

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 82/2021 R.G.Es.

promossa da

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA IFIS NPL

SERVICING SPA

contro

[REDACTED]

Giudice: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

PERIZIA DI STIMA

Esperto Stimatore Ing. MARIA GRAZIA D'ASCOLI

via Canonico Rotolo, 1 • 90143 • Palermo •
e-mal: ingdascoli@alice.it PEC: mariagrazia.dascoli@ordineingpa.it

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo Via Albergheria n 70 piano 2-3

C.F. Palermo Fg.137 p.lla 719 sub 9



INDICE

Nomina esperto e giuramento	3
Verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	3
Immobile sottoposto ad esecuzione.....	3
Sopralluogo	3
RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.ES.	4
1. <i>QUESITO n.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	<i>4</i>
2. <i>QUESITO n.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i>	<i>6</i>
3. <i>QUESITO n.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</i>	<i>17</i>
4. <i>QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.</i>	<i>22</i>
5. <i>QUESITO n.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</i>	<i>22</i>
6. <i>QUESITO n.6 Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico.....</i>	<i>23</i>
7. <i>QUESITO n.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</i>	<i>25</i>
8. <i>QUESITO n.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	<i>26</i>
9. <i>QUESITO n.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</i>	<i>26</i>
10. <i>QUESITO n.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di ogni altro tipo</i>	<i>27</i>
11. <i>QUESITO n.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</i>	<i>27</i>
12. <i>QUESITO n.12 Procedere alla valutazione dei beni</i>	<i>27</i>
13. <i>Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</i>	<i>41</i>



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo 16.05.2022
2. Atto di vendita del 06/06/2011 Rep. N.276974
3. Visura catastale attuale fg.173 Comune di Palermo p.lla 719 sub 9
4. Visura catastale storica fg.173 Comune di Palermo p.lla 719 sub 9
5. Stralcio di mappa catastale fg.137 Comune di Palermo
6. Raffronto dell'estratto di mappa catastale e della foto aerea satellitare
7. Planimetria catastale fg.137 Comune di Palermo p.lla 719 sub 9
8. Elenco immobili fg.137 p.lla 719
9. Rilievo metrico dell'immobile piano 2°
10. Rilievo metrico dell'immobile piano 3° ammezzato
11. Stralcio Strumenti Urbanistici - carte tecniche OMIRA 1939- Variante PRG 2004 - fg. 137 p.la 719
12. Richiesta visione/copia atti - Edilizia Privata –Centro Storico prot. AREG/0201516/2022 del 15.03.2022
13. Documentazione fotografica
14. Schede immobili comparabili
15. Agenzia Entrate - OMI anno 2021 - 2° semestre Palermo/zona Tukory - Albergheria



RELAZIONE DI STIMA

Nomina esperto e giuramento

Con decreto del 3 febbraio 2022, notificato giorno 04 febbraio 2022, la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta ing. Maria Grazia D'Ascoli quale esperto stimatore nella procedura esecutiva n.82/2021 promossa da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (C.F. 05828330638) con sede in Napoli e per essa IFIS NPL SERVICING SPA (C.F. 04602210272) con sede legale in Venezia-Mestre contro [REDACTED]

[REDACTED], conferendole il mandato di rispondere ai quesiti elencati nel medesimo decreto. In data 04 febbraio 2022 la sottoscritta accettava l'incarico compilando il verbale di giuramento che depositava nel fascicolo telematico.

Verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.

Si è proceduto ad esaminare, in collaborazione con il Custode Giudiziario nominato, la completezza della documentazione di cui agli artt. 557 e 567 c.p.c. ed a compilare il modulo di verifica. In particolare dall'esame degli atti della procedura è emerso che la documentazione è completa; in data 04.04.2022 la scrivente depositava telematicamente il modulo di controllo sottoscritto con firma digitale della scrivente e del Custode Giudiziario nominato.

Immobile sottoposto ad esecuzione

L'immobile sottoposto ad esecuzione si evince dall'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 26/03/2021 ai nn. 14093 R. gen. 10987 R. part. a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 spettante a ciascuno, in regime di comunione legale dei beni su:

“abitazione di tipo economico sita nel Comune di Palermo, via Albergheria n.70 censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 137 part. 719, sub. 9, cat. A/3, vani 6,5, piano 2-3.”

Sopralluogo

Esaminati gli atti e svolti i preliminari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali della Provincia di Palermo, il giorno 16 maggio 2022 alle ore 12:30 previo avviso



trasmesso ai debitori e al creditore procedente dal Custode Giudiziario a mezzo raccomandata a/r e a mezzo pec, la sottoscritta si è recata presso l'immobile sito in Palermo, via Albergheria n.70, censito al Catasto Fabbricati al foglio 137 p.lla 719 sub 9, onde procedere all'accesso e dare avvio alle operazioni peritali.

Presso l'immobile era presente il sig. [REDACTED] proprietario esecutato (cfr. verbale di sopralluogo - **All. n.1**). La sottoscritta ha proceduto quindi a visionare l'immobile e ad effettuare i rilievi metrici e fotografici.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.ES.

1. QUESITO n.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'immobile pignorato è un appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Albergheria n.70 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 137 p.lla 719 sub 9; appartiene ai sigg. [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, per l'acquisto fatto con:

- atto di compravendita del 06/06/2011 in [REDACTED], Rep. n. 276974/6459 contro [REDACTED] (**All. 2**) trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 10/06/2011 ai nn.29566/21261, contro [REDACTED] (**All.2**).

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

I dati di identificazione catastale del bene in esame indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti: **Foglio 137 p.lla 719 sub 9**, via Albergheria n.70, piano 1°, cat. A/3, vani 6,5, piano 2-3 (**All. 3**).

I dati indicati nell'atto di pignoramento, riferiti ai fini identificativi unicamente alla indicazione del Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastale, corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Nell'estratto di mappa catastale che segue è indicata la p.lla 719 che identifica l'edificio cui appartiene l'immobile in esame (Fig.1) e (**All. 5**).





Figura 4 - Foto satellitare tratta dal sito Google Earth

Il sottoscritto ha inoltre verificato che l'immobile oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

L'immobile pignorato può essere alienato come di seguito descritto.

Lotto unico: Appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Albergheria civ.70, piano secondo/terzo ammezzato. L'appartamento si sviluppa su due livelli, precisamente il piano secondo è composto da ingresso, ripostiglio, camera, cucina, wc bagno, e terrazza su retrospetto prospiciente la via G. Verga, il piano superiore (terzo ammezzato) è composto da due camere e terrazza. L'appartamento ha superficie commerciale di 160 mq.

Confina rispettivamente a:

- nord con via Albergheria;
- est ed ovest con appartamento complanare;
- sud presenta affaccio dalle rispettive terrazze sulla via G. Verga.

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 137 p.la 719 sub 9; la planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato dei luoghi; si ripotano nel paragr. 3 le difformità riscontrate.

2. QUESITO n.2 **Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Il bene costituente l'unico lotto di vendita è un appartamento di categoria economico-popolare (cat. catast. A/3), sito a Palermo in via Albergheria 70; fa parte di un edificio di due elevazioni fuori terra edificato alla fine degli anni '40. L'edificio ricade all'interno del quartiere Palazzo Reale – Monte di Pietà, zona del centro storico della città di Palermo, tipicamente popolare, caratterizzata da edilizia storica e porzioni di tessuto urbano in corso di riqualificazione. La via Albergheria è un'arteria viaria sita nei pressi del mercato storico



di Ballarò; nelle vicinanze di essa si rilevano importanti complessi monumentali. La zona, sufficientemente servita da mezzi pubblici, ha caratteristiche di media appetibilità commerciale in quanto non presenta né uffici pubblici né parcheggi.

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è composto da due livelli fuori terra e si presenta in aderenza con altri edifici; al suo interno si trovano chiostrine sui quali si aprono gli ambienti delle varie abitazioni. L'edificio è occupato unicamente da alloggi di tipo economico popolare. L'edificio ha struttura portante in muratura e copertura a falde inclinate. Il prospetto sulla via Albergheria presenta balconi con ringhiere in ferro e soletta in marmo, infissi dotati di persiane, presenta inoltre condizioni di degrado, in particolare si rilevano parti di intonaco mancanti e parzialmente distaccate, ancoraggi di ferri a vista, fili volanti, etc. Nel corso del sopralluogo non sono stati tuttavia rilevati segni di dissesto statico, l'edificio necessita comunque di opere di manutenzione ordinaria.

L'accesso avviene da un ampio portone in legno che immette nell'androne dal quale si diparte una scala a più rampe avente intradosso a volta e gradini rivestiti in marmo; la scala predetta serve due appartamenti per piano.

L'edificio è collegato alla rete fognante dinamica comunale e alla rete idrica comunale dell'AMAP, non è allacciato alla rete del gas metano, e non è costituito in condominio.

L'appartamento in esame (p.lla 719 sub 9 fg.137) è ubicato al piano secondo e, salendo le scale dell'edificio, presenta frontalmente la porta di ingresso. L'ingresso immette in una saletta ove si aprono un ripostiglio ed un altro vano che disimpegna una camera da letto, la scala che conduce al piano superiore (terzo ammezzato) ed un corridoio che, a sua volta disimpegna il wc bagno e la cucina/soggiorno. Il piano secondo innanzi descritto è dotato di ampia terrazza accessibile dalla cucina/soggiorno. Il piano superiore (terzo ammezzato) accessibile da scala interna è composto da due camere e terrazza.

Di seguito le caratteristiche dell'appartamento accertate durante il sopralluogo.

- impianto elettrico e idrico sotto traccia;
- Adduzione idrica: sottotraccia con adduzione da rete cittadina
- Acqua calda sanitaria da scaldabagno elettrico
- Impianto Fognario: collegato alla rete cittadina
- Riscaldamento: Inesistente. Manca l'allaccio alla rete cittadina del gas metano
- infissi esterni in alluminio anodizzato dotati di persiane in pvc e vetri camera;
- porta di ingresso in legno con serratura di sicurezza, porte interne in legno tamburato;
- pavimentazione in mattoni di ceramica;
- pareti e soffitti rifiniti con intonaco tinteggiato;



- cucina con parziale rivestimento parietale in piastrelle di ceramica, alimentazione con gas in bombola;
- wc dotato di vaso igienico, bidet, lavabo a colonna e vasca, con pavimento e rivestimento parietale fino ad h= 2,00 m in piastrelle di ceramica;
- balcone su via Albergheria con pavimento in lastra di marmo e ringhiera in ferro battuto.
- Terrazza di piano secondo avente copertura realizzata con profilati metallici e lamiera ondulata, provvista di gronda perimetrale; gettatoio e punto acqua;
- Terrazza di piano terzo ammezzato avente copertura realizzata con profilati metallici e lamiera ondulata, provvista di punto acqua e lavello;

L'appartamento ha altezza utile interna, ossia misurata da pavimento a soffitto di m. 3,00, complessivamente ha una superficie commerciale di 160,0 mq, e una superficie interna utile di 125,0 mq, calcolati secondo i criteri e i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98.

Si riportano di seguito le foto dell'edificio cui appartiene l'immobile e le foto eseguite all'interno dello stesso nel corso del sopralluogo effettuato.



Foto 1 – Prospetto su Via Albergheria



Foto 2 – Portone civ.70





Foto 3 - Interno androne



Foto 4 - Piano 2°



Foto 5 -



Foto 6 - Chiostrina coperta del vano scala



Foto 7 - Interni piano 2°



Foto 8 - Interni piano 2°





Foto 9 – Interni piano 2°



Foto10 – Interni piano 2°

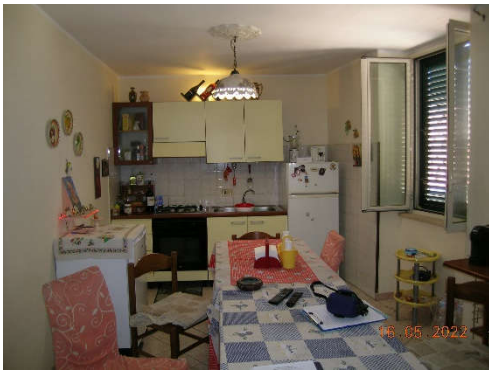


Foto 11 – Vano cucina piano 2°



Foto 12 – Vano cucina piano 2° e terrazza piano 2°



Foto 13 – Terrazza piano 2°



Foto 14 – Terrazza piano 2°





Foto 15 - Vano wcb



Foto 16 -



Foto 17 - Camera prospiciente via Albergheria

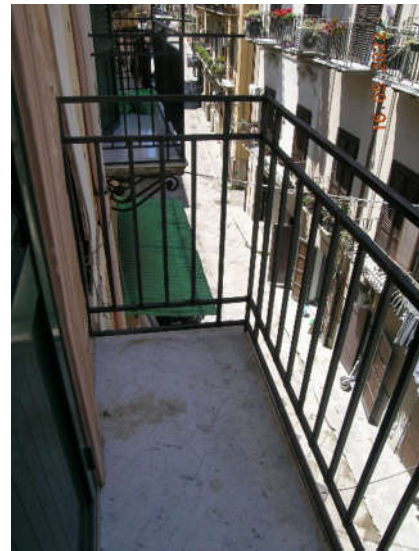


Foto 18 - Balcone su via Albergheria



Foto 19 -Scala interna che conduce al piano 3° amm.



Foto 20 -





Foto 21 – Camera con terrazza al piano 3°amm.



Foto 22 – Terrazza piano 3°



Foto 23 – Terrazza piano 3°



Foto 24 – Terrazza piano 3°



Foto 25 – Terrazza piano 3° vista da via G. Verga



Foto 26 – Terrazza piano 3° vista da via G. Verga

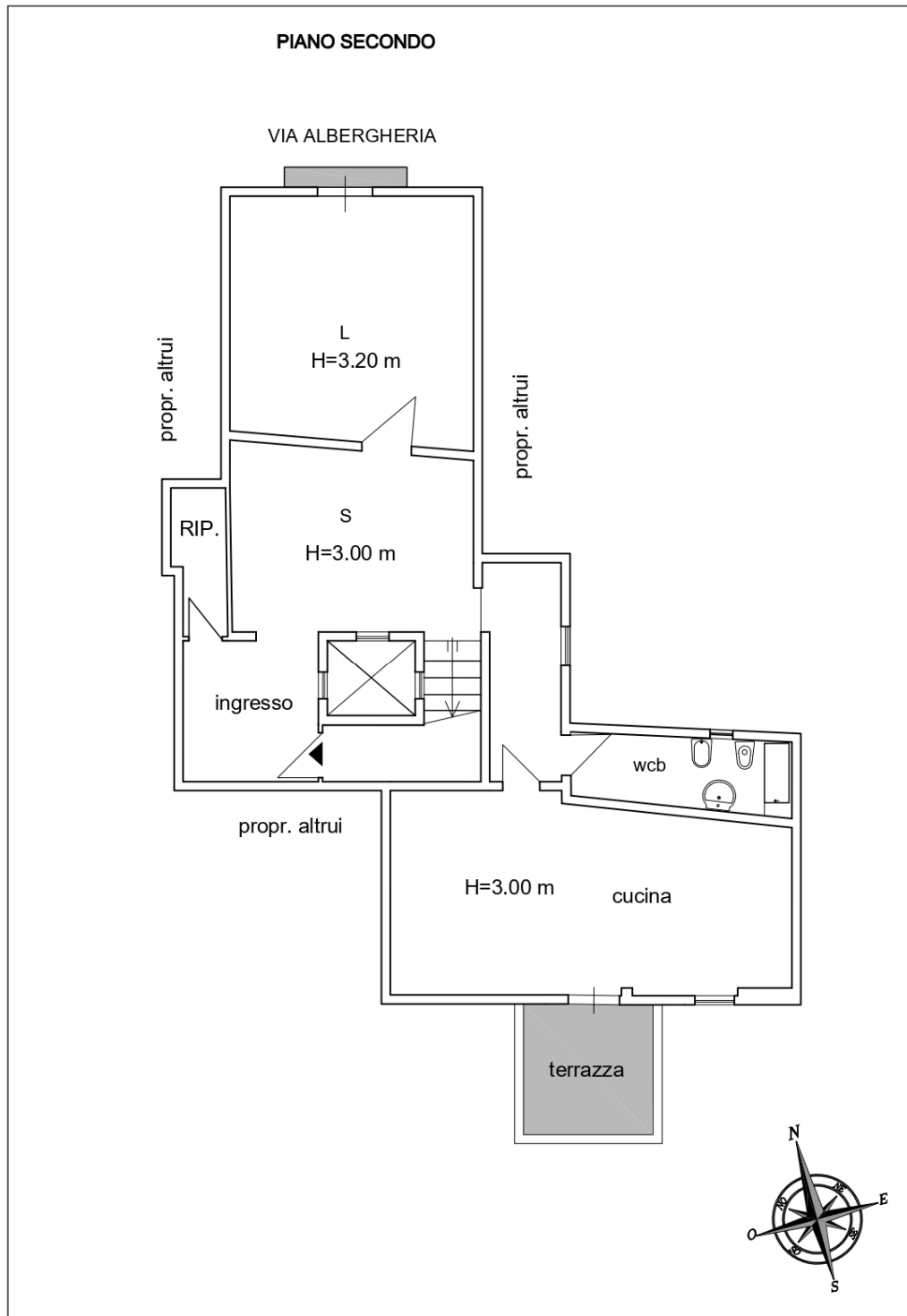
L'appartamento ha subito alcune modifiche rispetto all'assetto originale indicato nella planimetria catastale che riporta data di presentazione 04/12/1939.



L'immobile non è dotato di Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, ai sensi della Legge 46/90 e s.m.i.; il costo forfettario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e della relativa certificazione può essere quantificato in € 250,00.

L'immobile è attualmente abitato dal [REDACTED] e dai suoi familiari.

Si riporta di seguito la planimetria dello stato reale dei luoghi, corredata dal computo della superficie utile calpestabile dei vani e della superficie commerciale.



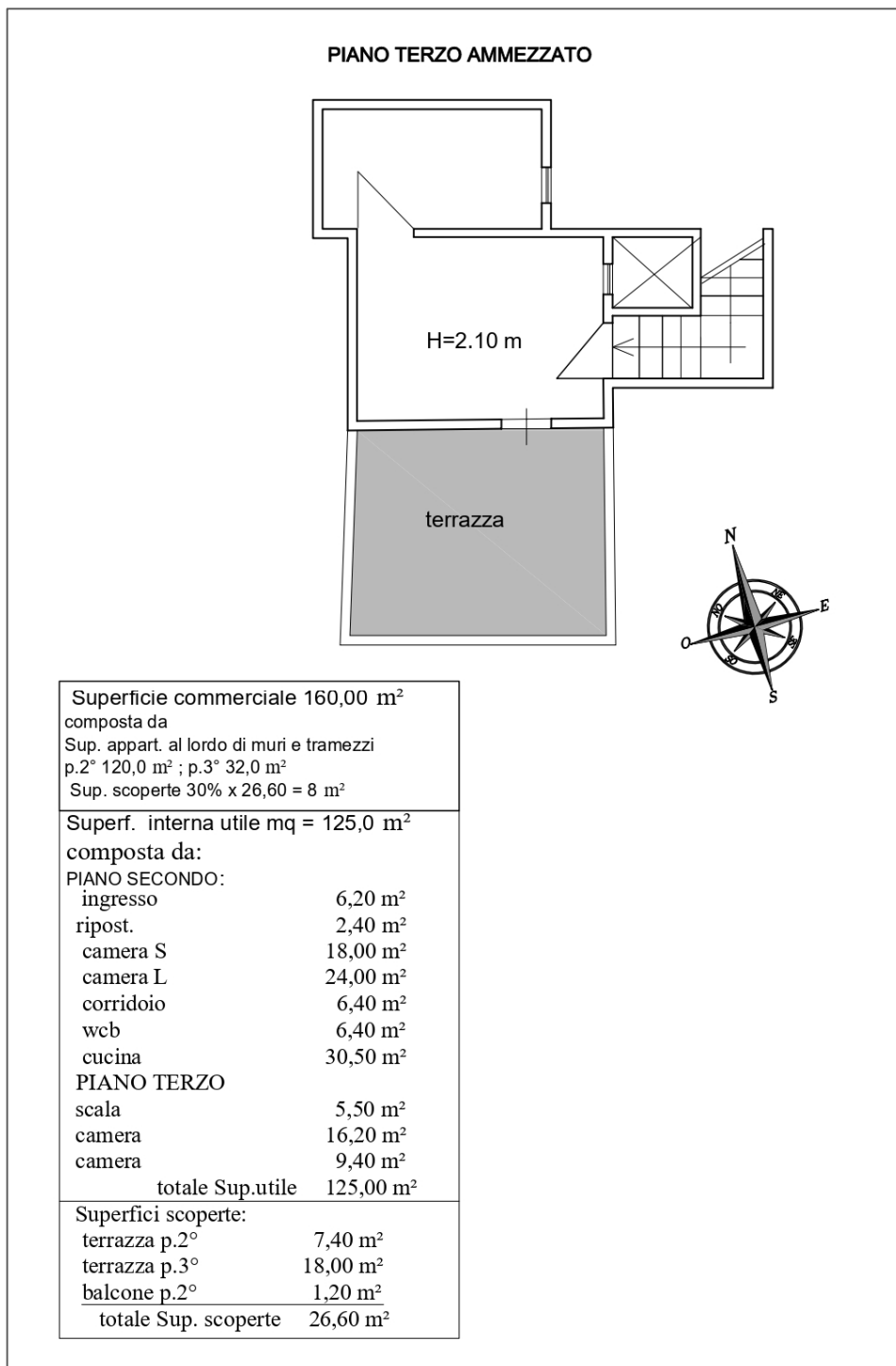


Fig. 5 – Rilievo dello stato di fatto

La superficie utile (netta calpestabile) è stata calcolata considerando la superficie netta del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi.

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che ha recepito appieno le regole di



standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R.138/98. Per questa tipologia edilizia (edificio residenziale) la superficie commerciale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (quali balconi, terrazze e simili) computata nella misura del:
 - 30%, fino a 25 m², e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
 - 15%, fino a 25 m², e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (Catasto circ. 40 del 20.04.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio, i locali di uso esclusivo annessi ed integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito e magazzini).

Le pertinenze accessorie sono inoltre distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entrano nel computo della superficie commerciale;

La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Dal raffronto tra la situazione reale dei luoghi, come rilevata nel sopralluogo (**All.9**) e la planimetria catastale corrispondente (**All. 7**) si rilevano le seguenti difformità (cfr. Fig.7):

- 1) variazione dell'impianto distributivo, in particolare si riscontra l'eliminazione di alcuni tramezzi;



Sotto il profilo edilizio urbanistico come riscontrato presso l'Ufficio Tecnico dalla scrivente per l'immobile in esame non sono presenti pratiche edilizie, quali domanda di sanatoria e/o comunicazione lavori.

- Per regolarizzare le modifiche alla distribuzione interna degli ambienti è possibile ricorrere agli adempimenti amministrativi prescritti per la “C.I.L.A.” in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva) che prevede la presentazione presso l'Ufficio Tecnico di una relazione tecnica asseverata e di un progetto dei lavori a firma di un professionista abilitato nonché il pagamento di una sanzione pecuniaria e dei diritti di segreteria, per un costo complessivi pari a:

CILA L.R.n.16 del 10/08/2016

Sanzione € 1.000,00

Spese tecniche e diritti di istruttoria € 900,00

Somma € 1.900,00

Si ritiene pertanto che l'immobile possa essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico e che le difformità descritte non pregiudichino la stima del valore venale dell'immobile e la vendita relativa.

Pertinenze

Non vi sono beni pertinenziali a servizio dell'abitazione.

Dotazioni condominiali

Costituiscono dotazioni comuni ai comproprietari dell'edificio il vano scala, il portone, i locali tecnici e tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

Stato di conservazione

Al momento del sopralluogo effettuato giorno 16 maggio 2022 l'appartamento si mostrava in condizioni mediocri con degradi dovuti ad umidità in talune zone quali wc bagno ed ingresso, esso necessita pertanto di interventi di manutenzione.

Si è rilevato che manca la seguente documentazione della quale si riportano i presunti costi che verranno detratti dal valore di stima.

L'appartamento è stato dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma dell' [REDACTED] che lo ha redatto nell'anno 2011 come si rileva dall'atto di vendita del 06.06.2011. Tale attestato, benchè richiamato nell'atto di vendita innanzi citato non



risulta allegato allo stesso. Si fa presente che tale certificazione, essendo trascorsi oltre dieci anni risulta scaduta, ma soprattutto, avendo rilevato nel corso del sopralluogo che il ■■■■■■■■■■, dopo aver acquistato l'immobile, ha eseguito lavori che hanno riguardato la rimozione di tutti gli infissi esterni dell'immobile e la loro sostituzione con infissi dotati di vetro camera e muniti di persiane, ne consegue che è necessaria la redazione di Attestato di Prestazione Energetica relativo allo stato attuale a firma di un tecnico abilitato.

Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa al C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) può essere quantificato in € 150,00.

L'immobile non è dotato di Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, ai sensi della Legge 46/90 e s.m.i.; il costo forfettario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e della relativa certificazione può essere quantificato in € 250,00. Tali importi saranno decurtati dal valore di stima dell'immobile.

3. QUESITO n.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg.137, P.lla 719, sub 9, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza pari a 6,5 vani, superficie catastale totale pari a 160 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 152 m², rendita € 204,78, Piano2-3. intestato ai ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 spettante a ciascuno, in regime di comunione legale

DATI CATASTALI								
Catasto Fabbricati (CF) del Comune di Palermo								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
137	719	9	A/3	2	6,5 vani	Totale 160 m ² Totale escluse aree scoperte 152 m ²	€ 204,78	2-3
Indirizzo: via Albergheria n.70								

Si riportano: in Fig.8 e **All. n.7** la planimetria catastale corrispondente alla p.lla 719 sub 9, in **All. n.3** la visura catastale attuale della p.lla 719 sub 9 e in **All. n.4** la visura catastale storica della p.lla 719 sub 9.



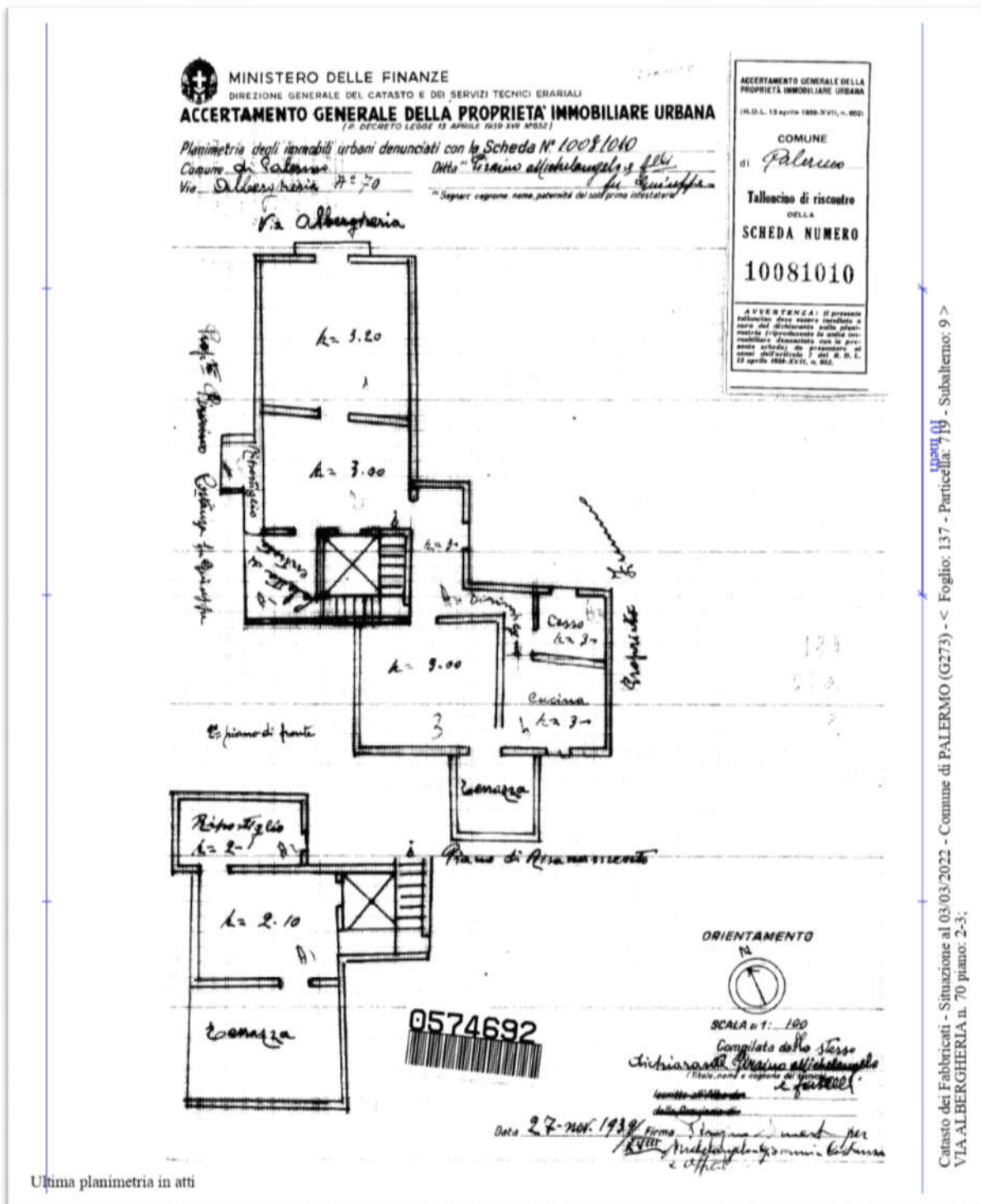


Fig.4- Planimetria catastale p.la 719 sub 9

Si procede a ricostruire la **storia catastale dell'immobile**.

L'immobile risulta essere censito come di seguito (**All. n.4** visura catastale storica dell'immobile):

- **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo fg. 137 part. 719 sub 9**, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, sup. cat. tot. mq 160, tot. escluse aree scoperte mq 152, rendita euro 204,78, indirizzo via Albergheria n.70, piano 2-3.

- **Dati derivanti da:** Variazione del 27/07/2016 – Inserimento in visura dei dati di superficie. Protocollo n.PA0197854 in atti dal 27/07/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Catasto Fabbricati del Comune di Palermo fg. 137 part. 719 sub 9, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, sup. cat. tot. mq 160, tot. escluse aree scoperte mq 152, rendita euro 204,78, indirizzo via Albergheria n.70, piano 2-3A.

- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

l'impianto meccanografico

Catasto Fabbricati del Comune di Palermo fg. 137 part. 719 sub 9, categoria A/3, classe 2, vani 6,5 rendita euro 204,78.

- **Dati derivanti da:** Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dall' Impianto meccanografico del 30/06/1987

Catasto Fabbricati del Comune di Palermo fg. 137 part. 719 sub 9, categoria A/3, classe 2, vani 6,5 rendita L.1.631.

indirizzo via Albergheria n.70, piano 2-3A.

La situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 è la seguente:

██ Proprietà per 1/2 fino al 17/01/1986.

██ Proprietà per 1/2 fino al 17/01/1986.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

██ Proprietà per 1/1 fino al 25/05/2001

Dati derivanti da: Istrumento (Atto pubblico) del 17/01/1986 Voltura in atti dal 18/05/1989 Repertorio n. 4048 ██ sede Collesano Registrazione: UR Cefalù n. 193 del 24/01/1986 (n.13131/1986).

Situazione degli intestati dal 25/05/2001

██ Proprietà per 1/1 fino al 06/06/2011

Dati derivanti da: Istrumento (Atto pubblico) del 25/05/2001 protocollo n.259892 Trascrizione in atti dal 18/06/2001 Repertorio n. 77931 Rogante ██ sede Palermo Registrazione: Sede compravendita (Passaggi intermedi da esaminare) (n.18140.1/2001)



Situazione degli intestati dal 06/06/2011

██████████ Proprietà per ½ in comunione dei beni con

██████████

██████████ Proprietà per ½ in comunione dei beni con

██████████

Dati derivanti da: Istrumento (Atto pubblico) del 06/06/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/06/2011 Repertorio n. 276974 Rogante ██████████ sede Palermo Registrazione: Sede compravendita (n. 21261.1/2011)

Raffronto tra lo stato attuale e la planimetria d'impianto

La planimetria catastale non corrisponde allo stato reale dei luoghi. L'appartamento ha subito alcune modifiche rispetto all'assetto originale indicato nella planimetria catastale che riporta data di presentazione 04/12/1939. Le modifiche consistono nella rimozione

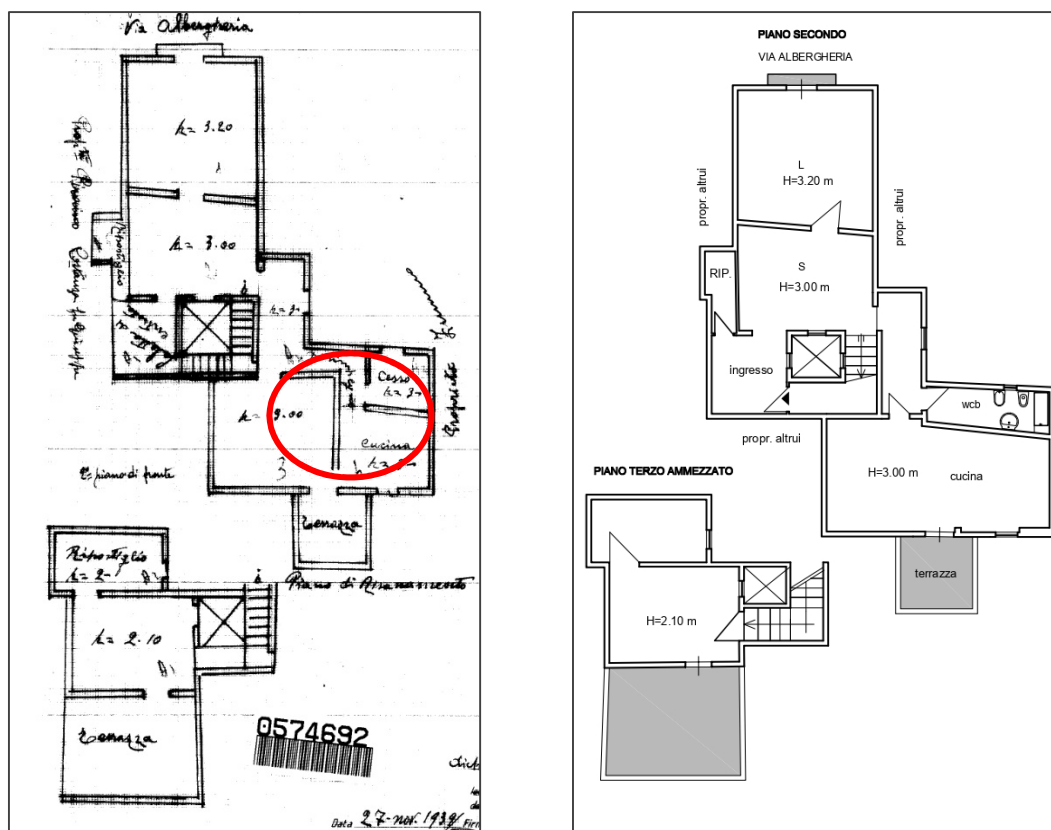


Fig.5-Raffronto tra planimetria catastale e planimetria reale

Dal raffronto tra la situazione reale dei luoghi, come rilevata nel corso del sopralluogo e la planimetria catastale corrispondente (All. 7) si rilevano le seguenti difformità:

- variazione dell'impianto distributivo, in particolare, con riferimento alla planimetria catastale, si riscontra la eliminazione di alcune tramezzature in corrispondenza del bagno e della cucina con conseguente ampliamento dei rispettivi vani.



La sottoscritta ha riscontrato presso l'Ufficio del Centro Storico - Settore Edilizia Privata che non risulta agli atti dell'Ufficio documentazione inerente i lavori eseguiti (All.12).

Per regolarizzare le modifiche alla distribuzione interna degli ambienti è possibile ricorrere agli adempimenti amministrativi prescritti per la "C.I.L.A." in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva) che prevede la presentazione presso l'Ufficio Tecnico di una relazione tecnica asseverata e di un progetto dei lavori a firma di un professionista abilitato nonché il pagamento di una sanzione pecuniaria e dei diritti di segreteria, per un costo complessivi pari a:

CILA (tardiva) L.R.n.16 del 10/08/2016

Sanzione € 1.000,00

Spese tecniche e diritti di istruttoria € 900,00

Sommano € 1.900,00

- Per ciò che riguarda la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto attuale, sarà necessario procedere alla restituzione grafica dell'immobile per la redazione della planimetria aggiornata, alla redazione, presentazione e ritiro di denuncia di variazione mediante procedura DOCFA presso l'Ufficio del territorio di Palermo, Catasto Fabbricati, per cui si prevede un costo a carico dell'eventuale aggiudicatario pari a:

diritti catastali € 50,00

spese tecniche complessive ca € 450,00

sommano € 500,00

Si ritiene pertanto che l'immobile possa essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico e che le difformità descritte non pregiudichino la stima del valore venale dell'immobile e la vendita relativa.

Con tali procedure sarà possibile procedere alla redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) il cui costo si stima pari ad € 500,00.

Si è infine rilevato che manca la seguente documentazione della quale si riportano i presunti costi che verranno detratti dal valore di stima.

L'immobile non è dotato di Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, ai sensi della Legge 46/90 e s.m.i.; il costo forfettario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e della relativa certificazione può essere quantificato in € 250,00.

L'immobile non è altresì dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa al C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) può essere quantificato in € 150,00. Tali importi saranno decurtati dal valore di stima dell'immobile.



4. QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: Appartamento di civile abitazione sito in Palermo via Albergheria civ.70. L'appartamento posto al piano secondo dell'edificio, si sviluppa internamente su due livelli, precisamente il piano secondo è composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, camera, cucina, wc bagno, e terrazza su retro prospetto prospiciente la via G. Verga, il piano superiore (terzo ammezzato) è composto da due camere e terrazza. L'appartamento ha superficie commerciale di 160,0 mq.

Confina rispettivamente a:

- nord con via Albergheria;
- est ed ovest con appartamento complanare;
- sud presenta affaccio dalle rispettive terrazze sulla via G. Verga.

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 137 p.lla 719 sub 9; la planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato dei luoghi e necessita di aggiornamento; si ripotano nel paragr. 3 le difformità riscontrate.

L'epoca di realizzazione dell'edificio cui appartiene l'immobile è antecedente al 1942. Non vi è concessione edilizia poiché non prevista dalla legislazione al momento della costruzione dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato, realizzato antecedentemente alla Legge Urbanistica n.1150/1942. Necessita di regolarizzazione per avvenuta realizzazione di interventi di ristrutturazione eseguiti nell'immobile in assenza di titolo abilitativo. I presunti costi sono stati detratti dal valore di stima.

Valore ridotto BASE D'ASTA € 95.480,00

5. QUESITO n.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento ossia 26/03/2021, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà del bene pignorato.

- Attuali proprietari: [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni [REDACTED]. Agli attuali proprietari l'immobile ci cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 6 giugno 2011 repertorio n.276974/6456 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 10 giugno 2011 al n. di registro generale 29566 e numero di registro particolare 21261 da [REDACTED]



conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi all’interno di altre zone territoriali omogenee.

2. Dal Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico (P.P.E.) (Decreto dell’Assessorato del Territorio e dell’Ambiente del 13 luglio 1993) - TAV. 14 si rileva inoltre che l’area urbana ove ricade la particella in esame è esclusa dal P.P.E. (Fig.1 e All.11)



Figura 1 – Stralcio P.P.E. Palermo - TAV 12



Figura 2 - Stralcio rilievo OMIRA 1936



Dalla documentazione esaminata, e dall'esame di carte tecniche che rappresentano il tessuto urbano della città di Palermo, in particolare il rilievo OMIRA del 1939 e la Tav.5011 del vigente P.R.G. del Comune di Palermo, si rileva che l'edificio di cui fa parte l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) A2 "tessuti urbani storici [...], manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come Netto storico [...], pertanto l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato antecedentemente alla Legge Urbanistica n.1150/1942. Non esistono pertanto titoli o licenze di costruzione in quanto non previste dalla legislazione al momento della costruzione dell'edificio. Inoltre, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata Centro Storico del Comune di Palermo, la scrivente ha accertato che ad oggi non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile o al fabbricato di cui fa parte.

L'immobile in questione è stato oggetto di interventi di ristrutturazione eseguiti presumibilmente in epoca recente ed in assenza di titolo; già il P.R.G. del 1962 del Comune di Palermo, adottato dal 20.11.59, introduceva l'obbligo di preventivo titolo abilitativo per la realizzazione di opere edilizie negli immobili ricadenti nel centro abitato e fuori dal centro abitato. Gli interventi eseguiti hanno riguardato una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare, con riferimento alla planimetria catastale, si riscontra la eliminazione di alcune tramezzature in corrispondenza del bagno e della cucina con conseguente ampliamento dei rispettivi vani. Dalle indagini effettuate presso gli Uffici Edilizia Privata del Comune di Palermo non risulta alcuna comunicazione e/o richiesta di autorizzazione.

Le modifiche riscontrate sono quelle che si rilevano dal raffronto della planimetria catastale (unico elaborato grafico dell'immobile) con il rilievo dello stato attuale eseguito nel corso del sopralluogo e riportate dettagliatamente al paragrafo 3. Il relativo costo per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico è riportato in dettaglio al paragrafo 3. Si ritiene che le difformità rilevate non pregiudichino la stima del valore venale dell'immobile e la vendita relativa; i presunti costi per la regolarizzazione verranno detratti dal valore di stima.

7. QUESITO n.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato appartiene ai sigg. [REDACTED] ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà in forza di acquisto fatto con:

- atto di compravendita del 06/06/2011 in Notaio [REDACTED] di Palermo, rep. n. 276974/6456 contro [REDACTED] (All. 2).

Dal sopralluogo effettuato con l'ausilio del Custode giudiziario è emerso che l'immobile è attualmente occupato e utilizzato come abitazione dai debitori esecutati e dai loro familiari.



8. QUESITO n.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'analisi della documentazione reperita risulta quanto segue:

- a) Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali relative agli immobili pignorati;
- c) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.
- d) Non risultano vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, limitazioni d'uso di natura condominiale, da regolarizzare nel contesto della procedura.

Dall'esame della certificazione notarile a firma del notaio [REDACTED] di Santa Maria Capua Venere (CE) redatta in data 27/05/2021 si evince che nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento a favore della Amco – Asset Management Company Spa con sede in Napoli, avvenuta in data 26.03.2021 n.ri 14093/10987 contro [REDACTED] [REDACTED], l'immobile oggetto della procedura, è gravato dai seguenti vincoli:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto [REDACTED] [REDACTED] del 6/06/2011 rep. n.276975/6457 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 10/06/2011 al n. 29567/4553 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 25 anni, a carico [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, dell'immobile sito in Palermo oggetto della procedura.
- Pignoramento Immobiliare del 25/02/2021 trascritto in data 26/03/2021 ai n.ri 14093/10987 a favore di Amco – Asset Management Company Spa con sede in Napoli a carico di [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, dell'immobile sito in Palermo originante la presente procedura espropriativa

9. QUESITO n.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla Tav.5011 della vigente Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, che individua l'edificio di cui fa parte l'immobile in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) A2 "tessuti urbani storici [...] manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come Netto Storico [...]", si è verificato che l'immobile non ricade su suolo demaniale.



10. QUESITO n.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di ogni altro tipo

Dalla documentazione reperita non risultano diritti reali quali censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento, ovvero il diritto dei debitori sull'immobile pignorato è di esclusiva proprietà.

11. QUESITO n.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Dalle informazioni assunte in occasione del sopralluogo si è desunto che per l'immobile non sussiste amministrazione condominiale e che, pertanto, non sono previste spese fisse condominiali dell'immobile ma esclusivamente spese ordinarie legate a contingenze specifiche ed occasionali.

12. QUESITO n.12 Procedere alla valutazione dei beni

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo ed in particolare il metodo di stima del Market Comparison Approach (MCA), metodo nato negli Stati Uniti nei primi anni del novecento, la cui validità è riconosciuta dagli esperti del settore estimativo per la sua dimostrabilità.

Il Market Comparison Approach è un metodo, fondato sugli IVS¹, che permette di stimare il valore di mercato di un immobile mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzi noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare². Maggiore è il numero degli immobili presi a confronto e più attendibile è la stima. In genere, nel settore residenziale, sono sufficienti tre immobili da porre a confronto.

L'immobile oggetto di valutazione viene definito "Subject" mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "comparabili" e indicati con le lettere maiuscole dell'alfabeto: comparabile A, comparabile B, ecc..

Una volta rilevati i prezzi di tali immobili e le caratteristiche degli stessi si opererà, dapprima, un confronto tra le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare e quelle degli immobili similari; si procederà, successivamente, ad effettuare una serie di aggiustamenti ai prezzi dei comparabili in modo da trasformare idealmente ogni

¹ n.d.r. Gli IVS sono "Standards di Valutazione Internazionali" ossia un insieme di regole condivise a livello internazionale riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative che si propongono di standardizzare i metodi di stima degli immobili.

² *My estimate, la valutazione immobiliare con il metodo del confronto di mercato*, Maggioli ed., dic. 2015.



comparabile nel subject e ottenere il prezzo corretto, cioè quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject²

Per applicare il metodo MCA è necessario seguire i passi sotto elencati:

- 1- Analisi di mercato. Questo primo step ha lo scopo di rintracciare, nello stesso segmento di mercato e nella medesima zona territoriale del subject, almeno tre comparabili contrattati negli ultimi 24 mesi e acquisirne le informazioni sui prezzi e sulle caratteristiche.
- 2- Schede di rilevazione delle caratteristiche tecnico-economiche del subject e dei comparabili.

In questo secondo step si provvederà, mediante sopralluogo, ad effettuare un rilievo delle caratteristiche del subject che verranno, poi, elencate in un'apposita scheda riassuntiva. Analogamente si elaboreranno le schede delle caratteristiche di ciascun comparabile. La rilevazione diretta, mediante sopralluogo, delle caratteristiche dei comparabili è spesso difficoltosa, pertanto, come già detto, tali caratteristiche si desumeranno da altri canali di informazione (annunci, visite virtuali tramite google earth, ecc.).

- 3- Compilazione della tabella dei dati. In questa fase dovranno esser individuate e messe a confronto su apposita tabella le caratteristiche quantitative (es: le superfici espresse in mq, il numero dei servizi igienici, il numero di affacci) e qualitative (es: stato di manutenzione, impianti tecnologici) del subject e dei comparabili.

Per quanto concerne le caratteristiche qualitative, considerato che esse non sono esprimibili tramite una grandezza ovvero non possono essere misurate quantitativamente, gli si attribuirà un punteggio numerico espresso come di seguito:

- secondo una scala dicotomica, assegnando il punteggio 1 o 0 in presenza o meno della caratteristica. Per esempio l'assenza dell'impianto di riscaldamento verrà espressa con lo zero mentre la presenza con il numero 1;

- secondo una scala ordinale, quando bisognerà esprimere il livello di una caratteristica (sufficiente, buono, ottimo ecc.). In questo caso ad ogni livello verrà associato un numero. ad esempio alla caratteristica "stato di manutenzione" si assegnerà il numero 3 se l'immobile è in condizioni ottime (appena ristrutturato o nuovo), in numero 2 se è in condizioni buone ma necessita di alcuni interventi, il numero 1 se richiede una totale ristrutturazione. In questo caso sarà utile costruire un nomenclatore ossia una tabella nella quale si descriverà sinteticamente la caratteristica associando un punteggio numerico ad ogni livello.

- 4- Analisi dei prezzi marginali. Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo dell'immobile al variare della caratteristica considerata. Esprime,



cioè, l'incidenza di una caratteristica sul prezzo totale. Il prezzo marginale può essere positivo, negativo o nullo:

- è positivo se ad un aumento della caratteristica, aumenta il prezzo totale (ad esempio in un edificio multipiano dotato di ascensore all'aumentare del "livello di piano" aumenta il prezzo totale);
- è negativo se ad un aumento della caratteristica, diminuisce il prezzo (ad esempio in un edificio multipiano privo di ascensore all'aumentare del "livello di piano" diminuisce il prezzo totale);
- è nullo se una variazione della caratteristica non comporta variazioni del prezzo totale.

Il calcolo del prezzo marginale di ciascuna caratteristica permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare al prezzo dei comparabili in modo da ricondurli alle medesime condizioni del subject. Devono dunque essere calcolati tutti i prezzi marginali delle caratteristiche dei comparabili. I prezzi marginali si calcolano mediante formule matematiche nelle quali tali prezzi sono funzioni della caratteristica data.

Le formule per computare i prezzi marginali saranno esplicitate in seguito, in relazione al caso studio e alle caratteristiche dei comparabili presi a confronto.

- 5- Tabella di valutazione. È' una tabella conclusiva nella quale vengono riportati i prezzi di mercato dei comparabili e gli aggiustamenti da apportare a questi sulla base dei prezzi marginali prima calcolati e delle quantità delle singole caratteristiche.

Per ciascun comparabile l'aggiustamento del prezzo di ogni singola caratteristica è dato dal prodotto del prezzo marginale di quella caratteristica (come calcolato con precedente formula) per la differenza tra la grandezza della caratteristica del subject e la grandezza della caratteristica del comparabile.

Infine, la somma algebrica dei prezzi di mercato dei comparabili e degli aggiustamenti effettuati per ciascuna caratteristica determinerà i "prezzi corretti dei comparabili" (ossia i prezzi che avrebbero i comparabili se avessero le medesime caratteristiche del subject).

- 6- Sintesi estimativa. "i prezzi corretti" dei comparabili, come precedentemente calcolati, dovrebbero essere identici tra loro poiché con gli aggiustamenti effettuati si sono riportati virtualmente i comparabili alle medesime condizioni del subject. Tuttavia nella pratica è raro che i prezzi corretti siano identici tra loro pertanto si porrà come valore commerciale del subject il valore ottenuto dalla media tra i "prezzi corretti" trovati.

Si procede con l'applicazione del metodo MCA al caso in esame.



Attraverso l'ausilio del portale Stimatrixcity si sono ricercati gli immobili di civile abitazione simili a quello in esame, appartenenti allo stesso segmento di mercato e alla medesima zona residenziale dell'immobile pignorato, contrattati presso le agenzie immobiliari negli ultimi 24 mesi. La ricerca ha permesso di rintracciare i seguenti comparabili (All.14).

- *Comparabile A*: appartamento sito in Via Michele Del Giudice, piano primo/secondo, Immobiliare Ballarò - Rif annuncio 8663RA31544 del gennaio 2022 prezzo € 109.000,00;
- *Comparabile B*: appartamento sito in Vicolo Lo Vecchio Matteo, piano secondo/terzo, UniCredit Subito Casa - Rif annuncio 2062984 del settembre 2021 prezzo € 139.000,00;
- *Comparabile C*: appartamento sito in Via Albergheria, piano secondo/terzo Immobiliare Di Grigoli - Rif annuncio appartamento via Albergheria del settembre 2021 prezzo € 110.000,00;



Step 1 ANALISI DEL “SEGMENTO DI MERCATO” E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE DI RIFERIMENTO

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da abitazioni di tipo economico, edificate nel quartiere ove ricade il bene oggetto di stima (Quartiere Palazzo Reale - Albergheria).

Sono stati ricercati immobili aventi caratteristiche simili nei riguardi della categoria catastale, della tipologia costruttiva, della dimensione etc., e rilevati n. 3 comparabili (fonte immobiliare.it) ritenuti affidabili.



Localizzazione del bene oggetto di stima (soggetto) e dei tre comparabili assunti come riferimento.

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

Data:	ottobre 2022
Tipo di contratto	compravendita
Destinazione	residenziale
Tipologia immobiliare	appartamento
Tipologia edilizia	edificio di tipo economico popolare
Dimensione	100 /150 mq circa
Livello di prezzo	min 620 €/mq – max 930 €/mq (valore medio OMI 2° sem. 2021 per le abitazioni economiche nella zona suburbana B15_ Vittorio Emanuele-Maqueda –Tukory-Re Ruggero



Step 2: Rilievo delle caratteristiche del subject e dei comparabili

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SUBJECT :		
DATI LOCAZIONALI		
Regione:	Sicilia	
Provincia:	Palermo	
Comune:	Palermo	
Via e numero civico:	via Albergheria n.70	
DATI CATASTALI		
Foglio:	137	
Particella:	719	
Subalterno:	sub 9	
CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:		
Tipologia edilizia	appartamento di tipo economico	
Tipologia strutturale	struttura in muratura	
Superficie principale	152 mq	
Superficie balconi/terrazze	26,60 mq	
Superficie commerciale	160,0 mq	
Livello di piano	secondo/terzo ammezzato	
Ascensore assente		
Numero dei servizi igienici	1	
Impianto di riscaldamento	assente	
Ascensore	assente	
Stato di manutenzione dell'appartamento	Mediocre	
Stato di conservazione e manutenzione dell'edificio	Scadente	



SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL COMPARABILE A

COMPARABILE 1					
FONTE: Immobiliare Ballarò Rif annuncio 8663RA31544					
DATA	gen-22				
UBICAZIONE	Via Michele Del Giudice				
DESCRIZIONE	Unità residenziale				
TIPOLOGIA	Appartamento al piano primo/secondo amm.				
STATO DI MANUTENZIONE	1 scarso	2 sufficiente	3 medio	4 buono	5 ottimo
N. BAGNI	2				
ASCENSORE	SI				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (Autonomo)	No				
	consistenza	mq	Rapp. Mercan. Indice	mq commerciali	
	S. principale	100	100%	99,64	
	Balconi	1,20	30%	0,36	
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				100,00	



Immobiliare Ballarò
Corso Tukory 87
Palermo (PA)

Tel. +393246922316

Appartamento in Vendita

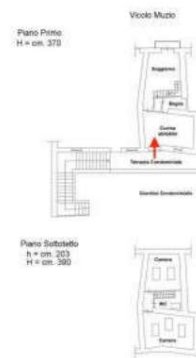
Vicolo Muzio Palermo (PA)

Zone: Centro Storico

Quartiere: Cassaro

€ 109.000

Riferimento: 8663RA31544

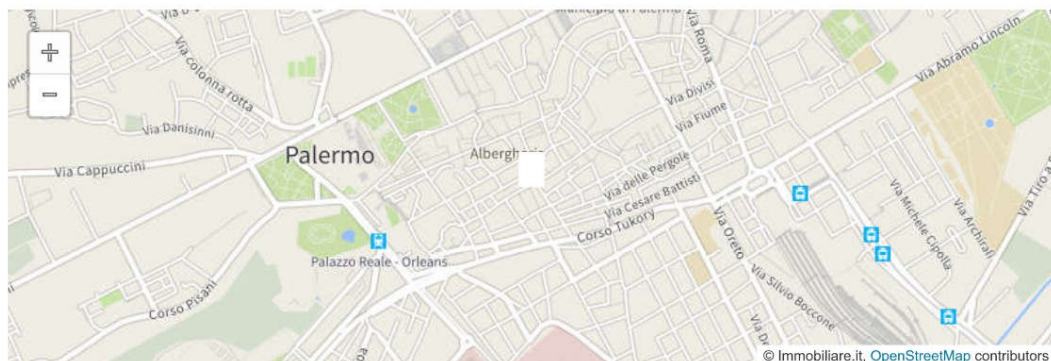


Locali: 4
Riscaldamento: Assente
Piano: 1
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Bagni: 2
Cucina: Abitabile
Ascensore: SI

Superficie: 100 m²
Balcone: SI
Giardino: Nessuno

Descrizione: Vicolo Muzio - Ballarò - Adiacenze Corso Tukory - appartamento totalmente ristrutturato a nuovo sito al primo piano con ascensore in palazzo storico ristrutturato. L'entrata del appartamento è su un bellissimo terrazzo condominiale ricco di piante grasse. Immobile composto da: 1 piano, cucina abitabile grande, soggiorno ampio con balcone e bagno. 2 piano, accesso tramite scala comoda in legno, 2 camere da letto...



01/06/2022

Questo annuncio è visibile su

 Immobiliare.it

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL COMPARABILE B

COMPARABILE 2					
FONTE: UniCredit SubitoCasa Rif. Annuncio 2062984					
DATA	01/09/2021				
UBICAZIONE	vicolo Lo Vecchio Matteo Palermo				
DESCRIZIONE	Unità residenziale				
TIPOLOGIA	Appartamento al piano secondo/terzo amm.				
STATO DI MANUTENZIONE	1 scarso	2 sufficiente	3 medio	4 buono	5 ottimo
N. BAGNI	2				
ASCENSORE	No				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (Autonomo)	No				
	consistenza	mq	Rapp. Mercan. Indice	mq commerciali	
	S. principale	195	100%	187,50	
	Balconi - Terrazzi	25,00	30%	7,50	
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				195,0	



UniCredit Subito Casa Sicilia
Sede Palermo-SedeLegale Via Pirelli (MI) 32
Palermo (PA)

Tel. 800896968

Appartamento in Vendita

€ 139.000

Vicolo Lo Vecchio Matteo 90134, Palermo (PA)

Riferimento: 2062984

Zone: Centro Storico
Quartiere: Cassaro



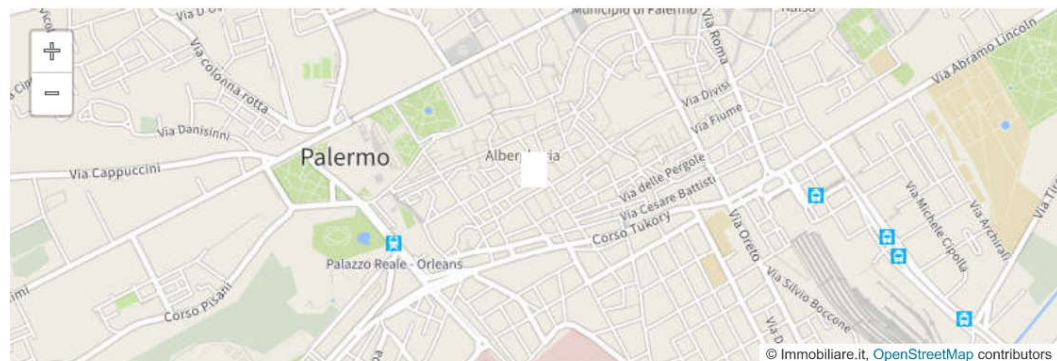
Locali: >5
Riscaldamento: Assente
Piano: Piano terra
Stato: Da ristrutturare

Bagni: 3
Cucina: Cucinotto
Totale piani: 3

Superficie: 195 m²
Terrazzo: Sì
Giardino: Nessuno

Classe energetica E Indice prestazione energetica: 162,90 kWh/m² anno

Descrizione: In pieno centro storico di Palermo, UniCredit Subito Casa propone in vendita due appartamenti di 195 mq. complessivi, entrambi da ristrutturare, posti al secondo e terzo piano di una palazzina senza ascensore. Il primo appartamento, al secondo piano, è suddiviso in ingresso su soggiorno, cucinino, tre camere da letto, servizio, ripostiglio e lavanderia; il secondo appartamento, al terzo piano, si compone di...



01/06/2022

Questo annuncio è visibile su
Immobiliare.it

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL COMPARABILE C

COMPARABILE 3					
FONTE: Immobiliare Di Grigoli Rif. appartamento via Albergheria					
DATA	sett. 2021				
UBICAZIONE	via Albergheria Palermo				
DESCRIZIONE	Unità residenziale				
TIPOLOGIA	Appartamento al piano secondo/terzo amm.				
STATO DI MANUTENZIONE	1 scarso	2 sufficiente	3 medio	4 buono	5 ottimo
N. BAGNI	2				
ASCENSORE	SI				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (Autonomo)	SI				
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE	consistenza	mq	Rapp. Mercan. Indice	mq commerciali	
	S. principale	84	100%	83,64	
	Balconi	1,20	30%	0,36	
				84,0	



Immobiliare Di Grigoli
Via principe di granatelli 36
Palermo (PA)

Tel. 0916727853
Fax. 0916091745

Appartamento in Vendita

Via Albergheria 90134, Palermo (PA)

Zone: Centro Storico

Quartiere: Cassaro

€ 110.000

Riferimento: Appartamento via Albergheria



Locali: 3
Riscaldamento: Autonomo
Piano: 3
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Bagni: 2
Cucina: Abitabile
Totale piani: 3
Arredamento: Non Arredato

Superficie: 84 m²
Balcone: SI
Ascensore: SI
Spese condominiali: 40 € Mensili

Classe energetica E Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: In palazzo del '700 recentemente ristrutturato, vendesi appartamento su due livelli di circa 83 mq, posto al terzo piano. Al primo livello troviamo un ingresso, una cucina abitabile ed un wcd, mentre al livello superiore troviamo un soggiorno, due camere ed un wcd. L'immobile è stato recentemente ristrutturato ed è dotato di tutti i comfort.



Step 3: Tabella dei dati

Prima di procedere alla compilazione della tabella dei dati è bene dare una definizione alle caratteristiche che verranno messe a confronto e costruire i nomenclatori necessari per assegnare un punteggio alle caratteristiche qualitative.

Definizione delle caratteristiche quantitative:

Data del contratto (DATA): si riferisce alla data dell'annuncio immobiliare. È conteggiata retrospettivamente a partire dalla data di stima. La sua unità di misura è il mese.

Superficie principale (SUPERF. PRINC.): si riferisce alla consistenza lorda dell'immobile considerando tutti i locali di maggiore importanza. La sua unità di misura è il mq.

Superfici secondarie (BALCONI, TERRAZZE, CANTINE): si riferisce alla superficie delle aree esterne e dei vani accessori se esistenti (cantine, mansarde ecc.). La sua unità di misura è il mq.

Servizi (SERVIZI): si riferisce alla presenza dei servizi igienici. La sua unità di misura è il numero dei servizi presenti.

Definizione delle caratteristiche qualitative:

CARATTERISTICA IMMOBILIARE	CLASSE	NOMENCLATORE	PUNTEGGIO	PREZZO MARGINALE
Stato di manutenzione	Mediocre	la facciata, la copertura, gli infissi esterni, gli impianti sono obsoleti e presentano disfunzioni tali da richiedere una completa ristrutturazione dell'immobile e dell'edificio	1	Pr Stato Man.= € 15.000,00
	Discreto/Buono	la facciata, la copertura, gli infissi esterni, gli impianti presentano disfunzioni tali da richiedere una parziale ristrutturazione dell'immobile e dell'edificio	2	
	Ottimo	la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti non hanno bisogno di intervento perché appena ristrutturati o sono nuovi	4	



Si procede di seguito alla compilazione della tabella dei dati.

TABELLA DEI DATI					
caratteristiche		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	subject
Ubicazione		via M. Del Giudice	vicolo Lo Vecchio	via Albergheria 97	via Albergheria 70
prezzo PRZ (euro)		109.000,00	139.000,00	110.000,00	?
dati DAT (mesi)		9	14	12	0
superficie SUP (m ²)		99,64	187,50	83,64	152,00
balconi/terrazze BAL (m ²)		1,20	25,00	1,20	26,60
Livello di piano		1	2	2	2
Stato di manutenzione		4	1	4	1
servizi SER (n)		2	3	2	1
Impianto riscaldamento		0	0	1	0
Ascensore		0	0	1	0
Prezzo unitario		1090,0	712,8	1309,5	

Si riportano di seguito i rapporti mercantili che verranno utilizzati successivamente per calcolare i prezzi marginali.

RAPPORTI MERCANTILI	
Saggio di rivalutazione immobiliare annuale (i)	0,02
Rapporto mercantile dei balconi (Rp bal)	0,30
Rapporto mercantile del livello di piano (Rp liv)	0,01

Saggio di rivalutazione annuale (i)= OMI attuale - OMI anno prec/ OMI anno prec

Step 4: Analisi dei prezzi marginali

I prezzi dei termini di confronto vanno attualizzati per tener conto delle variazioni intervenute nel mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

Prezzo marginale dato dalla data di compravendita (DAT)

Tale prezzo consente di aggiornare il prezzo del comparabile alla data della valutazione. Viene stimato con il saggio di variazione temporale (mensile, annuale) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare, oppure con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale.

Può essere positivo, negativo o nullo.

$$i = + 0,02$$

$$P \text{ DAT } \text{€}/\text{mese} = \text{PRZ} \times (-i/12)$$

Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo); viceversa il segno è positivo se il saggio è negativo (decremento di prezzo).

	formula	risultato
Pr DATA (comp A)	PrA x (-i/12)	-181,67
Pr DATA (comp B)	PrB x (-i/12)	-231,67
Pr DATA (comp C)	PrC x (-i/12)	-183,33



Prezzo marginale della superficie principale (SI)

Si calcola il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più basso dei prezzi medi

Il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale.

	formula	risultato
Pr SUP (comp A)	PrA/SA	1.090,00
Pr SUP (comp B)	PrB/SB	712,80
Pr SUP (comp C)	PrC/SC	1.309,50

Pr SUP (Pr min) 712,80*Prezzo marginale delle superfici esterne accessorie (BAL, TERR):*

Il prezzo marginale delle superfici esterne accessorie (balcone, terrazza, etc.) è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale (minimo dei prezzi) per il relativo rapporto mercantile r.

$$P \text{ BAL} = P \text{ Sup. (valore minimo)} \times r$$

	Formula	risultato
Pr SUP balc	PrSUP x Rp bal	213,85

Prezzo marginale dei servizi igienici (SER)

È pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio. Viene stimato con il costo dell'impianto deprezzato per la durata e la vetustà (costo di ricostruzione deprezzato).

Da ricerche si è appurato che il costo per la realizzazione di un bagno è di circa € 5.000,00.

	Formula	risultato
Pr SERV	$C \times (1-t/n)$	$C_d = 3.000 \text{ euro}$

dove C_d = costo dell'impianto deprezzato

C = costo dell'impianto a nuovo

t = vetustà del servizio

n = vita utile del servizio

Servizi	
costo (euro)	5.000,00
durata (t)	6
anni (n)	15
costo dep. (euro)	3.000,00

Prezzo marginale del livello di piano (LIV)

Prezzo x_i (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto:

Prezzo $x_i / (1+l)$ se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.



La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di un ascensore, nulla o negativa in genere in assenza di un ascensore.

Talvolta il mercato indica un prezzo marginale a forfait per ogni piano di differenza (es. 10%).

	Caratteristica LIVELLO DI PIANO	
	formula	risultato
Pr LIV (comp A)	PrA x Rp liv	712,82
Pr LIV (comp B)	PrB x Rp liv	0
Pr LIV (comp C)	PrC x Rp liv	0

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento (IMP)

È pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre della dotazione di impianti nello stato in cui si trovano. Viene stimato con il relativo costo di costruzione a nuovo deprezzato per la durata e la vetustà.

Da ricerche si è appurato che il costo per la realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo è di € 10.000,00 (vetustà anni 15, vita media 30 anni.)

Prezzo marginale Ascensore (ASC)

La presenza dell'impianto ascensore determina un incremento del 5% del prezzo.

Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM):

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico di un immobile. Si misura attraverso dei nomenclatori scarso, sufficiente, normale, buono, ottimo,

Il prezzo marginale è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Il prezzo è dato nello specifico dal costo dei lavori necessari per consentire tale passaggio. Si è considerato nel caso specifico un importo pari ad € 15.000,00.

	Caratteristica STATO MANUTENZIONE
Pr Stato Man (comp A)	- 45.000,00
Man (comp B)	0
Man (comp C)	- 45.000,00

In sintesi:

ANALISI PREZZI MARGINALI				
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C	
p(DAT) (euro/mese)	- 181,67	- 231,67	- 183,33	
p(SUP) (euro/m ²)	712,82	712,82	712,82	
p(BAL) (euro/m ²)	213,85	213,85	213,85	
pSTM (euro)	15.000,00	15.000,00	15.000,00	
p(SER) (euro/m ²)	3.000,00	3.000,00	3.000,00	
IMP (euro)	10.000,00	10.000,00	10.000,00	



Step 5 TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella riporta i calcoli operati per il confronto tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando il più probabile valore venale o prezzo di mercato dello stesso. In definitiva si procede correggendo il prezzo del comparabile supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il soggetto.

TABELLA DI VALUTAZIONE - Risultati			
Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	109.000,00	139.000,00	110.000,00
DAT (euro)	1.635,00	- 3.243,33	2.200,00
SUP (euro)	37.323,26	- 25.305,11	48.728,38
BAL (euro)	1.629,51	102,65	1.629,51
STM (euro)	- 45.000,00	-	45.000,00
SER (euro)	- 3.000,00	- 6.000,00	- 3.000,00
IMP (euro)	-	-	10.000,00
LIV (euro)	712,82	-	-
PREZZI CORRETTI	102.300,58	104.554,20	104.557,88

Variazione %	2,21% < 5%
---------------------	-------------------

Step 6: Sintesi estimativa

Il valore di mercato del Subject sarà pari alla media aritmetica dei “prezzi corretti” dei comparabili A, B e C.

Valore di mercato della piena e intera proprietà = (€ 102.300,58 + € 104.554,20 + € 104.557,88) / 3 = € 103.804,22

V. subject	€ 103.804,22
-------------------	---------------------

Il valore dell'immobile pari ad € 103.804,22 rientra nel range dei valori OMI 2° sem. anno 2021 della zona Tukory/ Albergheria riferiti ad abitazioni di tipo economico (cfr. **All.15**) che si riportano di seguito:

OMI_{min} = 620 €/mq OMI_{max} = 930 €/mq

Si calcola € 103.804,22/mq 160 = €/mq 648,78

Al valore come determinato si detraggono i seguenti oneri:

✓ CILA tardiva	€ 1.900,00
✓ Adeguamento e Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico,	€ 250,00
✓ Redazione APE e caricamento della stessa al CEFA	€ 150,00
✓ DOCFA per aggiornamento planimetria catastale	€ 500,00
✓ SCA (Segnalazione Certificata di agibilità)	€ 500,00
Totale oneri	€3.300,00



Valore dell'appartamento al netto degli oneri:

€ 103.804,22 – € 3.300,00 = € **100.504,22**

Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo base d'asta tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ciò in considerazione della eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni di valore del bene che possono intervenire tra la data di stima e quella di aggiudicazione per le oscillazioni del mercato immobiliare o per deterioramento dell'immobile, e si applica a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Procedendo al calcolo si ha:

Valore di mercato € 100.504,22 x 0.95% = € 95.479,00 in c.t. € 95.480,00 (Euro novantacinquemilaquattrocentottanta/00)

Valore ridotto BASE D'ASTA € 95.480,00

Il valore della intera e piena proprietà da porre a base d'asta sarà dunque:

€ 95.480,00 (Euro novantacinquemilaquattrocentottanta/00)

13. Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento ha per oggetto la quota di piena proprietà (1/1) dell'immobile che appartiene a ciascuno dei debitori eseguiti nella quota indivisa di ½.

Si precisa che la quota in titolarità di ciascun debitore, pari ad ½ dell'intero, non è suscettibile di separazione ossia l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario. La separazione in natura, per poter essere effettuata, presuppone che il bene sia comodamente divisibile e che la divisione non sia eccessivamente onerosa; quanto esposto non rientra nel caso in esame, pertanto si procede alla valutazione delle rispettive quote in capo ai debitori eseguiti a partire dalla stima dell'appartamento al netto degli oneri:

€ 95.480,00/2 = € 47.740,00 (quota riferita a ciascun debitore eseguito)

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitomi, la sottoscritta Esperto di stima ing. Maria Grazia D'Ascoli, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 5 settembre 2022

Esperto stimatore
Ing. Maria Grazia D'Ascoli

