

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 975/1997

PROMOSSA DA

FINO 2 (GIA' ASPRA FINANCE)

(rappresentato dall'Avv. Francesco Gucciardi)

CONTRO



Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R. Es. n. 975/1997

AGGIORNAMENTO LOTTO 7

Unità immobiliare sita nel Comune di Trappeto (PA) Contrada Piano Inferno

identificato al N.C.E.U. al foglio 4 p.lla 38 sub. 1-2-3

Giudice tutelare: Dr. Minutoli Fabrizio

C.T.U.: Ing. Salvatore Agrusa

SOMMARIO

1. PREMESSA	2
2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE	3
3. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO IPOCATASTALE.....	17
4. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE.....	20
5. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	20
6. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL BENE.	24
7. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL BENE	25
8. CONCLUSIONI	28

ALLEGATI:

- A.7.01 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;
- A.7.02 Assi viari e foto aerea;
- A.7.03 Elaborato grafico;
- A.7.04 Report fotografico;
- A.7.05 Documentazione urbanistica;
- A.7.06 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;
- A.7.07 Quotazioni borsino immobiliare;

1. PREMESSA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 975/1997 promossa **FINO 2 Securitisation**

S.r.l., (GIA' ASPRA FINANCE) con sede legale in Milano, viale Brenta n

18/B P.IVA 09966400963, iscrizione al registro R.E.A.: MI - 2124851, rap-

presentata e difesa dall'Avv. Francesco Gucciardi, nei confronti di

[REDACTED]

In data 29.09.21 il Giudice dell'Esecuzioni, sulla base della relazione riepilogativa sullo stato delle attività di custodia e di vendita depositata il 23.09.2021, nella quale si segnalavano delle criticità a seguito della rinnovata verifica di completezza della documentazione, nonché ragioni di parziali estinzione e chiusura anticipata per l'irrisorietà del prezzo base di alcuni beni, disponeva il richiamo del sottoscritto, affinché con particolare urgenza fornisca i chiarimenti e le integrazioni indicati nella parte motiva, inoltre al punto otto del verbale di udienza riportava, *occorre che l'esperto valuti la congruità dei prezzi base ipotizzati dal delegato per i lotti frutto di accorpamenti di beni già valutati in via autonoma e, **previo accesso al residuo compendio pignorato, ne aggiorni la descrizione ed il rilievo fotografico ai fini della prosecuzione delle attività di vendita.***

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE

Lotto n. 7 Unità immobiliare sita nel Comune di Trappeto (PA)

Contrada Piano Inferno identificato al N.C.E.U. al foglio 4 p.lla 38

sub. 1-2-3. (Cfr. Allegato n.1).

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Trappeto (PA), nella est espansione del centro abitato cittadino, precisamente nella Contrada Piano Inferno Marina (Cfr. Allegato n.2).

Trappeto è un comune italiano di 3.034 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia, situato sulla costa nel Golfo di Castellammare, distante circa 45 chilometri da Palermo e circa 60 da Trapani. La cittadina è famosa per l'opera sociale e culturale che qui svolse lo scrittore Danilo Dolci, dal 1952 sino alla mattina del 30 dicembre 1997, giorno della sua morte. Trappeto è famosa anche per le sue spiagge come la Ciammarita, il Casello e la piccola baia di San Cataldo, condivisa con Terrasini.

Il fabbricato è costituito da due elevazione fuori terra, con struttura portante intelaiata in c.a., solai in latero-cemento e copertura a doppia falde.

Le unita che compongono il cespite oggetto della presente, ha una superficie commerciale di circa mq 238,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

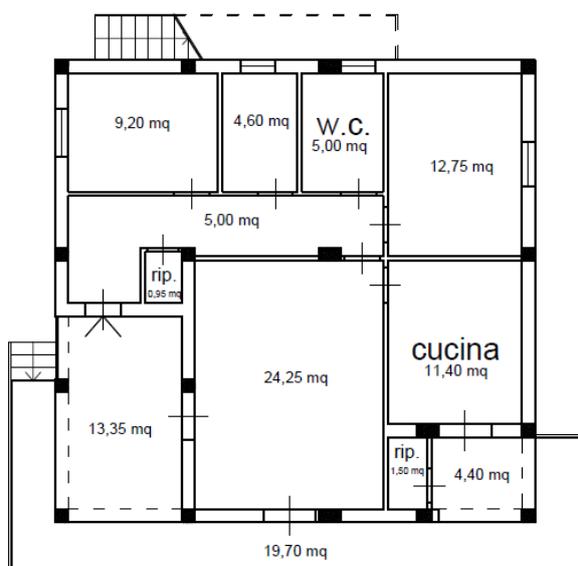
- Superficie coperta di piano terra di circa **mq 97,00**;
- **Mq 8,75** relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei porticati di piano terra valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 - la parte eccedente della superficie ragguagliata con l'incidenza del 10% - superficie effettiva porticati pari a 37,45mq;

- Superficie coperta di piano primo di circa **mq 97,00**;
- **Mq 8,75** relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei porticati e balcone di piano primo valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – la parte eccedente della superficie ragguagliata con l'incidenza del 10% - superficie effettiva porticati pari a 37,45;
- **Mq 26,10** area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino al quintuplo alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente - superficie effettiva area scoperta pari 261,00;

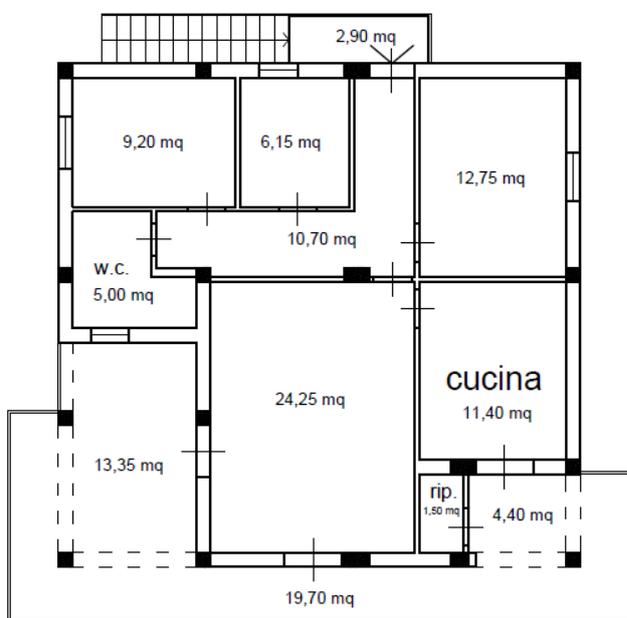
L'unità risulta composta alla data del sopralluogo da:

- piano terra, quattro vani, cucina, servizio igienico, ripostigli e porticati - avente un'altezza interna di ml 3,00;
- piano primo, quattro vani, cucina, servizio igienico, ripostigli e porticati e balcone - avente un'altezza interna di ml 3,00;

inoltre l'unità è dotata di corte esclusiva con accesso sia carrabile sia pedonale sulla pubblica via, inoltre è di pertinenza la stradella di accesso laterale all'immobile, censita alle p.lle 589,586 per la sola quota pari a 87/1000.



PIANTA PIANO TERRA



Planimetria stato di fatto (Cfr. allegato n. 03)

Data presentazione: 07/07/1986 - Data: 11/03/2022 - n. T284828 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

MOD. 492
F. 12/1982/497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B. Catasto Catasto Edilizio Urbano

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

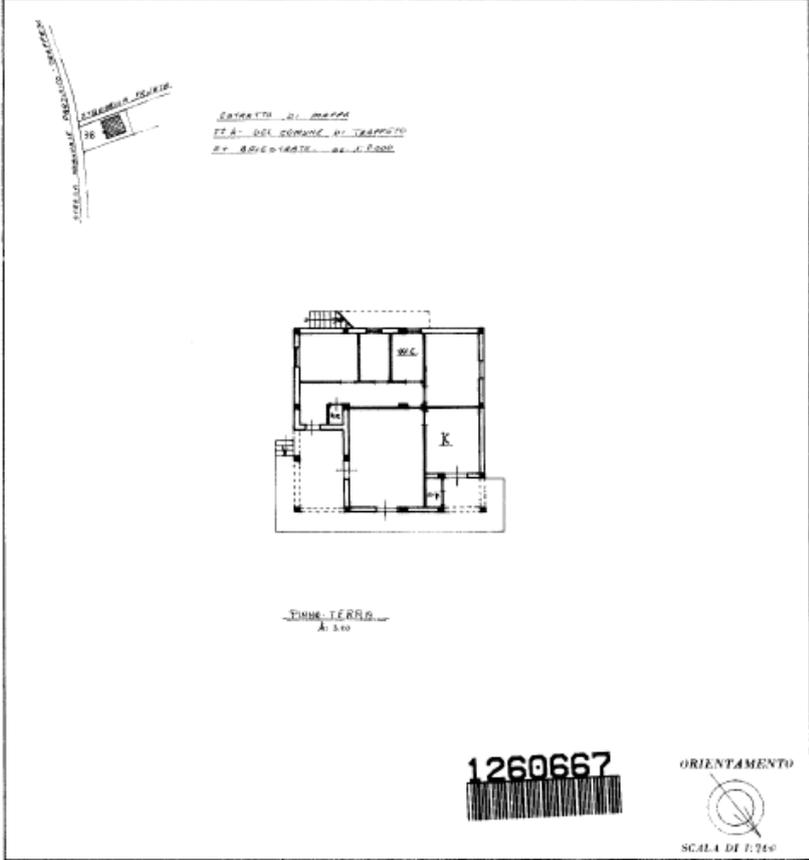
LA DIREZIONE GENERALE IL 24/01/1986

L. 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRAPPETO Via C/da "PIANO INFERNO"

Ditta LA FRANCA VINCENZA NATA D PARTINICO IL 24-01-1936 - LIVELLARIA AL DEMANIO DELLO STATO SOLO PER IL TERRENO.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



PIANO TERRA
A: 5,00

1260667

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:750

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compiuto dal GEOM. VINCENZO DI STEFANO (Titolare, nato a [] [] []) [] [] [] Iscritto all'Albo dei GEOMETRI N° 2764 della Provincia di PALERMO Data: 03-07-1986 Firma: <i>Geo. Vincenzo Di Stefano</i>
DATA	PROT. N°	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/07/1986 - Data: 11/03/2022 - n. T284828 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2022 - Comune di TRAPPETO (L.332) - < Foglio: 4 - Particella: 38 - Subalterno: 1 >
 CONTRADA PIANO INFERNO piano: T;

Planimetria Catastale Piano Terra (Cfr. allegato n. 01)

Data presentazione: 07/07/1986 - Data: 11/03/2022 - n. T284829 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
LA DECRETI LEGGE 11 APRILE 1984 N. 30

Mto. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TRAPPETO** - Via **C/PA PIANO INFERNO**
 Ditta **LA FRANCA VINCENZA NATA A PARTITOICO IL 28-01-1938; LIQUIDARIA AL DEMANIO DELLO STATO**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PALERMO**
SOLO PER IL TERZO

ESTRATTO DEL CATASTO
 PTA. DEL COMUNE DI TRAPPETO
 CC. ABSENTIV. SC. F. 0026



PRIMO PIANO
 A. 1.00

1260666


ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Compiuto dal GEOM. VINCENZO DI STEFANO <small>(Catasto, ing. agr. 404/11)</small> Istituto all'Uff. dei GEOMETRI della Provincia di PALERMO N° 1164 del 03-07-1986 Firma: <i>g. Di Stefano</i>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2022 - Comune di TRAPPETO (I.332) - < Foglio: 4 - Particella: 38 - Subaltemo: 3 >
 Linea 01
 CONTRADA PIANO INFERNO piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/07/1986 - Data: 11/03/2022 - n. T284829 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria Catastale Piano Primo (Cfr. allegato n. 01)

Estratto Report Fotografico aggiornato (Cfr. allegato n. 04)







PIANO TERRA





PIANO PRIMO





Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

Rivestimenti esterni:

i prospetti sono rifiniti con intonato di tipo Li Vigni.

- Rivestimenti interni:

le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile

- Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, uti-

lizzazione dell'energia elettrica: L'impianto di distribuzione dell'energia

elettrico è presente, e non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità.

- Impianto idrico-sanitario: L'impianto non è presente.

- Impianto di climatizzazione: L'impianto non è presente.

- Impianto di alimentazione del gas: L'impianto non è presente.

- Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:

L'impianto non è presente.

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in mediocri condizioni di uso e manutenzione e necessitano di adeguamento alla normativa vigente.

Pertinenze e servitù: p.lla 589,586 stradella di accesso laterale per la sola quota pari a 87/1000

Principali dotazioni condominiali: ////////////////

Attestato Di Prestazione Energetica: in base alla destinazione d'uso risulta che l'unità immobiliare:

provvista di attestato di prestazione energetica;

sprovvista di attestato di prestazione energetica.

3. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO

IPOCATASTALE.

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali (cfr. Allegato 01).

Comune di Trappeto (Codice L332) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

Foglio: 4 Particella: 38 sub. 1/2 - 3 A/3 Abitazione in villino.

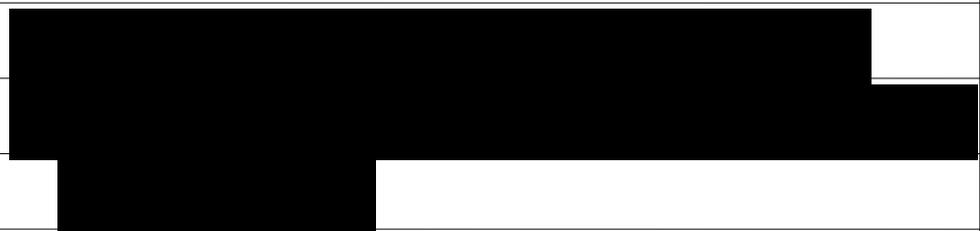
Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- impianto meccanografico del 30/06/1987
- variazione del 07/07/86 in atti dal 15/12/1999 classamento (n. 65269.1/86);
- variazione del 01/01/92 variazione del quadro tariffario;
- variazione del 09/11/15 - inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile è stato inserito in mappa con il Tipo Mappale del 07/07/1986

Pratica n. 512846 in atti dal 28/09/2000 TM 18996/86 (n. 18996.1/1986).

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale:



Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio è emerso che i beni oggetto di pignoramento non han-

no subito variazione catastali dopo l'atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali, svolte in data 28.01.2022 alla presenza del Custode Giudiziario e della parte esecutata è emerso che per l'unità immobiliare identificata alla p.lla 38 sub. 1-2-3 risulta che tra la planimetria catastale in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate e lo stato di fatto dell'immobile, risulta conforme alla planimetria catastale in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Dal confronto con le foto satellitari e la mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito **non sono accertate diverse difformità sulla sagoma** del fabbricato come da allegato estratto dal web.



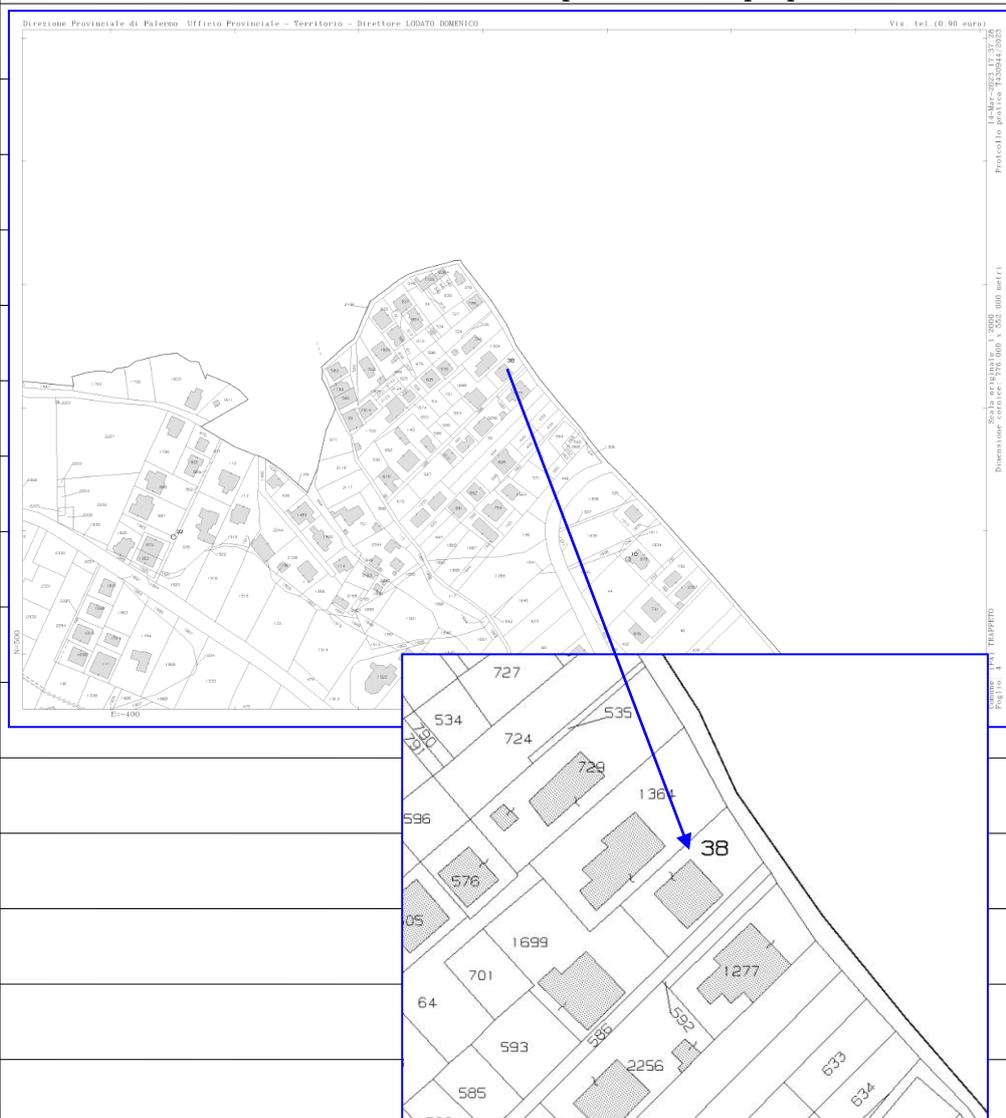
<https://www.formaps.it/>



Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini (Cfr. allegato n. 02):

- Nord con il fabbricato censito alla p.lla 1364 di proprietà aliena;
- Est con la pubblica via Marina;
- Sud con il fabbricato censito alla p.lla 1277 di proprietà aliena;
- Ovest con il fabbricato censito alla p.lla 1699 di proprietà aliena



4. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile censito al

N.C.E.U. foglio di mappa 4 p.lla 38 sub. 1-2-3 pervenuto alla parte eseguita,

in forza all'atto di compravendita del 01.09.1971 rogato

dal Not. Marino Vincenzo avente come rep. n. 27686 racc. n. 7986, da pode-

re, l'oggetto della compravendita consiste in un fondo ru-

stico censito al catasto terreni al foglio di mappa 4 p.lla 38 di are 3,61

5. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO

EDILIZIO ED URBANISTICO.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'edificio è stata fatta richiesta

di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio Edilizia Privata

del Comune di Trappeto a mezzo pec.

Successivamente, a seguito della presa visione della documentazione richie-

sta, veniva rilasciato a mezzo pec copia del fascicolo edilizio dell'intero immo-

bile, dal quale è emerso che l'unità immobiliare è in possesso (cfr. Allegato 5):

- **Istanza di Concessione edilizia** in sanatoria ai sensi della L. 47/85

assunta al **prot. 2685/86 del 2904/1986** dal Comune di Trappeto,

che ad oggi risulta non definitiva;

- Documentazione presente all'interno dell'istanza:

- Grafici di progetto in sanatoria;

- Relazione tecnica;

- 2°- 3° rata dell'oblazione versata;

- Dichiarazione sostitutiva dell'epoca di realizzo dell'edificio;

- **Nota di sollecito** del Comune di Trappeto per l'integrazione della pratica di condono edilizio emessa il **14.12.1995**;

- **Parere igienico sanitario** favorevole rilasciato dall'USL n. 6 di Palermo Ufficio Sanitario di Trappeto del **10.12.1996**;

- **Calcolo Oneri di Urbanizzazione del 01.04.2003** per un totale di € 2749.45 – ad oggi non versati;

- **Nota di sollecito** del Comune di Trappeto per l'integrazione della pratica di condono edilizio emessa il **18.12.2006**;

Inoltre risulta presente all'interno del fascicolo un precedente progetto di costruzione di un edificio in testa a soggetto terzo alla procedura,

Durante le operazioni peritali, svolte in data 28.01.2022 alla presenza dei comproprietari è emerso che l'unità immobiliare sia di piano terra e primo risultano conformi alle planimetrie allegate al progetto Istanza di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 assunta al prot. 2685/86 del 29/04/1986.

Al fine di regolarizzare l'immobile nella sua interezza, di seguito viene elencato l'iter amministrativo e le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle direttive del P.R.G. del Comune di Trappeto, in particolare:

- Completamento dell'istanza di sanatoria prot. n. **2685/86 del 29/04/1986**, integrando quanto previsto dalla richiesta formulata da parte del comune di Trappeto inerente sia la documentazione tecnico-amministrativa sia gli oneri concessori;

- stesura della **perizia giurata ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/2016** - Art. 28. Perizia giurata per le procedure di condono edilizio 1. I titolari degli immobili, che hanno presentato istanza di condono edilizio, posso-

no depositare dalla data di entrata in vigore della presente legge una perizia giurata di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo professionale, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, oltre la copia dell'istanza di condono presentata nei termini previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, dalla legge 23 dicembre 94, n. 724 e dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. Gli interessati, inoltre, per il periodo 2008-2013, allegano, ove previste, le ricevute di versamento delle imposte comunali sugli immobili e quelle per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. 2. Le pratiche di cui al comma 1 sono sottoposte ad accertamenti a campione nella misura minima del 5 per cento delle perizie presentate. 3. Trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale **viene assentito o negato il condono, la perizia acquista efficacia di titolo abitativo.**

Nell'ambito della perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16 redatta dal Tecnico incaricato viene verificato quanto versato a titolo di oblazione e di oneri concessori, ed eventualmente si redige il calcolo a conguaglio di eventuali ulteriori oneri dovuti, fermo restando che l'amministrazione comunale potrebbe richiedere ulteriori somme a conguaglio ed interessi di quanto determinato.

Dalla documentazione urbanistica del Fasciolo edilizio è emerso che:

- **Oblazione totale pari a L.2.792.000;**
- **Oblazione** risulta **versata** 1° rata di L. 174.000 - 2 ° L. 174.500- 3° L. 184.000 per un totale di **L. 532.500;**

- **Oblazione da versare pari a 2.259.500 in € 1.166,93 €;**

- **Oneri concessori totali da versare pari a 2.749,45 €** come da con-

teggio eseguito dal Comune di Trappeto da versare, quest'ultimi do-

vranno essere rimodulati in merito ad interessi da conteggiare ad oggi

e/o fino al completamento della pratica edilizia;

Pertanto l'importo complessivo da versare nei confronti dell'amministrazione

comunale sarà dato dalla somma:

- **Oblazione da versare pari a 1.166,93 €**

- **Oneri concessori da versare pari a 7.832,76 €**

per un totale da versare 3.916,38 € che in via del tutto precauzionale vengo

raddoppiati - 7.832,76 € - poiché si fa rilevare che l'importo calcolato è al

lordo di eventuali detrazioni e salvo conguaglio ed interessi, determinati

dall'Ufficio Tecnico Comunale, a ciò deve essere sommato l'onorario dovuto al

tecnico incaricato per la stesura dei grafici e delle relazioni tecniche.

Successivamente a conclusione dell'iter tecnico-amministrativo si potrà pre-

sentare la S.C.A. *Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 01 della*

Legge Regionale n. 16/2016 del 10.08.16 art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.lgs. 25 novembre 2016, n.

222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7

agosto 1990, n. 241). Trascorso il termine di 30 giorni dalla data di deposito

della segnalazione, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale vie-

ne assentito o negato la segnalazione acquista efficacia di titolo abitativo.

A ciò andrà ovviamente sommato il costo della pratica di affrancazione

dall'Uso Civico pendente su parte del fondo rustico, i cui costi si aggirano

mediamente per fondi rustici similari in € 7.000,00, pratica ormai propedeu-

tica al rilascio dell'agibilità.

Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia si stima un importo di € 5.000,00 per le competenze tecniche comprensive di IVA e CNPAIA, per un totale omnicomprensivo in c.t. di 20.000,00 € (Valore A).

6. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL BENE.

Unità immobiliare sita nel Comune di Trappeto (PA) Contrada Piano

Inferno identificato al N.C.E.U. al foglio 4 p.lla 38 sub. 1-2-3 – confina

a Nord con il fabbricato censito alla p.lla 1364 di proprietà aliena, ad Est con

la pubblica via Marina, a Sud con il fabbricato censito alla p.lla 1277 di pro-

pietà aliena infine ad Ovest con il fabbricato censito alla p.lla 1699 di pro-

pietà aliena; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione

catastale. Vi è Istanza di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.

47/85 assunta al prot. 2685/86 del 2904/1986, da completare e non risulta

rilasciato il certificato di abitabilità, lo stato dei luoghi risulta conforme in

raffronto ai grafici di progetto allegati alla suddetta istanza di condono;

l'immobile censito al N.C.E.U. foglio di mappa 39 p.lla 888 pervenuto alla

parte eseguita in forza all'atto di compravendita del 04.08.1964 rogato dal

Not. Marino Vincenzo avente come rep. n. 9184 racc. n. 3443, registrato a

Partinico il 07.08.1964 n. 201 vol. n. 235, da podere Brungano Filippo.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo

edilizio/urbanistico.

7. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° sem. 2022**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle

quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Ville e villino**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 810,00/mq** ad un massimo di **€ 1.150,00/mq** (cfr. allegato n. 06).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;

alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona del lungo mare Ciammarita/San Cataldo **Ville e villini** in stabili di seconda fascia riporta un valore minimo di 698,00 €/mq - un valore massimo di 1.160 €/mq - valore medio 929,00 €/mq (cfr. allegato n. 07);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 1.150,00 €/mq

Superficie commerciale lorda di mq 238,00

Prezzo unitario 1.150,00 €

Si ottiene : mq 238,00 x 1.150,00 € = 273.700,00 € **Valore B**

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti¹:

- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione (41 - 60 anni - stato medio-cre - edificio medio): 0,65

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la definizione della pratica urbanistica dell'unità pari ad un importo di **20.000,00 € (Valore A);**
- Il costo necessario per la redazione del certificato di prestazione energetica APE pari ad un importo di **300,00 € (Valore C);**

resta così determinato:

$$\text{Valore B} \times 0,65 - \text{Valore A} - \text{Valore C} =$$

$$273.700,00 \text{ €} \times 0,65 - 20.000,00 \text{ €} - 300,00 \text{ €} = 157.605,00 \text{ €}$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero

mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra

nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

$$\text{Valore Unità} - 5\% = 157.605,00 \text{ €} - 5\% = 149.724,75 \text{ €}$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime

di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t € 150.000,00 €

¹ Cfr. Come si stima il valore degli immobili - La Valutazione degli Immobili - Tecnici 24- Il Sole 24Ore"

8. CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	<i>sup. comm. lorda</i>	STIMATO
<i>Unità immobiliare sita nel Comune di Trappeto</i>		
<i>(PA) Contrada Piano Inferno identificato al</i>	<i>Mq 238,00</i>	<i>150.000,00 €</i>
<i>N.C.E.U. al foglio 4 p.lla 38 sub. 1-2-3</i>		

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, li 20 Maggio 2023

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa