

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°419/2021**

Giudice

G.E.: dr. Fabrizio Minutoli

Esperto Stimatore

**PIETRO BADAGLIACCA
architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34
90144 Palermo

posta PEC: pietro.badagliacca@archiworldpec.it
posta ordinaria: p.badagliacca@awn.it

Creditore Procedente

SOGGETTO D mandante e
SOGGETTO E mandataria.

avv. Daniele Passaro

Debitori

SOGGETTO B

Custode Giudiziario

avv. Marco Di Vita

Creditore intervenuto

Nessuno

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO Unico

Piena proprietà dell'unità Immobiliare ad uso
abitazione sita nel Comune di Montelepre, nella ex
Via D n. 25 oggi Via Sacerdote Don Francesco
Bagliesi n. 27, piano primo.

Distinta al catasto fabbricati del Comune di
Montelepre al foglio 2, part. 1062, sub. 6.

Titolo dell'elaborato:

**PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
lotto unico**

senza dati sensibili

Data consegna

Aprile 2023

“Indice PERIZIA PER PUBBLICITA’”

PREMESSA	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.	<i>Pagina 5</i>
QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.	<i>Pagina 6</i>
QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>Pagina 11</i>
QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 13</i>
QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>Pagina 15</i>
QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.	<i>Pagina 15</i>
QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell’immobile.	<i>Pagina 18</i>
QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 18</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 19</i>
QUESITO N°10. Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 19</i>

QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>Pagina 20</i>
QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.	<i>Pagina 20</i>
QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>Pagina 33</i>

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – Esecuzioni Immobiliari

G.E. dr. Fabrizio Minutoli

R.G. Esec. n°419/2021

Esperto Stimatore: Perizia di stima per PUBBLICITA'

lotto unico

(con dati sensibili)

PREMESSA

Lo scrivente arch. Pietro Badagliacca, n.q. di Esperto Stimatore nominato dal S.G. dr. Fabrizio Minutoli in data 25/09/2022 per la procedura esecutiva n°419/2021 contro "SOGGETTO A" n.q. di debitore non datore di ipoteca, "SOGGETTO B" n.q. di terzo datore d'ipoteca, "SOGGETTO C" n.q. di fideiussore di "SOGGETTO A" promossa da "SOGGETTO D" n.q. di mandante e "SOGGETTO E" n.q. di mandataria, è stato incaricato di stimare l'immobile sottoposto a pignoramento di proprietà di "SOGGETTO B" come così specificato nell'atto di pignoramento: *"...unità immobiliare facente parte del fabbricato in Montelepre, Via D n. 25 – appartamento sito al primo piano, avente accesso dalla porta di fronte salendo la scala...distinto al Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 1062 sub 6, Via D n. 25 piano 1..."*.

Come disposto dal S.G. nel decreto di nomina dell'Esperto, lo scrivente unitamente al nominato Custode Giudiziario, avv. Marco Di Vita, procedeva al controllo della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.. Acquisiti i certificati anagrafici richiesti e rilevata la completezza

della documentazione depositata dal Creditore precedente, in data 28/11/2022 procedeva telematicamente al deposito del Modulo di verifica con firma congiunta degli stessi Ausiliari del Giudice. In data 12/01/2023 si procedeva ad effettuare il primo accesso all'immobile pignorato. Effettuata l'attività di rilievo e la restituzione grafica del cespite pignorato e richiesta tutta la documentazione necessaria alla stima presso l'Archivio Notarile di Palermo, l'Agenzia del Territorio ed il S.U.E. del Comune di Competenza, si elabora la presente perizia di stima.

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento d'incarico del S.G., l'Esperto Stimatore ha predisposto i seguenti elaborati che verranno depositati in due separati invii:

1° invio costituito dai seguenti elaborati:

- **“Perizia integrale di stima lotto unico” in formato .pdf,**
costituita dalla presente relazione e contenente dati sensibili relativi al debitore e/o a terzi;
- “Perizia di stima per pubblicità” in formato .pdf, contenente la relazione peritale epurata di dati sensibili, nella quale è stata omessa ogni tipo di informazione e/o allegato che possa rivelare l'identità dei debitori e di terzi e ogni soggetto è stato indicato con una sigla alfabetica, l'identità e la specifica dei quali è esplicitata in un allegato a parte denominato “Allegato 8”.

2° invio costituito dal seguente elaborato:

➤ “Fascicolo Allegati lotto unico” in formato .pdf contenente tutti gli allegati ai quali si fa riferimento nelle perizie (integrale e per pubblicità) alcuni dei quali riportanti dati sensibili. Fa parte del suindicato “Fascicolo allegati lotto unico” la seguente produzione:

1. Verbale di sopralluogo.

2. Documentazione Fotografica, consistente in n°29 foto suddivise in n°11 pagine, riportante la pianta con l’indicazione dei coni ottici.

3. Documentazione Catastale consistente in:

- *Visura storica dell’u.i. acquisita in data 25/11/2022;*
- *Planimetria catastale dell’u.i. ultima in atti del 07/10/2015;*
- *Planimetria catastale dell’u.i. non attuale in atti del 03/08/1988;*
- *Elenco immobili fg 2 part. 1062 del 13/12/2022;*
- *Elaborato planimetrico fg 2 part. 1062 del 07/10/2015;*
- *Elaborato planimetrico del fg 2 part. 1062 del 03/08/1988;*
- *Estratto di mappa del fg 2, part. 1062.*

4. Titolo di provenienza consistente in atto di Donazione Accettata del 28/09/1994.

5. Documentazione Urbanistica acquisita presso il Comune di Palermo, consistente:

- *Progetto di variante C.E. del 12/06/1976 n. 61;*
- *Nulla Osta per esecuzione lavori edili Comune di Montelepre del 09/07/1976 pratica n. 41/1976;*
- *Pec di richiesta accesso atti edili-amministrativi e richiesta copie inviata al Comune di Montelepre del 09/01/2023;*

- *Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 30/01/1973 n.115/97;*
- *Copia progetto del 27/12/1972;*
- *Pec di richiesta accesso atti edili-amministrativi e richiesta copie inviata al Comune di Montelepre del 05/04/2023.*

6. Tavola grafica per conformità urbanistica contenente i seguenti elaborati:

A. Geolocalizzazione con Maps Stimatrix;

Estratto di mappa catastale;

Stralcio PRG Comune di Montelepre;

B. Stralcio variante al progetto approvato C.E. 12/06/1976;

C. Planimetria catastale ultima in atti del 07/10/2015;

D. Tabella dei dati metrici dell'u.i.;

Pianta dello stato di fatto dell'u.i. rilevato in data 12/01/2023;

Pianta con indicazione delle difformità dell'u.i..

7. Riferimenti per la stima: Pubblicazioni di vendite e affitti da parte delle seguenti agenzie:

- Agenzie di mediazione immobiliare con annunci di vendite riferiti a marzo 2023.
- Agenzia delle Entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con quotazioni al metroquadrato di vendite e locazioni riferiti al II semestre 2022;
- Borsino Immobiliare con quotazioni al metroquadrato di vendite e locazioni aggiornate al mese di marzo 2023.

8. Identità alfabetiche per l'indicazione dei soggetti non specificati nella "Perizia per pubblicità".

9. Avvisi di deposito, e invio copia perizia al creditore procedente, al Custode Giudiziario, al debitore costituitosi nella presente procedura esecutiva.

Di seguito si riportano tredici paragrafi corrispondenti ai tredici quesiti disposti dal S.G.

QUESITO N°1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

Il diritto reale, riferito al cespite pignorato, consiste nella piena proprietà (100%) in testa a "SOGGETTO B".

Alla data di trascrizione del pignoramento (24/01/2022), il diritto reale della piena proprietà risulta in titolarità dello stesso "SOGGETTO B" in forza dell'atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito "SOGGETTO F", trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 04/10/1994 al n. 26347 di formalità.

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà della "...unità immobiliare facente parte del fabbricato in Montelepre, Via D n. 25 – appartamento sito al primo piano, avente accesso dalla porta di fronte salendo la scala...distinto al Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 1062 sub 6, Via D n. 25 piano 1..."

QUESITO N°2: Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Montelepre, nella ex Via D n°25 oggi Via Sacerdote Don Francesco Bagliesi n° 27, piano primo.



Ingresso all'edificio da Via Sacerdote Don Francesco Bagliesi civ. 27 (ex Via D n°25) e corpo scala di collegamento ai vari piani.

L'edificio di cui fa parte l'u.i. oggetto di ctu è stato edificato intorno alla metà degli anni settanta in struttura intelaiata in c.a.. Esso è libero su tre lati con una facciata in aderenza con altro edificio, possiede quattro elevazioni fuori terra, con due uu.ii. a piano terra e una u.i. per piano



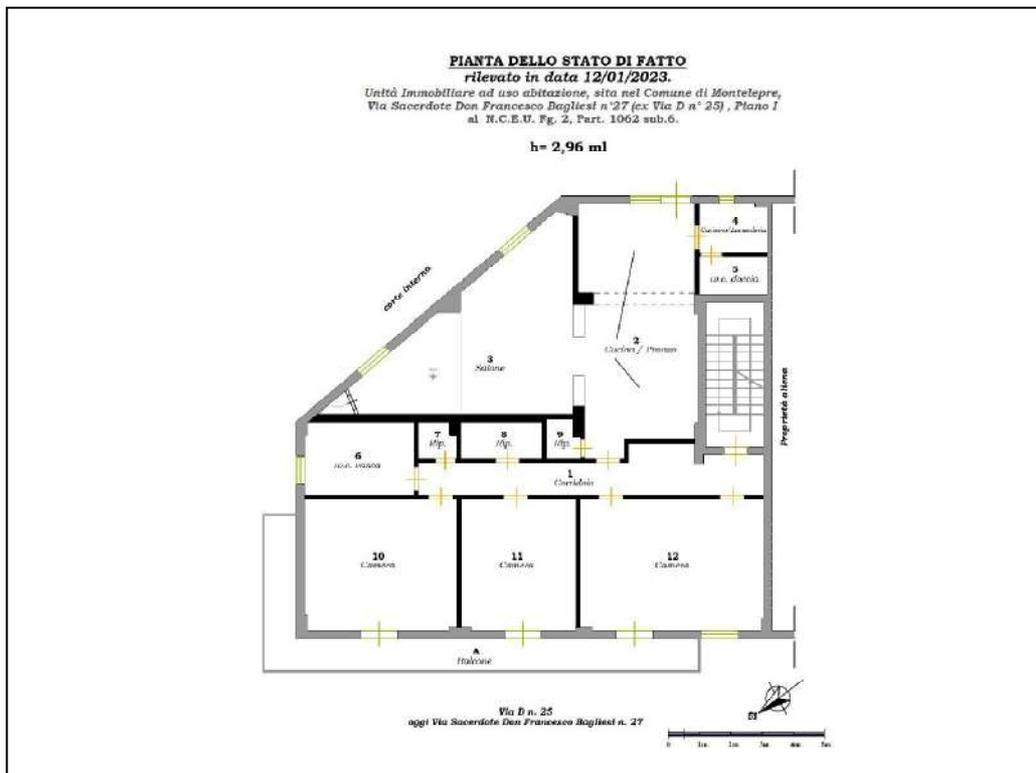
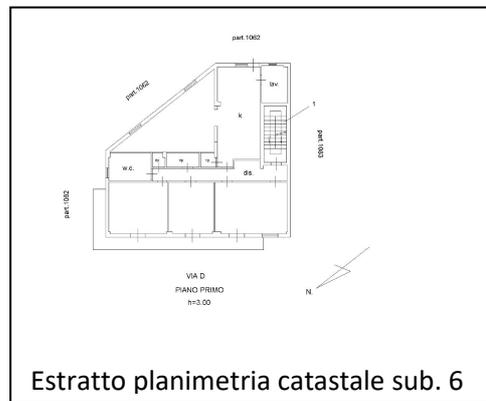
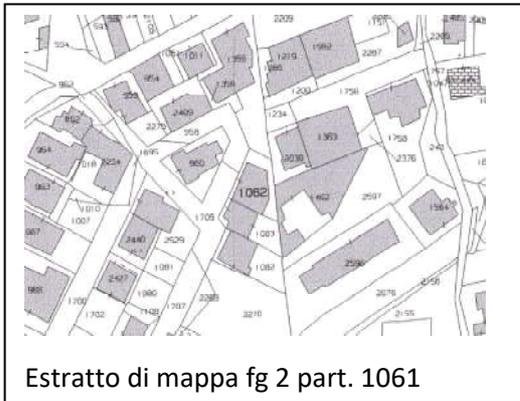
Prospetto principale e laterale



Retrospetto

(dato ricavato dall'elenco immobili catastale). L'edificio non è dotato di impianto ascensore, e i vari piani sono collegati tra loro da un unico corpo scala con accesso dal civico n. 27 Via Sacerdote Don Francesco Bagliesi (ex Via D n° 25).

L'unità immobiliare oggetto di stima confina catastalmente a nord la Via Sacerdote Don Francesco Bagliesi (ex Via D), est e sud, con la part. 1062 sub. 1 corte interna catastalmente BCNC, a ovest in parte con vano scala dello stesso edificio e in parte con la part. 1083 di proprietà aliena.



L'appartamento oggetto di ctu ha una superficie commerciale di mq. 185,00 ed utile di circa mq. 153,08, un'altezza di interpiano ml. 2,96, possiede tripla esposizione (su prospetto principale, laterale e su retro-prospetto) ed è costituito, nello stato di fatto verificato a seguito di sopralluogo, da ingresso su corridoio, una cucina-pranzo, un cucinino-lavanderia, un wc-vasca, un wc-doccia, tre ripostigli, un salone e tre camere con affaccio su un unico lungo balcone su prospetto principale.



In merito alla distribuzione interna dell'appartamento, dall'ingresso all'u.i. si accede direttamente al corridoio di mq. 13,50, attraverso il quale si disimpegna l'appartamento composto da:

- cucina/pranzo di mq 28,71 mq, comunicante con il salone di 28,54



mq, con una piccola cucina/lavanderia di 3,45 mq, un wc-doccia di 2,

70 mq, un piccolo ripostiglio di 1,29 mq. Inoltre, dallo stesso vano cucina/pranzo si può accedere anche all'esterno sulla corte interna di



Cucinino/lavanderia



wc doccia

retrospetto identificata come B.C.N.C. sulla quale insiste un terrazzo per il quale nell'atto di provenienza dell'u.i. oggetto di pignoramento viene indicato l'uso esclusivo dello stesso terrazzo;

- tre camere, disposte in successione l'una alle altre, di 20,90 mq, 15,85 mq, 25,13 mq tutte con accesso sul lungo balcone di 19,70 mq che insiste sul prospetto principale e quello laterale;



Camere

- un wc vasca di 8,25 mq;

- due piccoli vani ripostiglio rispettivamente 1,37 mq e 3,10 mq.



Wc vasca



Ripostiglio



Ripostiglio

In merito alle finiture, l'appartamento alla data del sopralluogo presenta:

- *infissi esterni* in PVC (con imbotti in ferro) e tapparelle in plastica;
- *pavimentazione* con piastrelle in ceramica ordinaria;
- *rivestimento delle pareti* costituito da intonaco e idropittura ad eccezione dei vani wc (vasca e doccia) e vano cucinino-lavanderia che sono rivestite con piastrelle in ceramica ordinaria.

Gli *impianti* sono tutti sottotraccia: quelli idrici e fognari sono allacciati alla rete comunale. L'appartamento risulta predisposto per impianto di riscaldamento autonomo (la caldaia non è funzionante ma sono presenti i radiatori nelle varie stanze), esiste una stufa a pellet collocata nel vano salone, e in alcune camere sono presenti dei condizionatori-climatizzatori; è in esercizio uno scaldabagno per la sola produzione di acqua calda. In riferimento agli impianti la proprietà non è in possesso delle relative certificazioni.

Dal punto di vista manutentivo, l'appartamento si presenta in buone condizioni, senza particolari criticità rilevate alla data del sopralluogo.

In merito **all'Attestazione per la Prestazione Energetica (APE)** la normativa di riferimento per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) è il D.M. 26 giugno 2015 recante "Adeguamento del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (Gazzetta Ufficiale 15/07/2015, n. 162 - Supplemento ordinario n. 39).

Pertanto, sulla scorta del contenuto delle suindicate normative, l'unità

immobiliare rientra fra gli immobili che hanno l'obbligo di rilascio dell'APE ma **la proprietà non è in possesso della relativa certificazione APE.**

QUESITO N°3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato (*v All.3: Doc. Catastale*).

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta *identificata al Catasto Fabbricati* del Comune di Montelepre (cod. F544) nel foglio 2, particella 1062, sub. 6, con *dati di classamento* riportanti la rendita di €433,82, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 5, consistenza 7 vani, con *indirizzo* Via D n°25, piano 1, con *dati di superficie* totale mq. 181, escluse aree scoperte mq. 175 ed infine con *dati di intestazione* riportanti "SOGGETTO B" con diritto di proprietà 1000/1000. Ai fini della ricostruzione storica catastale, l'u.i. oggetto di pignoramento, oggi identificata al sub. 6, proviene in origine dall'u.i. sub. 4, della quale si allegano la planimetria e l'elaborato planimetrico (in atti) del 03/08/1988 all'Agenzia del Territorio. Nella planimetria catastale dell'u.i. ex sub 4 (valevole ai soli fini storici) è graficizzata una porzione di area indicata come "soffitta" insistente a piano 3. Tale "soffitta" con variazione catastale del 07/10/2015 viene divisa dall'originaria u.i. sub. 4 e autonomamente censita al N.C.E.U. al sub 7 con categoria C/2, quest'ultima non oggetto della presente procedura.

REGOLARITA' CATASTALE

Rispetto allo stato di fatto e sulla scorta dei titoli rilevati e acquisiti dalla scrivente c.t.u., si precisa quanto segue.

- I dati identificativi del bene risultano correttamente indicati nell'estratto di mappa nel quale risulta indicata la particella 1062 dell'intero fabbricato.

- L'indirizzo dell'u.i. risulta erroneamente indicato: "Via D n. 25" invece di quello corretto "Via Sacerdote Don Francesco Bagliesi n.27" (rilevazione aggiornata secondo la toponomastica presente sui luoghi alla data di sopralluogo di ctu).

- L'intestato risulta correttamente indicato in visura catastale.

- La planimetria catastale ultima in atti risulta difforme per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Aggiornamento catastale.

A) Per la rettifica dell'indirizzo dell'u.i. indicato in visura è necessario inoltrare una richiesta all'Agenzia del Territorio contenente le informazioni necessarie.

B) Per l'aggiornamento della planimetria catastale riportante lo stato attuale dei luoghi dell'unità immobiliare, è necessario presentare una **Denuncia di variazione catastale (DOCFA)** incaricando un Tecnico abilitato alla professione per la compilazione e l'invio telematico all'Agenzia del Territorio della suddetta pratica catastale.

In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento a favore dell'Ag. del Territorio dei tributi speciali catastali come da allegato 1- circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate che sono pari a € 50,00 per la presentazione del Docfa.

Si conteggiano di seguito i costi necessari per la rettifica dell'indirizzo e della presentazione del DOCFA.

Tributi catastali Docfa € 50,00 +

Spese tecniche per competenze professionali € 950,00 =

T O T A L E C O S T I C A T A S T A L I **€1000,00**

oltre imposte e tasse dovute secondo il regime fiscale del professionista incaricato, da determinare come da indicazione della normativa fiscale vigente alla data di conferimento dell'incarico.

QUESITO N°4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in *Montelepre, Via D n. 25 – appartamento sito al primo piano, avente accesso dalla porta di fronte salendo la scala, composto di sala d'ingresso, ampio soggiorno, altro ampio soggiorno pari a due vani, cucina soggiorno, due camere, bagno, lavanderia, tre ripostigli disimpegno e balconi.* In generale dal punto di vista manutentivo l'appartamento si trova in buone condizioni d'uso.

L'u.i. presenta tripla esposizione e confina catastalmente a nord la Via Sacerdote Don Francesco Bagliesi, est e sud, con la part. 1062 sub. 1 corte interna catastalmente BCNC, a ovest in parte con vano scala dello stesso edificio e in parte con la part. 1083 di proprietà aliena.

L'u.i. è identificata al N.C.E.U. del Comune di Montelepre al foglio 2,

particella 1062 sub 6, Via D n. 25 piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 7, rendita EURO 433,80.

La planimetria catastale ultima in atti risulta difforme dallo stato di fatto per le seguenti incongruenze:

- diversa distribuzione degli spazi interni dell'u.i..

Inoltre, in visura catastale è indicato l'indirizzo toponomastico di Via D n° 25 oggi invece Via Sacerdote Don Francesco Bagliesi n° 27.



Dall'esame dei titoli abilitativi in atti presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Montelepre, risulta che l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato realizzato giusto Nulla Osta per

Esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 09/07/1976 pratica n. 41/1976, come da progetto di variante approvato dalla C.E. in data 12/06/1976 n. 61.

L'u.i. non risulta provvista del relativo certificato di Abitabilità/Agibilità. Rispetto al progetto in variante, approvato dalla C.E. in data 12/06/1976 n. 61, lo stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata presenta delle difformità consistenti:

- nella diversa distribuzione degli spazi interni dell'u.i..

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale sono state conteggiate dallo scrivente Esperto Stimatore e già

detratte dal prezzo base d'asta che di seguito si riporta.

Prezzo Base d'asta: €71563,64

(EURO settantunomilacinquecentosessantatre/64).

QUESITO N°5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ovvero **dal 24/01/2002 al 24/01/2022**, come riportati nella relativa certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco, sono i seguenti:

- *dal 28/09/1994 appartiene al "SOGGETTO B" l'intera piena proprietà attraverso atto notarile pubblico di Donazione Accettata, "SOGGETTO G", a rogito "SOGGETTO F" trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Palermo il 04/10/1994 al n. 26347 di formalità;*
- *fino al 27/09/1994 l'intera piena proprietà è appartenuta a "SOGGETTO G" per esserle pervenuta in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito "SOGGETTO H", Notaio in Partinico, del 21/07/1972 rep 8586, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-servizio di pubblicità Immobiliare di Palermo il 29/07/1972 al n. 22211 di formalità.*

QUESITO N°6: Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio (v All.5: Doc. Urbanistica).

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Montelepre è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D. A. n. 484 del 05/05/2003 La

particella (1062) sulla quale insiste l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, ricade in zona: Faglia Tettonica e limite fascia di inedificabilità.

Dal punto di vista edilizio, lo scrivente Esperto in data 09/01/2023 ha provveduto ad inoltrare, attraverso pec, la richiesta di accesso atti presso il S.U.E. del Comune di Montelepre per l'individuazione dei titoli edilizi riguardanti l'edificio nel suo complesso e la singola u.i. oggetto di pignoramento.

In data 13/01/2023 con pec in pari data, il Comune di Montelepre inviava allo scrivente Esperto copia dei titoli edilizi in atti, riferiti alla richiesta del 09/01/2023.

Nella fattispecie è stata consegnata la seguente documentazione:

- 1) Copia del Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 09/07/1976 pratica n. 41/1976;
- 2) progetto di variante approvato dalla C.E. in data 12/06/1976 n. 61;

Inoltre, con richiesta pec del 05/04/2023 è stata richiesta e ottenuta copia dal Comune di Montelepre di ulteriore documentazione, consistente:

- 1) Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 30/01/1973 n.115/97;
- 2) Copia progetto del 27/12/1972.

- **Rispondenza dell'u.i. alle previsioni del provvedimento autorizzativo.** (v All.6: Tavola Grafica).

Rispetto al progetto in variante approvato dalla C.E. in data

12/06/1976 n. 61, lo stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata presenta delle difformità consistenti:

- nella diversa distribuzione degli spazi interni dell'u.i..

La diversa distribuzione degli spazi interni dello stato di fatto può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva (CILA Tardiva).

- **Regolarizzazione Urbanistica/Edilizia: procedure e costi.**

In applicazione di quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.ms.ii., recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana e successive modifiche ed integrazioni, per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte, si deducono le attività di seguito descritte.

La presentazione della CILA ancorché Tardiva per la regolarizzazione della diversa distribuzione dello spazio interno dell'u.i. oggetto di pignoramento presuppone il rispetto anche delle norme igienico sanitarie come richiamate nel Regolamento tipo edilizio unico, per cui è necessario che il wc doccia (vano numero 5 dell'allegata tavola grafica) venga dotato di un zona anti-bagno.

ATTIVITA' 1): Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva (c.d. CILA tardiva)

In merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, sopra esposta, tali opere possono essere regolarizzate, alla luce della normativa vigente in materia edilizia, incaricando un Tecnico professionista abilitato alla presentazione della Comunicazione

d'Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Montelepre con il contestuale pagamento, per la fattispecie, della sanzione per tardata comunicazione.

Costi stimati:

Sanzione pecuniaria	€1000,00 +
Spese fisse diritti istruttoria pratica	€ 20,58 +
Spese tecniche.....	<u>€1200,00 =</u>
Totale Attività 1) Cila Tardiva	€2220,58

TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URB./EDIL. €2220,58 oltre imposte e tasse dovute secondo il regime fiscale del professionista incaricato, da determinare come da indicazione della normativa fiscale vigente alla data di conferimento dell'incarico.

QUESITO N°7: Indicare lo stato di possesso dell'immobile.

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo risulta occupato senza titolo da "SOGGETTO A" (debitore non datore di ipoteca).

QUESITO N°8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Come da certificazione notarile prodotta dal Creditore procedente, sul cespite pignorato non risultano altre formalità oltre a quelle derivanti dalla presente procedura esecutiva, come di seguito si precisa:

- **Ipoteca volontaria** n. 544 dell'08/02/2016 a favore di "SOGGETTO I", **contro** "SOGGETTO B", "SOGGETTO A" (debitore non datore di

ipoteca) per Euro 105.000,00 di cui Euro 70.000, per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito “SOGGETTO L”.

- **Pignoramento immobiliare** n 2515 del 24/01/2022 a favore di “SOGGETTO D”, (domicilio ipotecario eletto: “SOGGETTO M” per “SOGGETTO N” per “SOGGETTO O”) contro **contro** “SOGGETTO B”.

Oneri a carico della procedura

Gli **Oneri a carico della procedura**, pertanto, risultano solo quelli relativi alla presente procedura.

Oneri a carico dell'acquirente

Gli **Oneri a carico dell'acquirente** risultano quelli relativi alla regolarizzazione Urbanistica/Edilizia/Catastale dallo scrivente stimati in € 3220,58, che sono stati già detratti dal prezzo base d'asta proposto dall'Esperto.

QUESITO N°9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla variante al P.R.G del Comune di Montelepre approvata con D. Dir. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. N°124/DRU del 13/03/2002, la particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato (particella 1062) non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N°10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalla lettura del titolo di provenienza e dalle ricerche catastali, il cespite pignorato non risulta gravato da alcun peso né onere di altro tipo.

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

L'edificio su cui insiste l'unità immobiliare non ha condominio costituito.

QUESITO N°12: Procedere alla valutazione del bene.

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Montelepre, Via Sacerdote Don Francesco Bagliesi n° 27 (ex Via D n° 25) piano 1°, identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Montelepre nel foglio 2, part. 1062, sub. 6.

In risposta al presente quesito, si procederà prima alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare e successivamente al prezzo base d'asta.

Stima VALORE DI MERCATO

CRITERI DI STIMA

Sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito che terrà conto delle caratteristiche intrinseche e dello stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, e altresì del valore unitario di vendita e di locazione desumibili da comparabili ubicati nella stessa area di studio e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare, dai dati ufficiali provenienti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare. La media calcolata fra le due stime fornirà il più

probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato e si basa sulla seguente formula:

$V = Sc \times Vmq$, dove:

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

Sc è la superficie commerciale;

Vmq è il valore dell'unità immobiliare specifico al metroquadrato.

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e altresì al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il sistema denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e per essi si applicherà la seguente formula:

$Sc = SL + S1 \cdot x + \dots + Sn \cdot z$, dove:

Sc è la Superficie Commerciale.

SL è la superficie lorda coperta dell'u.i., compresi tramezzi e tompagni, c.d. "*superficie principale*", che farà riferimento ai vani principali e agli accessori diretti;

$S1 \cdot x$ è la superficie delle pertinenze di uso esclusivo, c.d. "*superficie omogeneizzata*", ovvero derivante dal prodotto delle superfici di ornamento (balconi, terrazze, spazi esterni di pertinenza) e delle superfici di servizio (cantine, box, ...) [$S1 \dots Sn$] per dei coefficienti

tabellati [x ... z] da attribuire a ciascuno delle superfici individuate.

CALCOLO SL: Superfici principali e accessori diretti:

La superficie dell'unità principale e degli eventuali accessori diretti si determina misurando la superficie dei vani principali al lordo delle murature interne ed esterne: i muri perimetrali esterni verranno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., ed eventuali muri in comunicazione tra due diverse unità immobiliari si considereranno, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e comunque fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Nel caso specifico dell'accessorio diretto è costituito dal balcone insistente su prospetto principale e laterale.

SUPERFICIE PRINCIPALE:

Superficie principale mq.178,64 +

Totale Superficie principale **mq.178,64**

CALCOLO S1 *x: Superfici accessorie "omogeneizzate":

La superficie accessoria di pertinenza dell'unità immobiliare è rappresentata dal lungo balcone esposto su prospetto principale e in parte su prospetto laterale. La superficie omogeneizzata si determina misurando fino al contorno esterno o, nel caso sia delimitata da proprietà aliene, fino alla mezzeria e la superficie ottenuta verrà computato nella misura del 30%.

SUPERFICIE DI ACCESSORIA "omogeneizzata":

Superficie di accessoria:

Balcone prospetto principale e laterale (mq. 19,70 x 30%) mq. 5,91 =

Totale Superficie di accessoria **mq. 5,91**

CALCOLO SUP. COMMERCIALE: mq.(178,64 + 5,91) = mq. 184,55.

in c.t. SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.185,00

Per il calcolo del valore dell'u.i. specifica al metroquadrato (Vmq) si

applicherà, a sua volta, la seguente formula:

Vmq = Vm x K, dove

Vm è il valore di vendita al metroquadrato generico,

K è il prodotto di più coefficienti di correzione (K1xK2...x Kn).

CALCOLO Vm: Ricerca Valore generico di vendita al mq.

Fonti per individuazione Vm.

➤ **RIFERIMENTO DI VENDITA 1: Agenzie di mediazione**

Per le pubblicazioni delle Agenzie di mediazione Immobiliare, sono state acquisite n°3 proposte di vendita relative ad immobili ubicati nelle e aventi caratteristiche simili del cespite da stimare, ovvero unità immobiliari facenti parte di edifici residenziali.

PROPOSTA DI VENDITA N°1: Liparoto Immobiliare, pubblicata in data

23/01/2023 Rif.: 14384204.

“Trilocale Via Carini” piano terra.

STATO: buone condizioni

Superficie mq. 96

Richiesta €57000,00.

Valore unitario di vendita proposta n°1 €593,75

PROPOSTA DI VENITA N°2: Casa tramite immobiliare, pubblicata in data

11/01/2023 Rif.: -----.

“Appartamento Montelepre” 1° piano

STATO: abitabile

Superficie mq. 160

Richiesta €95000,00.

Valore unitario di vendita proposta n°2 €593,75

PROPOSTA DI VENDITA N°3: Casa tramite immobiliare, pubblicata in data

11/11/2022 Rif.: 10052.

“Appartamento Montelepre” 2° piano

STATO: -----

Superficie mq. 140

Richiesta €99000,00.

Valore unitario di vendita proposta n°3 €707,14

Si è provveduto altresì all’acquisizione di dati ufficiali, riferendosi alle pubblicazioni del valore di vendita unitario dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativi all’ultimo semestre disponibile ovvero al II semestre 2022 e altresì alle pubblicazioni del valore di vendita unitario del Borsino Immobiliare, disponibili nel mese di Marzo 2023.

➤ **RIFERIMENTO DI VENDITA 2: Agenzia delle Entrate – dati OMI**

Pubblicazioni VALORE DI VENDITA (€/MQ) da parte dell’AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Montelepre, Fascia Periferica/Zona Sviluppo centro urbano, codice di zona D1, microzona catastale 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni civili:

Il Semestre 2022 min. €405,00 - mas. €540,00

➤ **RIFERIMENTO DI VENDITA 3: Borsino Immobiliare**

Pubblicazioni QUOTAZIONI DI VENDITA da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Montelepre, Semiperiferia, Zona Sviluppo centro urbano, tipologia prevalente abitazioni civili. Valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni in stabili di 1^ fascia e di fascia media acquisiti nel mese di MARZO 2023:

Fascia media: min. € 355,00 – medio € 424,00 – mass.€ 493,00

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei dati acquisiti.

Fonti		Data	Valori Vendita (€/mq)		
		Pubblicazione			
Rif. di vendita 1: Ag. Mediazione Imm.	<i>Casa tramite immobiliare</i>	11/11/2022	707,14		
	<i>Liparoto Immobiliare</i>	23/01/2023	593,75		
	<i>Casa tramite immobiliare</i>	11/01/2023	593,75		
Rif. di vendita 2: Agenzia delle Entrate	<i>Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI)</i>	I SEM 2022	405,00	472,50	540,00
Rif. di vendita 3: Borsino Immobiliare	<i>fascia media</i>	GENNAIO 2023	355,00	424,00	493,00

Dal raffronto dei dati acquisiti emergono delle proposte di vendita da parte delle Agenzie di mediazione immobiliare che si approssimano oltre il valore massimo dei dati ufficiali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (dati OMI) e al valore massimo dei valori di fascia media pubblicato dal Borsino immobiliare. Premesso che i dati rilevati dagli annunci immobiliari rappresentano le richieste di vendita e che quindi vanno scontate in riferimento al reale prezzo di compravendita, ritenendo sufficiente quanto rilevato, lo scrivente fissa il valore di vendita al

Pietro Badagliacca
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: p.badagliacca@awn.it - p.e.c.: pietro.badagliacca@archiworldpec.it

metroquadrato di riferimento applicando la media dei valori sopra riportati come di seguito si specifica.

$V_m = (\text{Valore medio mediazione Immobiliare}) + (\text{Valore medio OMI}) +$
 $(\text{Valore medio del Borsino}) =$

$= [€(707,14 + 593,75 + 593,75) / 3] + €472,50 + 424,00] / 3 = €(631,55 +$
 $472,50 + 424,00) / 3 = €509,35$ che in c.t. si approssima ad €509,00/mq.

V_m = €509,00/mq.

Individuato il valore medio al metroquadrato, esso sarà variato in funzione dei c.d. coefficienti di correzione.

CALCOLO K: Attribuzione dei coefficienti di correzione.

Per il calcolo dei coefficienti di correzione (K), si farà riferimento alla seguente formula:

K = 1+(p/100), dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile e calcolato riferendosi agli standards relativi all'unità immobiliare (standard sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto).

I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle linee guide di Tecnoborsa e sulla scorta delle tabelle pubblicate sul testo degli autori "Carnevali, Curatolo, Palladino".

Si riportano di seguito i coefficienti presi in esame e il relativo valore attribuito per ciascuno di essi.

Coefficienti per individuazione **K**

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli*

medi della zona. L'edificio presenta tutte le caratteristiche essenziali di edifici simili in zona: ingresso su strada, aspetto architettonico esterno dignitoso, androne, di fatto assente, costituito dallo stesso vano scala, assenza di ascensore. Per tali ragioni si ritiene di non applicare nessun coefficiente di deprezzamento o apprezzamento **K1= 1,00**

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nel palazzo di servizi non ordinari.* Non è presente alcun servizio condominiale rilevante non ordinario (aree verdi, parco giochi, ecc). Per tali ragioni non si ritiene di non applicare nessun coefficiente di apprezzamento **K2 = 1,00**

K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.*

L'edificio non ha condominio costituito, ma visto la tipologia di edificio multipiano (in verticale) con parti in comune (prospetti, vano scala, ecc.) e uu.ii. di proprietà diverse è necessario comunque prevedere la possibilità di futuri lavori condominiali. Si applica pertanto un deprezzamento pari al 2%. **K3 = 0,98**

K4 = Dimensione. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* L'u.i. nella superficie calpestabile rilevata dello stato di fatto appartiene al segmento di "taglio grande" (da 150 a 180 mq.) che nel libero mercato comporta una maggiore difficoltà per la vendita. Si applica pertanto un deprezzamento pari al 7,50% **K4 = 0,925**

K5 = Posizione. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista della relativa esposizione. L'u.i. si trova al piano 1° di un palazzo di quattro elevazioni fuori terra, con tre esposizioni, prevalentemente esposto a nord: due esposizioni su strada senza uscita e una su retro-prospetto sulla corte comune. Gli affacci hanno una vista limitata. Si attribuisce un deprezzamento pari al 2%*
..... **K5 = 0,98**

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di manutenzione. L'unità immobiliare non presenta delle particolari caratteristiche di finiture e distribuzione interna non ordinaria. In riferimento allo stato manutentivo dell'unità immobiliare, alla data di sopralluogo, essa si presenta in sufficienti condizioni d'uso e di manutenzione. È comunque necessario prevedere la possibilità di futuri lavori, ad esempio per la parte impiantistica (per la quale non sono state fornite le relative certificazioni degli impianti). Pertanto, si attribuisce una percentuale complessiva di deprezzamento pari al 5%*
..... **K6 = 0,95**

$$K_{tot} = 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,925 \times 0,98 \times 0,95 = 0,8439.$$

Per la stima del valore al metroquadrato dell'u.i. specifica (Vmq), si procede moltiplicando il valore generico al metroquadrato sopra individuato (Vm) per il prodotto dei coefficienti attribuiti (Ktot).

$$V_{mq} = V_m \times K_n =$$

$$= €509,00 \times 0,8439 = € 429,54/mq.$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima comparativo, risulta il seguente:**

$$V = Sc \times Vamq = mq \ 185,00 \times \text{€}429,54 = \text{€}79464,90$$

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato e si basa sulla seguente formula:

$$V = Rn/i, \text{ dove:}$$

V è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

Rn è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

CALCOLO Rn: Per il calcolo del reddito annuo netto (Rn) si applica la seguente formula: $Rn = Rl - P$

dove

Rl = Reddito annuo lordo;

P = passività calcolate come percentuale di Rl (incidenza annua lavori straordinari, tasse, sfitto, altro).

Per la determinazione del reddito annuo lordo (Rl), occorre conoscere il valore di affitto al metroquadrato di appartamenti ubicati nella stessa area di studio e/o con caratteristiche simili.

Fonti per individuazione Vm.

➤ **RIFERIMENTO DI AFFITTO 1: Agenzie di mediazione**

Alla data di redazione del presente rapporto di valutazione non sono state rintracciate, nel Comune di Montelepre, pubblicazioni delle Agenzie di mediazione Immobiliare in riferimento ad affitti di uu.ii.

(appartamenti) simili a quello oggetto di stima. A dimostrazione di un mercato immobiliare degli affitti nel Comune di Montelepre non particolarmente attivo.

Si è provveduto altresì all'acquisizione di dati ufficiali, riferendosi alle pubblicazioni del valore di vendita unitario dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativi all'ultimo semestre disponibile ovvero al II semestre 2022 e altresì alle pubblicazioni del valore di vendita unitario del Borsino Immobiliare, disponibili nel mese di MARZO 2023.

➤ **RIFERIMENTO DI AFFITTO 2: Agenzia delle Entrate – dati OMI**

Pubblicazioni VALORE DI AFFITTO (€/MQ) da parte dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Montelepre, Fascia Periferica/Zona Sviluppo centro urbano, codice di zona D1, microzona catastale 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni civili:

Il Semestre 2022 min. €1,5 - mas. €1,9

➤ **RIFERIMENTO DI LOCAZIONE 3: Borsino Immobiliare**

Pubblicazioni QUOTAZIONI DI AFFITTO da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Montelepre, Semiperiferia, Zona Sviluppo centro urbano, tipologia prevalente abitazioni civili. Valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni in stabili di 1^ fascia e di fascia media acquisiti nel mese di MARZO 2023:

Fascia media: min. € 1,19 – medio € 1,41 – mass. € 1,64

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei dati acquisiti.

Fonti		Data Pubblicazione	Valori Vendita (€/mq)		
Rif. di locazione 2: Agenzia delle Entrate	<i>Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI)</i>	II SEM 2022	1,5	1,7	1,9
Rif. di affitti 3: Borsino Immobiliare	<i>fascia media</i>	MARZO 2022	1,19	1,41	1,64

Preso atto che, alla data di redazione del presente rapporto di valutazione, per il Comune di Montelepre non è stato possibile rilevare annunci di affitti di uu.ii. simili a quello oggetto di ctu, si procede alla determinazione del valore medio di affitto per mq attraverso i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (dati OMI) e dal Borsino immobiliare. Considerato che il mercato immobiliare degli affitti nel comune di Montelepre non è particolarmente attivo:

$Vm = \text{Valore minimo OMI} + \text{Valore minimo Borsino} =$
 $= [€(1,50 + 1,19) / 2] = € 1,345$

Vm= €1,36/mq.

Dal valore di locazione al metroquadrato individuato, si ricava il reddito mensile lordo (Rm) dell'u.i. specifica, dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (Vm) per la superficie commerciale dell'appartamento. Pertanto, si avrà:

$Rm = €1,36 \times mq \ 185,00 = €251,60,$

Reddito mensile lordo: €251,60.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

Rl = €251,60 x 12 = €3019,20.

P Per la determinazione delle *passività*, si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (spese di

manutenzione, di tasse, di rischio sfitto, ...).

Si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 10%.

Ottenuto il valore del RI e individuato il valore delle passività, si procede al calcolo del Reddito Netto: **$R_n = €3019,20 - 10\% = €2717,28$** .

i Per la determinazione del tasso reale di capitalizzazione, esso oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando lo stato manutentivo rilevato e le caratteristiche proprie dell'u.i., si attribuisce il seguente indice intermedio: **$i=3,5\%$** .

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima analitico, risulta il seguente:**

$$V = R_n / i = €2717,28 / 3,5\% = €77636,57.$$

Si procede al calcolo della media dei valori di stima dei due metodi sopra applicati.

Metodo di stima sintetico comparativo € 79464,90

Metodo di stima analitico € 77636,57

STIMA VALORE DI MERCATO:

$$(79464,90 + 77636,57) / 2 = €78550,73$$

***Il più probabile valore di mercato* €78550,73**

***Superficie commerciale* mq. 185,00**

***Valore unitario* €424,60/mq**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Montelepre, Via Sacerdote Don Francesco Bagliesi n° 27 (ex Via D n° 25) piano 1°, identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Montelepre nel foglio 2, part. 1062, sub. 6. avente

superficie commerciale mq. 185,00 è pari ad €78550,73 (euro settantottomilacinquecentocinquanta/73).

Stima PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta verrà valutato dapprima detraendo dal più probabile valore di mercato stimato, le spese conteggiate in risposta al quesito n°6 per la regolarizzazione urbanistica edilizia del cespite pignorato e, infine, a norma dell'art. 568 c.p.c., trattandosi di una vendita forzata, applicando una riduzione nella misura del 5%.

Calcolo del **Prezzo Base d'asta del cespite pignorato:**

Più probabile valore di mercato	€78550,73 –
A dedurre	
-costi regolarizzazione urbanistica/Edilizia	€ 2220,58 -
- costi regolarizzazione catastale	<u>€ 1000,00 =</u>
Valore finale	€75330,15 -
ribasso del 5% (in c.t.)	<u>€ 3766,50 =</u>
<u>Prezzo Base d'asta:</u>	€71563,64

(EURO settantunomilacinquecentosessantatre/64).

QUESITO N°13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il cespite pignorato costituisce un unico lotto ed è relativo all'intera quota di proprietà in capo a "SOGGETTO B".

Tanto dovuto per il proprio incarico.

Palermo 17 aprile 2023.

Esperto Stimatore

(arch. Pietro Badagliacca)