di piano	2	2	-1
Prezzo marginale del livello di piano	873	695	

Il prezzo marginale del servizio igienico si ottiene applicando la formula del deprezzamento lineare tenendo conto della vetustà dell'impianto, della vita media dell'impianto e del suo costo.

PREZZO MARGINALE DEL SERVIZIO IGIENICO			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	SU-BJECT
Prezzo di mercato (euro)	88.200	70.200	
Servizio igienico	2	2	2
Prezzo marginale del servizio igienico	8000	8000	

Il prezzo marginale dell'ascensore si ottiene applicando la formula del deprezzamento lineare tenendo conto della vetustà dell'impianto, della vita media dell'impianto e del suo costo.

PREZZO MARGINALE DELL'ASCENSORE			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	SU-BJECT
Prezzo di mercato (euro)	88.200	70.200	
Servizio igienico	0	0	1
Prezzo marginale del servizio igienico	1250	1250	

- 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)	88200	70200
Prezzo marginale Sup. principale (mq)	778,05	778,05
Prezzo marginale Sup. Balcone (mq)	233,42	233,42
Prezzo marginale passaggio classe di manutenz. (da 2 a 3, da 3 a 4)	10000	10000
Prezzo marginale livello di piano	873	695
Prezzo marginale servizio igienico	8000	8000
Prezzo marginale ascensore	1250	1250

8.2.4 Costruzione tabella di valutazione

Si compone la tabella di valutazione che riporta i prezzi di mercato rilevati (unità di confronto) e le caratteristiche prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il relativo aggiustamento. Si riporta a sinistra la tabella dei dati (già elaborata al paragrafo 8.2.2) e si costruisce a destra la tabella di valutazione.

Il prezzo corretto di ciascuna caratteristica è ottenuto moltiplicando il prezzo marginale (precedentemente calcolato) della caratteristica per la differenza tra le superfici del subject e del comparabile considerato.

Tabella dati (parag. 8.2.2)

Prezzo e Caratter.	Immob. A	Immob. B	S
Prezzo di mercato (riduz. 10%)	88200	70200	
Superficie principale lorda (mq)	113	82	126,4
Sup. Sec. Balcone (mq)	1,2	1,4	3,4
Servizi			

Costruzione Tabella di valutazione

Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B
Prezzo di mercato con riduz. del 10%	88200	70200
<i>prezzo margin. sup.princ.</i> Sup. princ. (mq)	$(126,4-113) \times 778,05$	$(126,4-82) \times 778,05$
	778,05	778,05
	10425,90	34545,52
<i>prezzo margin. balcone</i> Sup. Sec. Balcone (mq)	$(3,4-1,2) \times 233,42$	$(3,4-1,4) \times 233,42$
	233,42	233,42
	513,51	466,83
	$(2-2) \times 8.800$	$(2-2) \times 8.800$

				prezzo margin. Servizi	8000,00	8000,00
	2	2	2	Servizi (n)	0,00	0,00
					(4-2) x 10000	(4-2) x 10000
stato di manutenzione immobile (n)				prezzo margin. manutenzione	10000	10000
	2	2	4	stato di manutenzione (n)	20000	20000
					(-1-2) x 873	(-1-2) x 695
				prezzo margin. Liv.piano	873	695
livello di piano				livello di piano (n)	-2620	-2085
	2	2	-1		(1-0) x 1.250	(1-0) x 1.250
					1250	1250
ascensore				prezzo margin. ascensore	1250	1250
	0	0	1	Ascensore		

8.2.5 Tabella di valutazione

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

Il prezzo corretto di ciascun comparabile esprime il valore di mercato dell'immobile da valutare, derivato dallo specifico confronto.

Tabella di valutazione

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B
Prezzo di mercato (euro)	88200	70200
Superficie principale (mq)	10425,89979	34545,52
Sup. Sec. Balcone (mq)	513,51	466,83
Sup. Sec. Servizi (n)	0,00	0,00
stato di manutenzione immobile (n)	20000	20000
livello di piano (n)	-2620	-2085
Ascensore	1250	1250
PREZZI CORRETTI	€ 117.769,61	€ 123.127,20

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

CALCOLO VALORE (COMP. A e B) = € 120.448,41

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 3-5%

CALCOLO DIVERGENZA 0,045492 **4,5%** VERIFICA POSITIVA

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Al valore ottenuto, devono essere detratte le spese relative alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale degli abusi commessi, calcolate nei paragrafi precedenti e stimabili complessivamente in **2.600 €**.

VALORE IMMOBILE CON DETRAZIONE SPESE =

€ 120.448,41 € - 2.600 € = **€ 117.848,41**

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno applicare **una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%** .

PREZZO BASE D'ASTA = 94.278,73 €

arrotondato a **€ 94.300,00**

Elenco allegati

1. Planimetria catastale
2. Sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale
3. Planimetria dello stato reale con indicaz. grafica delle difformità (rispetto alla planim. catastale)
4. Localizzazione edificio su ortofoto google
5. Planimetria dello stato reale dei luoghi
6. Visura attestato di prestazione energetica
7. Concessione edilizia, varianti, abitabilità, elaborati grafici
8. Sovrapposizione della planimetria dello stato reale con la planimetria del progetto autorizzato
9. Planimetria dello stato reale con indicazione grafica delle difformità (rispetto al progetto autorizzato)
10. Atto di compravendita
11. Certificato di stato civile e di matrimonio dei signori ***e ***
12. Documentazione fotografica
13. Verbale di sopralluogo
14. Visura storica
15. Comunicazione chiusura operazioni e trasmissione CTU
16. Ricevuta invio perizia al debitore.

Bagheria 31/10/2018

L'esperto alla stima

Arch. Erika Aiello