

FEDERICA LAZZARO
Architetto
P.iva 06257590825
 via Noce 139 - 90135 Palermo
Tel. +39330841649
federalazzaro71@gmail.com
federica.lazzaro@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ.VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PREG. G.ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

OGGETTO: Esecuzione immobiliare promossa da ELROND NPL 2017 SRL contro Cafeo Grazia + 5
(N. R. G.Es. 38/2023– udienza del 24/01/2024)

NOTA INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

Premesso che:

Sull'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento, sita in Palermo, via Cirrincione n.64, piano cantinato, in NCEU individuato al F. 77, p.lla 3634, sub 92, grava un vincolo di destinazione di uso, giusto Atto del 13 luglio 2012, in Notaio Valerio Tripoli, Rep.13878, trascritto in data 16/07/2012 al registro generale n. 32973 e registro particolare n. 26486 a favore della Regione Siciliana – Assessorato della Famiglia e delle Politiche Sociali e del Lavoro- Dipartimento della Famiglia e delle Politiche Sociali;

Con tale vincolo il Sig.re ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, proprietario dell'unità immobiliare, obbligava sé ed i suoi eredi ed aventi causa a destinare l'immobile per finalità socio - assistenziali per la durata di anni venti;

Il suddetto vincolo ha data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 1/03/2023, ma è successivo all'iscrizione dell'ipoteca eseguita dall'Istituto di Credito il 03/08/2004 RG 38764 RP 10258;

~~Il sottoscritto Procuratore Generale, in nome e per conto del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentante, Avvocato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in data 24 gennaio 2024, rappresenta che il suddetto vincolo di destinazione di uso, in quanto successivo alla data di trascrizione dell'ipoteca, sia da ritenersi inopponibile nei confronti del pignorante e del creditore ipotecario, e che il vincolo stesso non deve essere considerato nella valutazione del bene immobiliare.~~

Rimettendo l'esame della documentazione al G.E., Dott.sa Valentina Imperiale, affinché possa adottare i provvedimenti che riterrà opportuni, con la presente nota si integra la Perizia di Stima, depositata in data 24 dicembre 2023 , che si richiama, con la valutazione dell'unità immobiliare libera dal suddetto vincolo di destinazione di uso.



QUESITO 12. Procedere alla valutazione del bene**CRITERI DI STIMA – FONTI DI RIFERIMENTO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si è proceduto comparando due criteri metodologici, il metodo analitico e quello sintetico comparativo, e assumendo il valore della media matematica dei valori ottenuti.

Considerando:

- Che l'immobile oggetto del presente pignoramento risulta classificato in categoria catastale "D8", categoria per locali per specifiche esigenze di attività commerciale (grandi magazzini, ipermercati, centri commerciali, deposito stoccaggio merci);
- Che l'immobile è ubicato nel piano cantinato di un fabbricato condominiale a carattere residenziale e dunque all'interno di un complesso più ampio, recintato e dotato di proprio ingresso carrabile che immette nell'area condominiale adibita a parcheggio, e che dunque non ha né un accesso né un affaccio diretto sulla strada e che di conseguenza la tipologia di uso più adatta è quella di magazzino o deposito;

Per quanto sopra, considerando anche le caratteristiche intrinseche dell'immobile come descritto in § 2 e 4 della Perizia di Stima richiamata, e che lo stesso necessita di opere di manutenzione che in parte interessano anche il soprastante condominio (vedi cavedi della rete fognaria), si ritiene opportuno valutare l'immobile tenendo conto della sua destinazione di uso commerciale di natura non ordinaria (D8) ma assimilandolo alla tipologia di deposito/ magazzino considerando la sua ubicazione all'interno di un condominio con area recintata alla quale si accede da un cancello elettrico telecomandato e dunque privo di affaccio diretto su strada.

Stima analitica

La stima analitica è un metodo di valutazione che determina il probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del reddito netto annuo, operazione che determina l'ammontare del capitale dividendo il reddito netto, che il capitale produce, per il saggio di capitalizzazione; a sua volta il reddito netto viene determinato detraendo dal reddito lordo dell'immobile le spese a carico della proprietà. Le spese sono relative alle imposte, assicurazioni, manutenzioni, sfiti che si potrebbero realizzare dalla concessione in uso del fabbricato (si fa riferimento alla tabella dei valori percentuali riportati nei manuali di estimo (Forte-De Rossi). Il reddito netto ottenuto va adeguatamente capitalizzato; la scelta del saggio di capitalizzazione tiene conto delle dimensioni del centro abitato e nasce per via statistica dal rapporto tra la sommatoria dei benefici fondiari di immobili simili e la sommatoria dei rispettivi valori di mercato, che, tengono conto delle caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, manutenzione, orientamento finitura, impianti dell'immobile) ed estrinseche (servizi nella zona, collegamenti, ceto sociale popolazione..) del bene. (Si fa riferimento alle tabelle riportate nel testo di Estimo di Orefice)

Tenendo conto delle considerazioni sopra descritte, si determina:

- L'aliquota relativa alle spese in detrazione in un range medio del 22%
- Il saggio di capitalizzazione nella misura del 6%.

Applicazione del metodo analitico

Superficie utile

mq 490,00



La superficie utile è misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

Dati OMI pubblicati nel primo semestre 2023 per la provincia di Palermo, zona "D4" "PERIFERICA: Sant'Erasmus, Romagnolo Sperone, Settecannoli" .

- Tipologia magazzino: valore di locazione €/mq x mese: minimo € 2,20 - massimo € 3,40; valore medio locazioni OMI

Si attribuisce un valore di locazione mensile medio pari a **€ 2,80** a mq x mese di superficie convenzionale, da cui:

- reddito lordo annuo	€ 2,80 x mq 490,00 x12	= €	16.464,00
- reddito netto annuo	€ 16.464,00 – € 3.622,00 (22% del r.l.)	= €	12.842,00
- Valore per capitalizzazione del reddito	€ 12.842,00 : 0,06	= €	214.033,33

Stima sintetico comparativa

La stima sintetico comparativa è un metodo di valutazione che determina il probabile valore di un immobile per raffronto con immobili avente caratteristiche proprie, ubicazione, consistenza, simili a quello oggetto della stima e dei quali sono noti i prezzi di mercato e compravendita.

Il metodo del confronto di mercato si basa sul principio della comparazione tra il bene oggetto di stima e altri simili e richiede una corretta rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche dei beni che fanno parte dello stesso segmento di mercato cui appartiene l'immobile da valutare oggetto di recenti compravendite da utilizzare per il confronto.

I dati immobiliari utilizzati per il confronto devono appartenere tutti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e devono essere eseguite una serie di analisi che tengano conto di alcune regole: gli elementi di confronto sono le caratteristiche peculiari degli immobili e delle transazioni che causano le variazioni dei prezzi corrispondenti.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nell'individuazione di alcuni parametri comuni tra il bene da valutare ed una classe di beni dalle caratteristiche simili per ubicazione, consistenza, vetustà, finiture, etc. presenti nel mercato.

Il parametro di riferimento scelto è il prezzo di vendita medio al mq relativo a unità immobiliari ricadenti in zona limitrofa l'immobile oggetto di stima.

Tale dato verrà ricercato tra le proposte di vendita da parte di Agenzie Immobiliari e i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate rivalutate semestralmente.

La formula su cui si basa il metodo di stima sintetico comparativo per valore medio è:

- $V = Sc \times V_{mq}$ dove
- V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;
- Sc è la superficie commerciale dell'immobile;
- V_{mq} è il valore dell'immobile a mq

Per il calcolo della superficie commerciale

Superficie commerciale

mq 520,00



La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con altre unità o con parti di uso comune) Non sono conteggiate le discenderie.

Calcolo del valore dell'u.i. al metroquadrato

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie tiene conto delle caratteristiche del bene; sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno del valore del bene oggetto di stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Vamq = Vm x Kn dove

- Vm è il valore medio a mq di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in zone limitrofe;
- Kn è il prodotto di più coefficienti di differenziazione

Per la determinazione del valore a mq si riportano i seguenti dati ricercati tra le Agenzie Immobiliari e i valori indicati dall'OMI, per la tipologia magazzino- deposito, proponendo il valore minore.

Pubblicazioni Agenzie Immobiliari:

Tecnorete

- Vendita magazzino Largo S. Carnevale Settecannoli

Mq 161,00 richiesta	€ 100.000,00
Proposta immobiliare (€ 100.000/161 mq)	€ 621,10/mq
- Vendita magazzino via Azolino Hazon - Brancaccio

Mq 170,00 richiesta	€ 90.000,00
Proposta immobiliare (€ 90.000/170 mq)	€ 529,40, /mq

Casa.it

- Vendita magazzino Corso dei Mille - Settecannoli

Mq 1777,00 richiesta	€ 464.000,00
Proposta immobiliare (€ 464.000/1777mq)	€ 261,10/mq

Idealista

- Vendita locale via Galletti – Acqua dei Corsari

Mq 575,00 richiesta	€ 100.000,00
Proposta immobiliare (€ 100.000/575 mq)	€ 174,00/mq
- Vendita magazzino via Pecori Giraldi

Mq 100,00 richiesta	€ 40.000,00
---------------------	-------------



Proposta immobiliare (€ 40.000/100 mq)	€ 400,00/mq
- Vendita magazzino via Galletti – Acqua dei Corsari	
Mq 238,00 richiesta	€ 100.000,00
Proposta immobiliare (€ 100.000/238mq)	€ 420,00/mq
- Vendita magazzino via g.le Corselli – acqua dei corsari	
Mq 200,00 richiesta	€ 70.000,00
Proposta immobiliare (€ 70.000/200mq)	€ 350,00/mq
- Vendita magazzino via Alduino de Candida – Brancaccio	
Mq 400,00 richiesta	€ 125.000,00
Proposta immobiliare (€ 125.000/400mq)	€ 312,00/mq

Proposta valore medio di vendita al metroquadrato da parte delle Agenzie immobiliari :

€ (621,10+529,40+261,10+174,00+400,00+420,00+350,00+312,00) /8

- Valore medio Ag. Imm. : € 383,45/ mq

Dati OMI pubblicati nel primo semestre 2023 per la provincia di Palermo, zona “D4” “PERIFERICA: Sant’Erasmus, Romagnolo Sperone , Settecannoli ” .

Tipologia magazzino: valore di mercato €/mq minimo € 315,00 - massimo € 485,00;

- Valore medio OMI: € 400,00/mq

Valore medio di vendita € 390,00/mq

Tale valore medio viene “corretto” mediante l’applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione Kn:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE FABBRICATO:

Coeff. vetustà

(Più di 20 anni = 0,9; da 10 a 20 = 1,00; da 5 a 10 anni = 1,05; Meno di 5 anni 1,10)

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE IMMOBILE:

Coeff. qualità e stato di manutenzione/conservazione

(Scadente = 0,80; Mediocre = 0,90; Normale = 1,00; Buono = 1,05; Ottimo = 1,10)

Coeff. di piano

(cantinato = 0,85; Terreno e rialzato = 0,90; Primo = 0,94; Secondo = 0,96; terzo = 0,98; Superiori = 1,00; Ultimo = 0,98)

Coeff. di esposizione

(Esposizione prevalente solo in vani principali: veduta su paesaggio naturale = 1,10; veduta panoramica su contesto urbano, giardino o cortile ampio = 1,05; affaccio su strada = 1,00; su chiostrina = 0,90-0,95; su parete cieca = 0,85)



Coeff. d'illuminazione

(*poco luminoso = 0,97 - normale = 1,00 - molto luminoso = 1,02*)

Coeff. di disponibilità

(*unità libera = 1,00 – locata a canone/durata liberi = 0.95, a canone libero 4+4 = 0,75;*)

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Valore di mercato medio unitario	Vmu = € 390,00
Superficie commerciale	S = 520,00

CARATTERISTICHE INTRINSECHE IMMOBILE	COEFF. DIFFERENZIAMENTO KN	
Coeff. vetustà del fabbricato	<i>Più di 20 anni-</i>	0,90
Coeff. qualità e stato manutenzione/conservazione	<i>mediocre</i>	0,90
Coeff. Di piano	<i>cantinato</i>	0,85
Coeff. di esposizione	<i>Su parete cieca</i>	0,85
Coeff. d'illuminazione	<i>Poco luminoso</i>	0,97
Coeff. di disponibilità	<i>Unità libera</i>	1,00
Coefficiente di differenziazione globale	Kt =	0,911

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

$$\mathbf{Vamq} = Vm \times K = € 390,00 \times 0,911 = \mathbf{€ 355,29/mq}$$

il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è dunque:

$$\mathbf{V} = Sc \times Vamq = mq \ 520,00 \times \mathbf{€ 355,29} = \mathbf{€ 184.750,80}$$

Per quanto sopra esposto si è giunti a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato come media aritmetica dei due valori precedentemente stimati

- Valore per reddito	€ 214.033,33
- Valore commerciale	€ 184.750,80
- Sommano	€ 398.784,13

Da cui il valore medio € 398.784,13/2 € 199.392,06

Stima del più probabile valore di mercato € 199.392,00

A questo valore occorre detrarre i costi per: CILA tardiva; SCA; DOCFA; voltura per aggiornamento intestatari catastali; APE .

Da cui:

Stima del più probabile valore di mercato	€ 199.392,00	a detrarre
CILA tardiva spese tecniche e diritti di istruttoria	€ 1.600,00	
DOCFA	€ 500,00	



SCA	€	700,00
Voltura	€	70,00
APE	€	200,00

Valore del bene (al netto dei costi per la sua regolarizzazione) **€ 196.322,00**

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione del 5% che tiene conto delle variabili e delle peculiarità di una vendita forzata rispetto a una vendita su libero mercato.

€ 196.322,00 - 5% = € 196.322,00 – 9.816,10= € 186.505,90

Prezzo a base d'asta in c.t.: **€ 186.506,00**

Si riassume i dati

Valore di mercato	€	199.392,00
Valore unitario	€ /mq	383,44
Valore del bene (al netto dei costi per la sua regolarizzazione)	€	196.322,00

Prezzo a base d'asta : **€ 186.506,00**

La sottoscritta ritiene, con la presente, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Palermo lì 15 gennaio 2024

l'Esperto Stimatore
Arch. Federica Lazzaro

