

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE PER LE ESECUZIONI: DOTT. SSA GRAZIA GIUFFRIDA

R.G.Es. 147/2006

****** (E PER ESSA ****)**

contro

****** E ******

(riunito alla procedura iscritta a

R.G.es. n. 38/2021)

CURATELA DEL FALLIMENTO DELLA

contro

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SEBASTIANO LUCA MIGLIORE

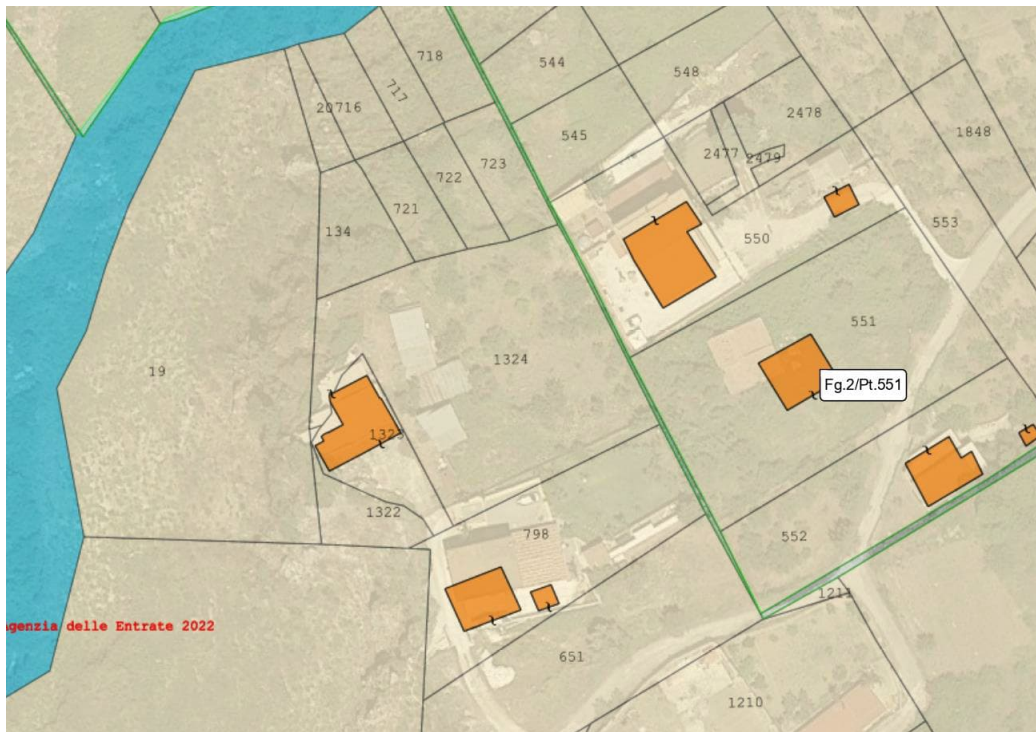
ESPERTO STIMATORE: DOTT. ARCH. ANTONELLA ARMETTA

LOTTO N. 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il lotto N. 2 è costituito dalle quote di 2/7 di piena proprietà di un terreno sito nel Comune di Montelepre, in provincia di Palermo, in località Madra di Mezzo, esteso are 21 e centiare 52, identificato al N.C.E.U. di Montelepre al foglio 2, p.lla 551. Sul terreno è presente un fabbricato oggetto di istanza di concessione sanatoria. Il lotto si trova in “via Mazzamartino n. 26”, mentre nella visura catastale risulta l’indicazione toponomastica di “via Castrenze di Bella n. 199” che è errata e andrà corretta.

Il diritto reale degli esecutati (2/7 di piena proprietà) sull’immobile riportato nell’atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati stessi in forza dei passaggi di proprietà che saranno descritti dettagliatamente in seguito.



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale (all.1)

**ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO
E LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

Il **lotto N. 2** è costituito dai 2/7 di piena proprietà di un terreno sito nel Comune di Montelepre, in provincia di Palermo, località Madra di Mezzo, esteso are 21 e centiare 52, identificato al NCT di Montelepre al foglio 2, p.lla 551. Sul terreno è presente un fabbricato oggetto dell'istanza di sanatoria prot. 3432 del del 02.04.1986.

Il terreno confina con le particelle 550, 552, 553, 1324, 798 e 651 del foglio 2.

Si tratta di una zona collinare, impervia, raggiungibile mediante un'unica stradella sterrata in salita, di difficile accesso, all'ingresso del paese di Montelepre. Il terreno è recintato e su di esso è presente un piccolo fabbricato, a destinazione residenziale a un solo livello (piano terra), allo stato grezzo, con tetto a falda.

In effetti dalla visura catastale si evince che il terreno risulta censito catastalmente come ENTE URBANO (**all. 1**) a servizio del fabbricato realizzati.

L'immobile oggi esistente, si compone di un soggiorno-cucina, una camera da letto e un wc; l'immobile appare di recente costruzione e ancora in fase di definizione, risultando allo stato grezzo.

Il fabbricato è realizzato in c.a. e muri di tompagnamento in conci di tufo e tetto a falda travi e tavolato di legno con superiore soletta in c.a. e coppi di laterizio.

Internamente è pavimentato con piastrelle commerciali e solo parzialmente intonacato. Sono presenti infissi in alluminio.

Il bagno è dotato dei servizi igienici. L'intera costruzione è da intonacare e tinteggiare.

Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico sottotraccia senza certificazioni. Si calcola che per le certificazioni degli impianti occorreranno **circa 1.000 euro.**

L'impianto di smaltimento delle acque reflue avviene mediante allaccio alla rete fognaria comunale. Si rileva altresì che l'immobile NON è dotato di Attestato di

prestazione energetica (A.P.E.) e pertanto si calcolano forfettariamente in **200.00 euro** i costi per la elaborazione di tale attestato.



VISTA DEL PICCOLO FABBRICATO DALLA STRADA



VISTA GENERALE DEL FABBRICATO



VISTA DELL'ESTERNO



SOGGIORNO - CUCINA



BAGNO E CAMERETTA

La superficie utile interna dell'immobile è di **mq 40**. Mentre la superficie commerciale, calcolata secondo i parametri della norma UNI ISO 10750/2005 è pari a **43 mq**. Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con quanto riscontrato nell'istanza di sanatoria prot. 3432/1986 rintracciata presso il Comune di Montelepre, si è proceduto al **rilievo dello stato di fatto attuale dell'immobile (All. 2)**. Dal rilievo è emerso che vi è DIFFORMITA' tra il progetto allegato all'istanza di sanatoria e il rilievo attuale di seguito illustrato (e inserito anche fra gli allegati alla perizia - **All. 2**).

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Edilizia Privata e Condono Edilizio del Comune di Montelepre si è appreso che per la villetta costruita o costruenda abusivamente intorno al 1965, fu presentata dal padre degli odierni esecutati, *** nato a *** il ***, una istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/1985, prot. n. 3432 del 02.04.1986 (all. 3).

Sono state reperite sia l'Istanza di Sanatoria, sia la relazione tecnica e i bollettini pagati (All. 4), il progetto raffigurante la villetta realizzata o da realizzarsi

(All. 5) nonché le due verifiche fatte dall'Ufficio negli anni 2005 e 2007 (All. 6) e inviate ai proprietari, per definire la sanatoria.

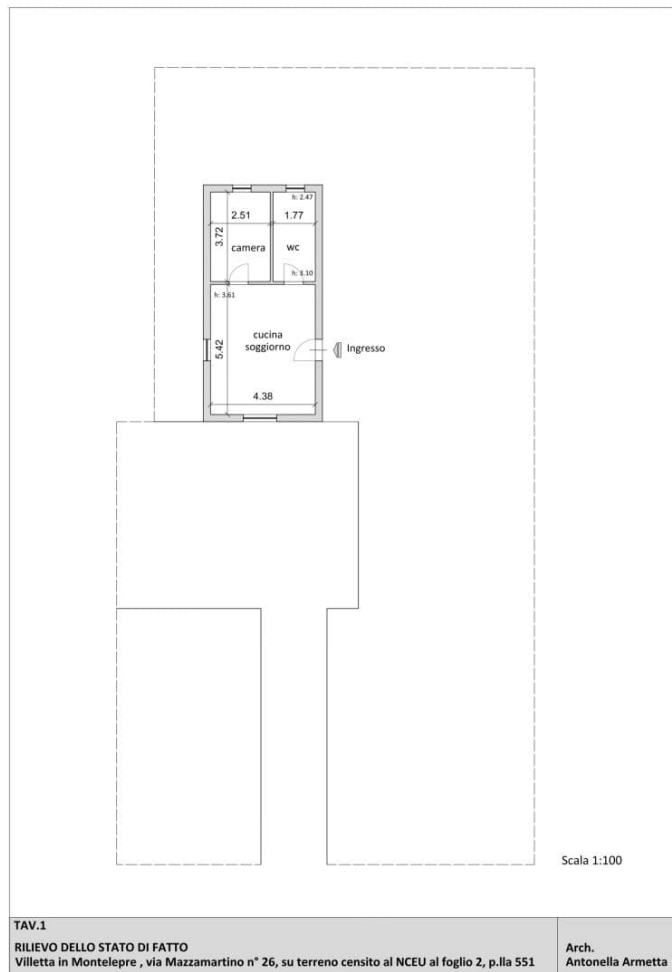
L'ufficio anche ha trasmesso alla scrivente una nota con i calcoli per gli oneri concessori e l'oblazione dovuti ad oggi, nonché una nota con gli elaborati mancanti per la definizione della sanatoria stessa (All. 7).

Va segnalato però che: effettuando la ricerca catastale sulla medesima particella al catasto fabbricati si riscontra la presenza, di un immobile, di circa 105 mq e 5 vani catastali, che risulta intestato a Lupo Ignazio e Lupo Salvatore, ciascuno per le quote di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà (all. 2), che evidentemente erano i precedenti proprietari. La scrivente ha richiesto all'Archivio Notarile di Agrigento copia dell'atto di compravendita in not. Maniscalco, del 10.01.1963 (di cui non si è riusciti a rintracciare il numero di repertorio) con cui il sig. **** avrebbe acquistato il terreno, tuttavia con i pochi dati disponibili, nonostante diverse ricerche, l'archivio non ha rintracciato l'atto (All. 8).

Non si è reperita neppure la planimetria catastale del piccolo fabbricato poiché lo stesso, non essendo stato volturato a nome degli odierni proprietari, né del loro defunto padre, non è associato a un codice fiscale noto e non si riesce pertanto a reperire la planimetria corrispondente.

Tuttavia, confrontando la planimetria del progetto allegata all'Istanza di Sanatoria (1986) con l'attuale rilievo, è evidente, che oggi l'immobile ha variato consistenza, non avendo più una superficie di circa 100 mq, come indicato nella relazione tecnica ed anche nella visura catastale, ma molto inferiore, di circa 40 mq utili e 43 commerciali.

Come riferito dagli esecutati, è verosimile che la precedente costruzione sia stata demolita e ricostruita solo parzialmente oppure, che il progetto allegato all'istanza di sanatoria, sia stato realizzato solo in parte.



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO ATTUALE DELL'IMMOBILE (terreno+casa)
N.C.E.U. Foglio 2, particella 551 (All. 2)



RIDISEGNO PROGETTO DI SANATORIA DEL 1986 E DIFFORMITA' DELLO STATO ATTUALE RISPETTO A QUEL PROGETTO (ALL. 9-10)

Va inoltre riferito che, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montelepre (All. 11) si apprende che la particella 551 si trova in zona omogenea "E" (territorio aperto) di P.R.G. sottoposta a vincolo sismico e idrogeologico e paesaggistico (L. 431/1985). Nelle zone "E" è consentita la demolizione e ricostruzione di antichi fabbricati agricoli esistenti.

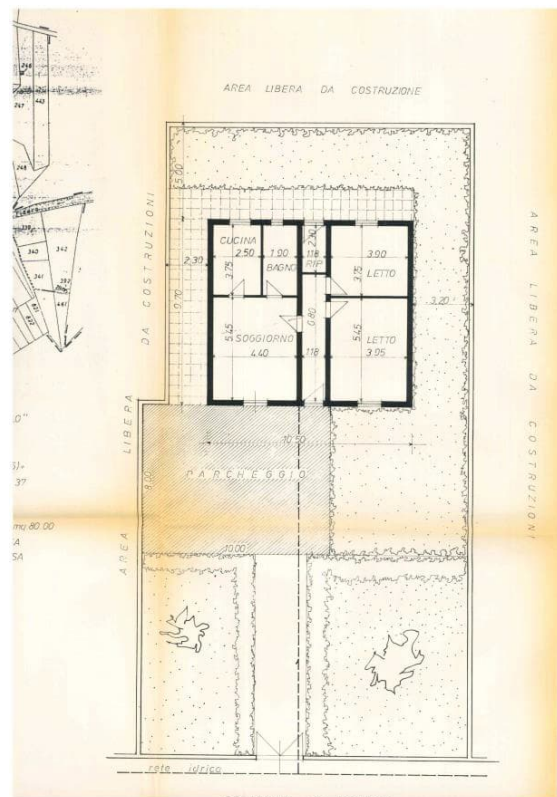
Nel Certificato è segnalato, così come del resto riscontrato sui luoghi, che "la particella 551 è attraversata da una strada comunale (la via Mazzamartino) per la quale non è mai stato espletato il frazionamento e che non è mai stata oggetto di esproprio". In tal senso, resta al momento una servitù di passaggio della strada sulla particella in attesa di un futuro esproprio e frazionamento. Si allega estratto della mappa catastale (All. 18).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è un terreno sito nel Comune di Montelepre (Pa), in contrada Madra di Mezzo, identificato al N.C.E.U. in quanto risultante ENTE URBANO

al Fig. 2, p.lla 551. Sul terreno insiste un piccolo fabbricato destinato ad abitazione, costruito probabilmente in luogo di una precedente struttura. Le visure catastali attuale (**all. 17**) e storica (**all. 16**) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento, in riferimento agli identificativi catastali ma difformità nella consistenza del fabbricato che insiste sul terreno.

La planimetria catastale del fabbricato infatti non è stata reperita, tuttavia, presso l'Ufficio Condotto Edilizio del Comune di Montelepre è conservato il progetto del 1986 (**All. 5**) allegato all'Istanza di sanatoria, dal quale si evince l'originaria consistenza dell'immobile, rispetto al quale, lo stato dei luoghi è oggi diverso, ovvero parzialmente realizzato. Le difformità rilevate sono evidenziate nella "planimetria con le difformità" (**all. 4**).



Progetto allegato all'Istanza di Concessione in Sanatoria del 1986 (all. 5)

4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 2: è costituito dalle quote di 2/7 di piena proprietà di un terreno sito nel Comune di Montelepre, in provincia di Palermo, in località Madra di Mezzo, esteso are 21 e centiare 52, identificato al NCT di Montelepre al foglio 2, p.lla 551. Sul terreno è presente un fabbricato oggetto di sanatoria, non ancora definita, ai sensi della L. 47/85. Il lotto si trova in “via Mazzamartino n. 26”, mentre nella visura catastale risulta l’indicazione toponomastica di “via Castrenze di Bella n. 199” che è errata e andrà corretta. Il fabbricato è censito al NCEU al foglio 2, p.lla 551, senza subalterno e, rispetto a quanto risultante nella visura, la sua reale consistenza è di circa 88 mq commerciali (che includono 43 mq commerciali di casa + il giardino in quota percentuale).

Dalla visura catastale si evince che il terreno è censito catastalmente come ENTE URBANO a servizio del fabbricato realizzatovi. Esso confina con le particelle 550, 552, 553, 1324, 798 e 651 del foglio 2.

L’immobile che insiste sul terreno si compone di un soggiorno-cucina, una camera da letto e un wc; appare di recente costruzione e ancora in fase di definizione, risultando allo stato grezzo.

Il fabbricato è realizzato in c.a. e muri diompagnamento in conci di tufo e tetto a falda travi e tavolato di legno con superiore soletta in c.a. e coppi di laterizio.

Internamente è pavimentato con piastrelle commerciali e solo parzialmente intonacato. Sono presenti infissi in alluminio.

Il bagno è dotato dei servizi igienici. L’intera costruzione è da intonacare e tinteggiare. Sono presenti l’impianto idrico ed elettrico sottotraccia senza certificazioni. Si calcola che per le certificazioni degli impianti occorreranno **circa 1.000 euro.** L’impianto di smaltimento delle acque reflue avviene mediante allaccio alla rete fognaria comunale. Si rileva altresì che l’immobile NON è dotato di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e pertanto si calcolano forfettariamente in **200.00 euro** i costi per la elaborazione di tale attestato.

Per definire la pratica di sanatoria, previa interlocuzione con gli uffici comunali competenti, si prevede la presentazione, da parte di un professionista abilitato, di una Perizia Giurata, comprensiva degli elaborati grafici e dei pareri degli enti competenti, come dettagliatamente indicato dal Comune di Montelepre nelle note di cui agli allegati 6 e 8. Andranno regolarizzati i pagamenti dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione. Il costo per sanare tali abusi, comprensivo degli oneri da pagare oltre che del compenso di un professionista abilitato, sono forfettariamente calcolabili in € 3.500,00.

Successivamente si dovrà predisporre una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità): costo forfettario € 1.500,00 (per parcella professionale) e si dovrà presentare un aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA (costo forfettario: € 500,00).

In totale il costo per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio e urbanistico è stato calcolato forfettariamente in € 5.500,00. Tale costo è stato detratto dalla stima del valore di mercato.

PREZZO A BASE D'ASTA DELLE QUOTE DI 2/7 DI PIENA PROPRIETA':
€ 5.100,00

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

L'immobile pignorato risulta intestato ai signori:

- *******, nato a *******, C.F. *******, per la quota di 1/7 di piena proprietà;
- *******, nato *******, C.F. *******, per la quota di 1/7 di piena proprietà;
- *******, nata a *******, C.F. **M*****, per la quota di 1/7 di piena proprietà;
- ********, nato a *******, C.F. *******, per la quota di 1/7 di piena proprietà;
- *******, nato a ********, C.F. ********, per la quota di 1/7 di piena proprietà;
- ********, nata **** ******, C.F. *******, per la quota di 1/7 di piena proprietà;
- ********, nato a ********, C.F. *******, per la quota di 1/7 di piena proprietà.

Agli odierni esecutati le quote indivise di 3/21 ciascuno sono pervenute per successione legittima del di loro padre *******, che era nato in ******* il ******* e deceduto in

*** il *** e per 1/21 ciascuno per successione legittima dalla di loro madre ***, che era nata in *** e deceduta in ***.

Alla predetta *** le quote suddette erano pervenute giusta successione legittima del proprio coniuge ***. Al signor **** l'immobile era pervenuto per atto di compravendita in not. *** del *** trascritto ***, che non si è riusciti a recuperare (all. 8). Risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità in morte dei predetti *** e ****.

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

Il terreno è censito al Catasto terreni come ENTE URBANO asservito alla costruzione che vi insiste al foglio 2, p.lla 551.

Non è stata reperita la planimetria castale di impianto. Presso gli Uffici comunali di Montelepre è depositata una Istanza di Concessione in sanatoria, prot. n. 3432 del prot. n. 3432 del 02.04.1986 (all. 3) con un progetto allegato. Rispetto a quel progetto oggi lo stato dei luoghi è differente, ovvero è parzialmente realizzato.

Per definire la pratica di sanatoria, previa interlocuzione con gli uffici comunali competenti, si prevede la presentazione, da parte di un professionista abilitato, di una Perizia Giurata, comprensiva degli elaborati grafici e dei pareri degli enti competenti, come dettagliatamente indicato dal Comune di Montelepre nelle note di cui agli allegati 6 e 8. Andranno regolarizzati i pagamenti dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione. Il costo per sanare tali abusi, comprensivo degli oneri da pagare oltre che del compenso di un professionista abilitato, sono forfettariamente calcolabili in € 3.500,00.

Successivamente si dovrà predisporre una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità): costo forfettario € 1.500,00 (per parcella professionale) e si dovrà presentare un aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA (costo forfettario: € 500,00).

In totale il costo per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio e urbanistico è stato calcolato forfettariamente in € 5.500,00. Tali costi saranno detratti dalla stima finale dell'immobile.

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato solo da materiale di risulta e non è abitato.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come risultante dalla ispezione ipotecaria aggiornata al 22.06.2022 (All. 13) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 06/11/2003 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 45535 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 18705/2003 del 16/10/2003 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73;

-ISCRIZIONE del 30/04/2005 - Registro Particolare 6591 Registro Generale 22147 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 117530/2003 del 06/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73;

-ISCRIZIONE del 16/05/2005 - Registro Particolare 7830 Registro Generale 25484 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 149936/2004 del 15/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73;

- ISCRIZIONE del 03/12/2005 - Registro Particolare 22159 Registro Generale 67348 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SERIT Repertorio 128785/2004 del 23/09/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DEL DPR 602/73;

- ISCRIZIONE del 17/02/2006 - Registro Particolare 4039 Registro Generale 10014 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI

Repertorio 54601/2003 del 02/12/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 7901 del 05/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI);

- ISCRIZIONE del 17/02/2006 - Registro Particolare 4040 Registro Generale 10015 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 54604/2003 del 02/12/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 7902 del 05/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI);

- TRASCRIZIONE del 11/04/2006 - Registro Particolare 11608 Registro Generale 23087 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 711/2006 del 17/03/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

ISCRIZIONE del 25/09/2008 - Registro Particolare 11575 Registro Generale 56247 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 139739/2008 del 24/06/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73;

- ISCRIZIONE del 10/02/2009 - Registro Particolare 2218 Registro Generale 12611 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 146306/2008 del 09/01/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL DPR 602/73;

- ISCRIZIONE del 16/02/2009 - Registro Particolare 2804 Registro Generale 14739 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 146318/2008 del 28/11/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5819 del 29/06/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE);

Si segnalano di seguito in sezioni separate, gli oneri e i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Non ci sono vincoli a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- gli oneri e i vincoli relativi alle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene e ai pignoramenti in corso;
- il costo per l'APE (200,00 euro circa) e il costo per la certificazione dell'impianto elettrico (1.000,00 euro circa);
- il costo per la regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante: Perizia Giurata con tutti gli elaborati connessi, per la definizione della pratica di sanatoria ai sensi della L.47/1985 (€ 3.500,00 circa, inclusa oblazione e oneri da versare al Comune e parcella di un tecnico abilitato); S.C.A. (euro 1.500,00 circa); aggiornamento planimetria catastale mediante DOCFA (€ 500,00 circa). Si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta;

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici non ricade su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono stati riscontrati pesi e oneri di altro tipo.

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

L'edificio in cui si trova l'immobile non è costituito in condominio.

12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici", quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione sia quello del "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che i beni assumono in un mercato ordinario, in quanto rispondenti ad un giudizio di equivalenza tra il loro valore intrinseco ed una certa quantità di denaro. La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

In conformità con quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile nel caso di compravendita, si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sia di eccezionale e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari venditori.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello **sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato.**

Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, si è fatto riferimento al p.to 4.4.1 della ex Norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011), in base al quale i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

b) Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione;*
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;*
- *livello estetico e qualità architettonica;*
- *livello di piano, esposizione, luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*
- *razionalità distributiva degli spazi interni;*
- *servizi ed impianti tecnologici;*
- *finiture;*
- *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);*
- *servizi e comproprietà condominiali;*

- destinazione d'uso e capacità di reddito ...”.

In tal modo, la stima diretta consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: $V1 = M \times S \times \alpha$, dove **V1= valore dell'immobile; M= valore unitario di zona; S= superficie commerciale; α = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all'unità.**

Determinazione del parametro M:

Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, nel sito dell'Agenzia del Territorio - OMI.

Determinazione del parametro S:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle *direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 “Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri”* e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2, secondo la quale la superficie commerciale deve essere così calcolata:

- a) *La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) *Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) *Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze o vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.). Questi ultimi computati al 50% qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti.*

Al punto 4.4.2.1 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri

seguenti:

a) 100% delle superfici utili calpestabili;

b) 100% delle superfici divisorie interne (non portanti);

c) 50% delle superfici portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%;

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b;

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

a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperti (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)

b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);

c) 35% di patii e porticati (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)

d) 60% delle verande (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);

e) 15% dei giardini di appartamento (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);

f) 10 % dei giardini di ville e villini....",

Le misure saranno arrotondate per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/1998).

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il coefficiente di ponderazione α è stato ricavato mediante l'equazione:

$$\alpha = a+b+c+d$$

dove i coefficienti $a+b+c+d$ tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato.

In particolare:

- **il coefficiente "a"** misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali. Le prime riguardano la maggiore o minore presenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro. Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le "esternalità" che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggi pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio.

- **il coefficiente “b”** misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte come l’orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell’immobile;
- **il coefficiente “c”** misura le caratteristiche tecnologiche dell’immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;
- **il coefficiente “d”** misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale in base anche allo stato di possesso.

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, l’ubicazione del bene, le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate:

$$\alpha = a+b+c+d = 0,20+0,30+0,20+0,10 = 0,9$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL’IMMOBILE

L’immobile oggetto della presente perizia di stima si trova nel Comune di Montelepre in contrada Madra di Mezzo, via Mazzamartino n. 26, con riferimento ai parametri indicati al p.to 4.4.1 della norma UNI 10750/2005 possono farsi le seguenti valutazioni:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona, in riferimento all’andamento delle quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti [non urbanizzato / scarso]
- contesto ambientale ed economico-sociale [scarsamente qualificato]
- condizioni di mercato [in recessione]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:

- anno di costruzione [inizi degli anni Sessanta]
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione [c.a./grezzo]
- livello estetico e qualità architettonica [mediocre]
- livello di piano, esposizione, luminosità [piano terra]
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria [si vedano i dati di seguito]
- razionalità distributiva degli spazi [mediocre]

- finiture [scarse]
- pertinenze [no]
- destinazione d'uso e capacità di reddito [scarsa]

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dalla norma UNI 10750-2005 e del DPR 138/98, la superficie commerciale dell'immobile sito in Montelepre, identificato al N.C.E.U. foglio 2, particella 551, costituito da un terreno di circa 2150 mq e una casa di circa 43 mq commerciali, in totale è **pari a mq 88, così calcolati:**

Superficie commerciale ai sensi della norma UNI 10750:2005 Tipologia: immobile residenziale o commerciale				
Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale ragguagliata
Vani principali		40	1	43,00
Superfici scoperte balconi e terrazze coperti (chiuso su 3 lati)			0,35	0,00
Superfici scoperte balconi e terrazze scoperti	0		0,25	0,00
Patii e porticati	0		0,35	0,00
Verande **	0		0,8	0,00
Locali accessori non comunic	0		0,25	0,00
Giardini di appartamento			0,15	0
Giardini di ville e villini*	2150	25 mq al 10%+	2,50+42,5	45
Totale		2125 al 2%		88,00

Le misure saranno arrotondate per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/1998).

Determinazione della scala dei prezzi noti

La scala dei prezzi noti è ricavata da annunci di compravendita di immobili della zona, similari all'immobile de quo; ciò consente di considerare e ritenere paritetiche le caratteristiche estrinseche derivanti dalla posizione urbana e quelle intrinseche proprie del terreno e della casa.

Analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2021, nella zona "R2/Zona extraurbana/Zone rurali" per superfici lorde destinate a ville/villini (Al. 13), i valori di mercato oscillano tra 325,00 e 445,00 €/mq, per un valore unitario medio di **385,00 €/mq**. Dagli annunci di

compravendita consultati si evince che non vi sono molti casi analoghi poiché la casa in questione è veramente di ridotte dimensioni e allo stato grezzo. Da un paio di prezzi medi unitari trovati e comparabili si evince che gli stessi oscillano tra 300,00 euro/mq e 370,00 con un valore medio unitario di **335,00 euro/mq**.

Pertanto, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca costruttiva, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, delle rifiniture presenti, della zona in cui esso è ubicato, e tenuto conto dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ricava che il valore medio unitario può considerarsi di circa **335€/mq**.

Per calcolare il più probabile valore di mercato del bene si procederà quindi come di seguito:

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa **mq 88**

Si ha quindi:

$$- \quad \mathbf{V1 = M \times S \times \alpha}$$

dove M = €/mq 335,00

$$S = \text{mq } 88$$

$$\alpha = 0,9$$

$$V1 = 335,00 \times 88 \text{ mq} \times 0,9 = \mathbf{\text{€ } 26.532,00}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 26.532,00

Dal valore di mercato dell'immobile si deterranno i seguenti costi:

- *Costi per regolarizzazione definizione sanatoria: euro 3.500,00 circa*
- *Costi per SCA € 1.500,00*
- *Costi per regolarizzazione catastale con DOCFA: € 500,00 circa*
- *Costi per A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica): € 200,00 circa*

In totale il valore di mercato dell'immobile verrà deprezzato di 5.700,00 euro circa:

$$V = € 26.532,00 - € 5.700,00 = € 20.832,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile già decurtato dei costi sopra descritti è di € 20.832,00 arrotondabili a 21.000,00

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Sono stati pignorati i 2/7 della piena proprietà dell'immobile, quindi:

Il valore delle quote pignorate è pari a:

$$€ 21.000,00 / 7 = € 3.000,00 * 2 = € \underline{6.000,00}$$

PREZZO A BASE D'ASTA: Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto:

$$€ \underline{6.000,00} - 15\% = € 5.100,00$$

<p style="text-align: center;">PREZZO A BASE D'ASTA (QUOTE DI 2/7 DI PIENA PROPRIETA'): <u>€ 5.100,00 (cinquemilacentoeuro)</u></p>
--

14. AVVISI DI AVVENUTO DEPOSITO DELLA PERIZIA DI STIMA E TRASMISSIONE ALLE PARTI

La scrivente comunica all'Ill.mo Giudice Dott.ssa Grazia Giuffrida, che preliminarmente al deposito telematico della perizia ha provveduto alla trasmissione di copia della stessa mediante posta elettronica certificata a: Custode Giudiziario, Creditore procedente, creditore intervenuto, avvocato

della Curatela, Avvocato del costituito esecutato **** mentre copia della stessa è stata trasmessa a mezzo posta raccomandata a/r al signor **** . Si rimanda alle ricevute corrispondenti (vedasi **all. 14**).

Si allegano alla presente relazione di stima anche le fotografie dell'immobile (all. 15).

ALLEGATI:

- | | |
|-------------|---|
| ALLEGATO 1 | Ortofoto attuale con sovrapposizione mappa catastale |
| ALLEGATO 2 | Rilievo dello stato di fatto attuale dell'immobile |
| ALLEGATO 3 | Istanza di concessione in sanatoria prot. 3432/1986 |
| ALLEGATO 4 | Relazione Tecnica + bollettini pagati |
| ALLEGATO 5 | Progetto villetta allegato all'istanza di concessione del 1986 |
| ALLEGATO 6 | Verifiche dell'Ufficio Condonò del 2005 e del 2007; |
| ALLEGATO 7 | Nota del Comune di Montelepre del 29.4.2022 |
| ALLEGATO 8 | Risposta dell'Archivio Notarile di AG per ricerca atto di compravendita not. Maniscalco 1963 non reperito |
| ALLEGATO 9 | Ridisegno planimetria progetto 1986 allegato alla sanatoria |
| ALLEGATO 10 | Planimetria con difformità tra stato attuale e progetto 1986 |
| ALLEGATO 11 | Certificato di Destinazione Urbanistica |
| ALLEGATO 12 | Ispezione ipotecaria aggiornata al 22.06.2022 |
| ALLEGATO 13 | Estratto quotazioni OMI Agenzia delle Entrate |
| ALLEGATO 14 | Ricevute di avvenuta trasmissione alle parti |
| ALLEGATO 15 | Fotografie |
| ALLEGATO 16 | Visura catastale storica fabbricato |
| ALLEGATO 17 | Visura catastale attuale fabbricato |
| ALLEGATO 18 | Estratto di mappa catastale |

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 24 giugno 2022

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Arch. Antonella Armetta

A blue circular stamp is positioned above a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text "Arch. ANTONELLA ARMETTA" and "Sez. VI Esecuzioni Immobiliari". The signature is a cursive script that reads "Armetta".