

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

R. G. Es. 12/2023 riunita con 125/2023

PERIZIA ESTIMATIVA

LOTTO UNICO: PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO SITO IN MONREALE (PA)
FRAZIONE PIOPPO, VIA PROVINCIALE, N. 318 (EX 320), PIANO PRIMO.



Arch. Vincenzo Zanca

INDICE

1 - <i>IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</i>	PAG. 2
2 - <i>ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE</i>	PAG. 6
3 - <i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO</i>	PAG. 12
4 - <i>SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO</i>	PAG. 15
5 - <i>RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ</i>	PAG. 17
6 - <i>VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO</i>	PAG. 18
7 - <i>STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE</i>	PAG. 20
8 - <i>VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</i>	PAG. 21
9 - <i>VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE</i>	PAG. 22
10 - <i>ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO</i>	PAG. 22
11 - <i>SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO</i>	PAG. 22
12 - <i>VALUTAZIONE DEL BENE</i>	PAG. 23

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto architetto Vincenzo Zanca iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori, Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4421, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo, nominato esperto stimatore con provvedimento emesso in data 28/04/2023, dal Tribunale Civile di Palermo, Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari, Giudice Dott.ssa Grazia Giuffrida, per stimare il valore di mercato dell'immobile investito dalla procedura esecutiva n. 12/2023 riunita con la 125/2023, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED].

In adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver eseguito il sopralluogo in data 27/07/2023 in presenza del sig. Salamone Giuseppe delegato del Custode Giudiziario avv. Claudia Giambra e dell'esecutato [REDACTED] effettuato i rilievi grafici dimensionali e fotografici, constatato i luoghi oggetto di perizia, recuperato presso gli uffici competenti i necessari documenti, e dopo aver effettuato le opportune indagini di mercato ne rassegna i risultati nella presente.

1 – IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dall'analisi della documentazione acquisita e dalla relazione notarile, si è riscontrato che gli esecutati: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] [REDACTED], detengono la piena proprietà per ½ ciascuno di un appartamento sito in Monreale (PA), frazione Pioppo, via Provinciale n. 318 (ex 320), piano primo.

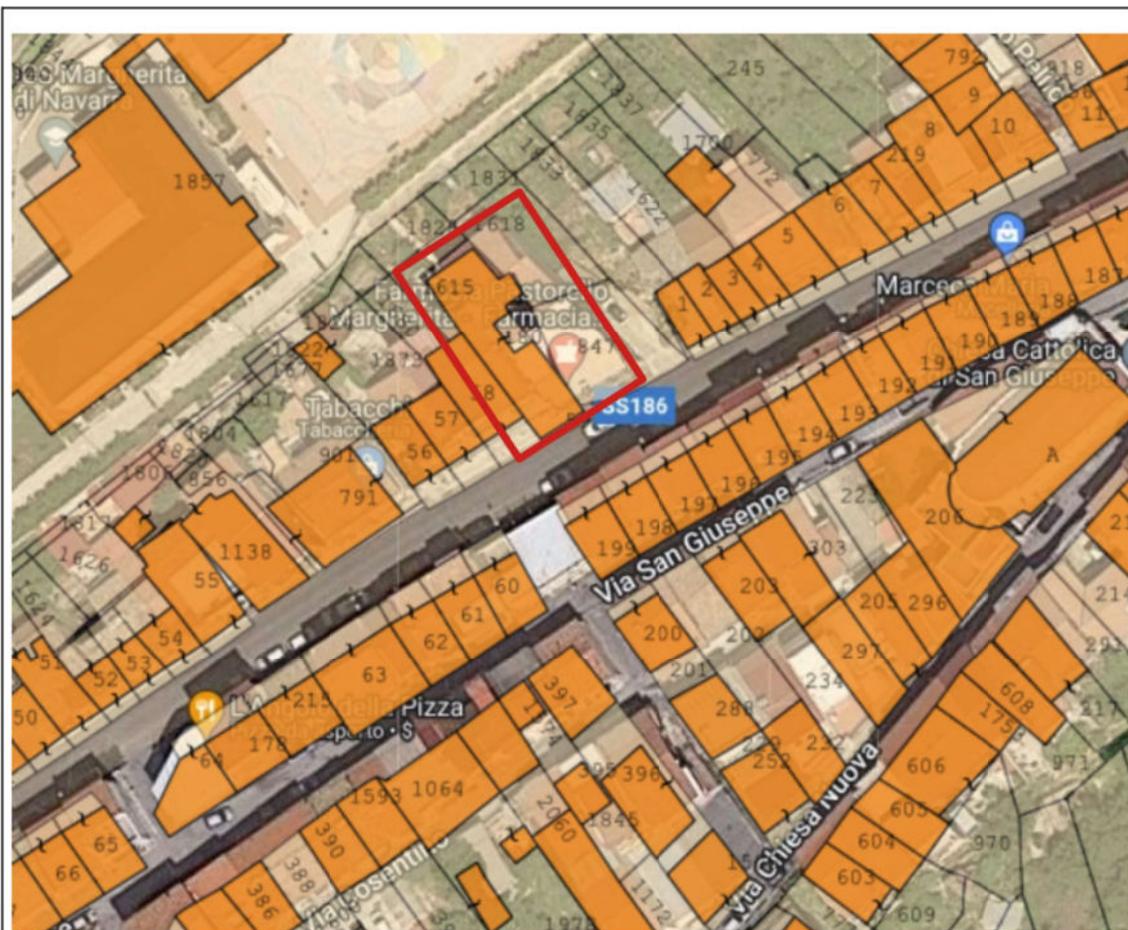
Al sig. [REDACTED] la piena proprietà per ½ indiviso gli è pervenuta per avere acquistato l'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni, con la moglie [REDACTED], nata a Palermo in data [REDACTED], C.F.: [REDACTED], con atto di compravendita rogato dal Notaio Marretta Vincenzo in data 28/06/2006, rep.17401/5095 e trascritto in Palermo il 30/06/2006 ai nn. 41709/21693, da potere di

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████, la quale deteneva la piena proprietà giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Isabella Amodei in data 15/05/1986, trascritto a Palermo il 26/05/1986 ai nn. 17541/13672, da potere di: ██████████, nato a ██████████ in data ██████████, C.F. ██████████; ██████████, nato a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████; ██████████, nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████; ██████████, nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

Alla sig.ra ██████████ la piena proprietà per ½ indiviso gli è pervenuta per successione testamentaria in morte della madre ██████████, nata a ██████████ in data ██████████ e deceduta il ██████████ C.F.: ██████████, registrata a Palermo il 02/12/2022, rep. 493729/88888 e trascritta il 06/12/2022 ai nn. 58856/46942 e successivo atto di Accettazione Espressa di Eredità rogata dal Notaio Ricolo Dario in data 08/11/2022, rep. 13750/10657 e trascritto a Palermo il 13/01/2023 ai nn. 1830/1459.

Alla sig.ra ██████████ la piena proprietà per ½ indiviso gli era pervenuta per avere acquistato l'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni, con il marito ██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████, con atto di compravendita rogato dal Notaio Marretta Vincenzo in data 28/06/2006, rep.17401/5095 e trascritto in Palermo il 30/06/2006 ai nn. 41709/21693, come sopra riportato.

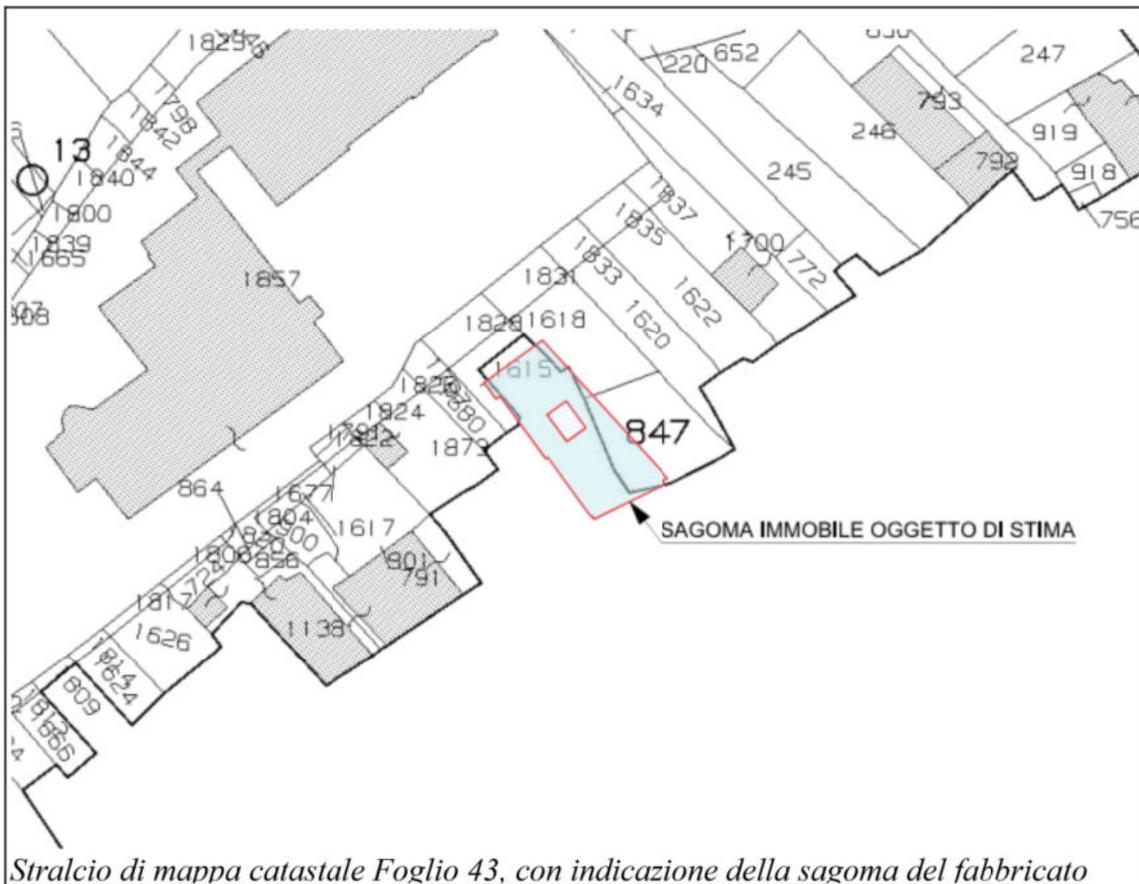
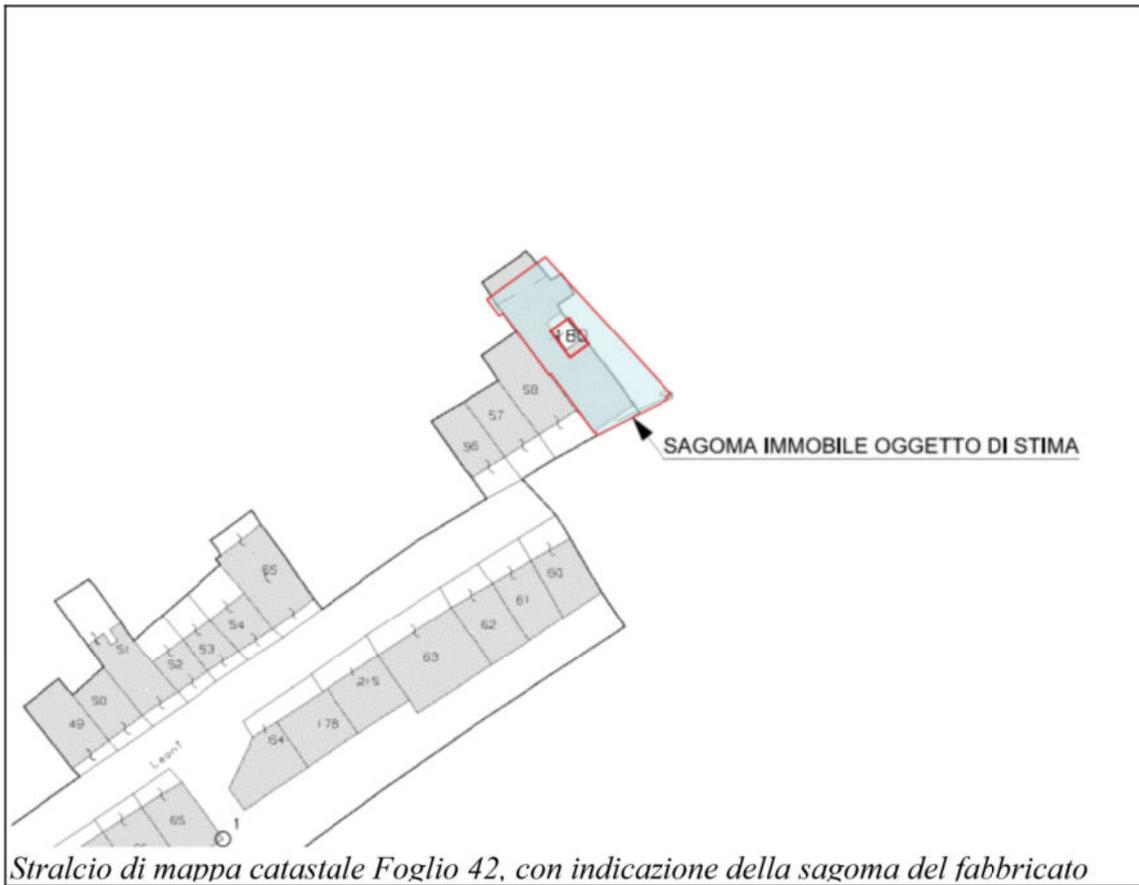
Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto satellitare, si evince che l'edificio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima ricade per circa la metà nel foglio di mappa 43, particella 180 e per la rimanente parte nel foglio di mappa 42 particelle 847 e 1618. Si rappresenta che il fabbricato viene riportato in parte solo nel foglio di mappa 43, particella 180.



Sovrapposizione vista satellitare con lo stralcio di mappa catastale



Vista satellitare con individuazione del fabbricato



2 - ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE.

Lotto Unico: piena proprietà di un appartamento sito in Monreale (PA), frazione Pioppo, via Provinciale, n. 318 (ex 320), Piano Primo.

L'immobile, oggetto di stima, è situato in una frazione del Comune di Monreale (PA) denominata "Pioppo", questa frazione, che dista meno di 7 km. da Monreale, si sviluppa principalmente lungo la Strada Statale 186 che ha inizio da Palermo, passando dal vicino Comune di Monreale, dal Comune di Borgetto (PA), fino ad arrivare al Comune di Partinico (PA).

La zona ha caratteristiche principalmente residenziali tipiche dei paesi, con edifici in linea in aderenza che si sviluppano per 3 o 4 livelli di piano fuori terra, risulta ben servita, infatti, nelle vicinanze si trovano, scuole pubbliche, chiesa, farmacia, ecc.

Il fabbricato, dove è ubicato l'immobile oggetto di stima, confina a sud-est con la via Provinciale, a sud-ovest con fabbricato in aderenza contraddistinto con la particella 58 del foglio di mappa 42, a nord-est con terreno identificato con la particella 1618 del foglio 43 e nord-ovest con terreno identificato con la particella 1615 del foglio di mappa 43. L'edificio, presenta una tipologia in linea e si sviluppa per 4 livelli di piano fuori terra. È costituito da un corpo scala, non dotato di ascensore, che disimpegna un appartamento per piano. La struttura dell'edificio è del tipo intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con solai latero-cementizi. La tompagnatura è stata realizzata con muratura in blocchi in cemento pomice e/o conci squadrate tufacei, con intonaco esterno del tipo Li Vigni (**foto 1 e 2**). Al primo piano, essendo il fabbricato costruito su terreno in pendenza, si accede direttamente dalla via Provinciale.

L'appartamento alla data del sopralluogo risulta essere un cantiere in stato di abbandono, sono stati demoliti tramezzi, rimossi infissi interni ed esterni, realizzate nuove aperture sui muri perimetrali, rimossi impianti idrici ed elettrici in definitiva allo stato attuale

l'immobile non ha le caratteristiche per potere essere agibile.

Circa la consistenza l'appartamento è composto da un grande vano dal quale si accede al terrazzo prospiciente la via Provinciale (**foto 3, 4, 5, 6 e 7**), un disimpegno a forma di "L" (**foto 8 e 9**), due vani dai quali si accede al terrazzo prospiciente l'atrio interno (**foto 10, 11 e 12**), due ripostigli di cui uno esterno (**foto 13 e 14**), due servizi igienici (**foto 15 e 16**) e una chiostrina, bene comune non censibile agli appartamenti di 1°, 2° e 3° piano (**foto 17**); ha una altezza utile di circa 2,90 m., una superficie netta di 136,97 mq., una superficie dei terrazzi di 57,86 mq. e una superficie lorda di 156,67 mq.







Determinazione della superficie commerciale

In considerazione delle difformità riscontrate durante il sopralluogo tra lo stato attuale e la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria, considerato che per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico è necessario ripristinare lo stato dei luoghi in riferimento all'elaborato di progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria, per la determinazione della superficie commerciale si terra in considerazione la superficie desunta dalla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

Dati metrici

Superficie lorda	= mq 144,39 x 100%	= mq 144,39
Superficie portici	= mq 59,97 x 50%	= mq 29,99
Superficie balcone	= mq 9,01 x 1/3	= <u>mq 3,00</u>
Superficie commerciale		= mq 177,38

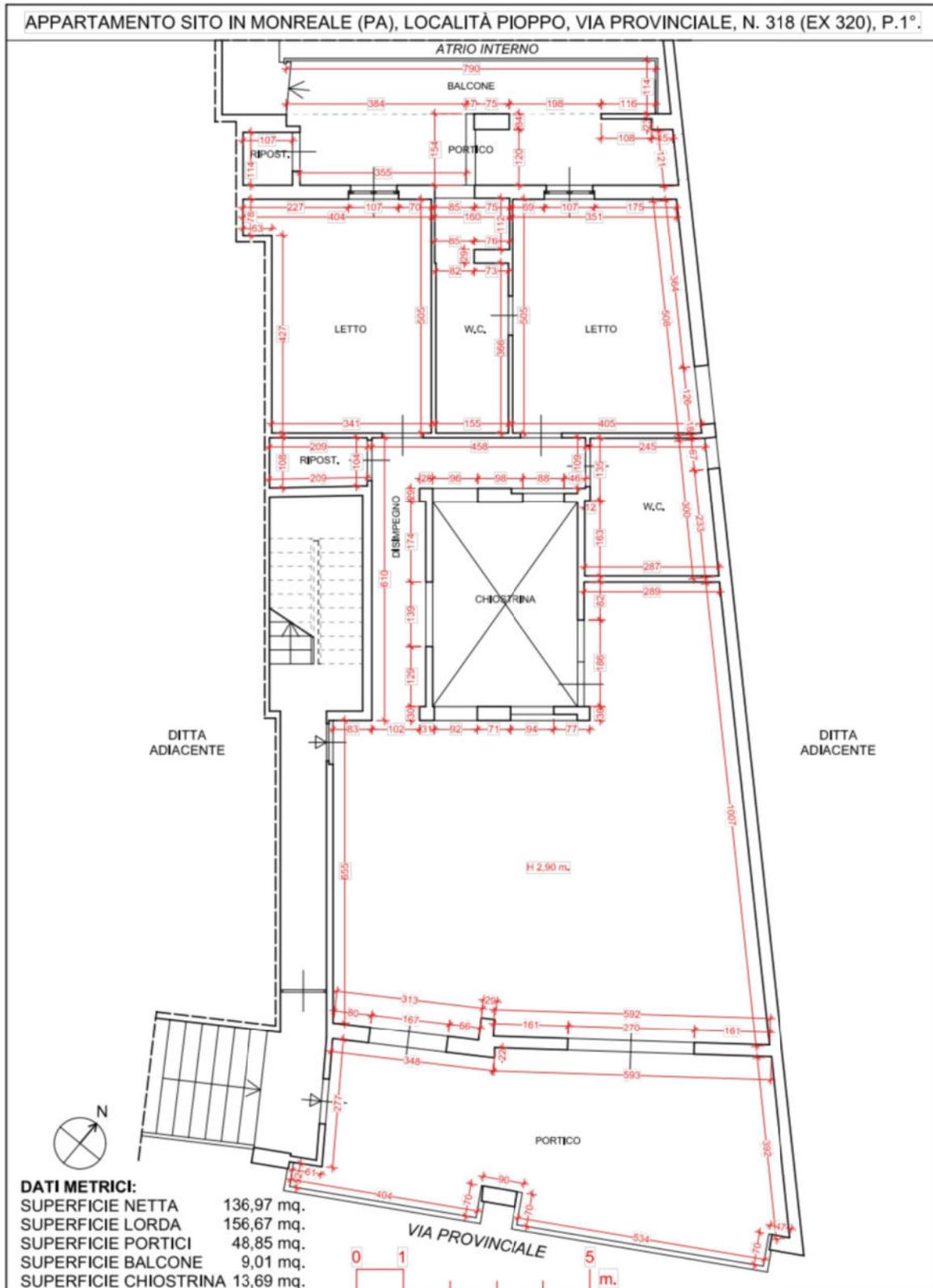
Gli ambienti presentano le seguenti finiture:

Si consideri che come anticipato precedentemente l'appartamento alla data del sopralluogo risulta essere un cantiere in stato di abbandono, sono stati demoliti tramezzi, rimossi infissi interni ed esterni, realizzate nuove aperture sui muri perimetrali, rimossi impianti idrici ed elettrici, ecc.

- i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti con parti mancanti in corrispondenza dei tramezzi demoliti;
- le pareti in parte sono rifinite con idropittura, in parte al grezzo, in parte ancora rivestite con vecchie piastrelle;
- gli infissi interni sono del tutto mancanti;
- gli infissi esterni sono presenti solo in due stanze e sono in alluminio con vetro camera corredate di tapparelle avvolgibili

L'immobile è privo di qualsiasi impianto.

L'immobile, come già riportato, risulta essere un cantiere in stato di abbandono, la mancanza degli impianti idrici ed elettrici, degli infissi interni ed esterni, non lo rende agibile condizione che rende impossibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). In atto l'immobile è libero.



RILIEVO: Planimetria quotata con destinazioni d'uso degli ambienti (misure espresse in cm.) - Scala 1:100

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Dall'analisi della visura storica si evince che alla data dell'impianto meccanografico (30/06/1987), gli intestatari risultano essere fino al 15/05/1986: [REDACTED]

Dal 15/05/1986 l'intestataria risulta essere [REDACTED]

[REDACTED]. Dati derivanti da Atto del 15/05/1986 Pubblico ufficiale AMODEI Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 27194 Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 9950 registrato in data 09/06/1986 - Voltura n. 10095.1/1987, in atti dal 11/10/1991.

Dal 28/06/2006 gli intestatari risultano essere: [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

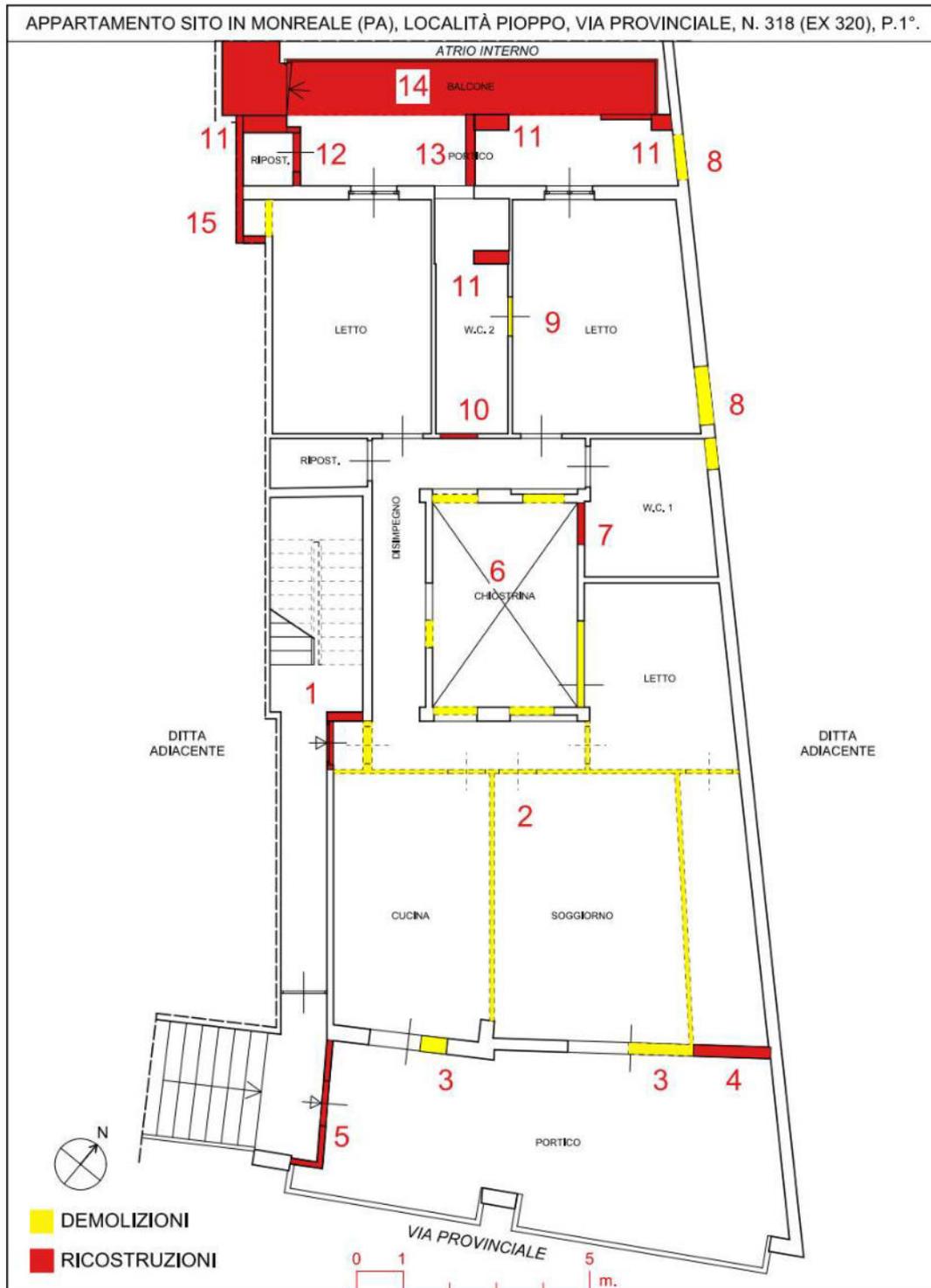
fino al 25/11/2021. Dati derivanti da Atto del 28/06/2006 Pubblico ufficiale MARRETTA VINCENZO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 17401 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21693.1/2006 Reparto PI di PALERMO in atti dal 03/07/2006.

Dal 25/11/2021 l'intestataria risulta essere [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà ½. Dati derivanti da SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 88888 n. 493729 registrato in data 19/11/2022 - Trascrizione n. 46942.3/2022 Reparto PI di PALERMO in atti dal 07/12/2022.

La situazione degli intestati al 06/07/2023 è la seguente: [REDACTED]

- 10 - chiusura vano porta W.C. 2;
- 11 - mancata rappresentazione pilastri;
- 12 - realizzazione ripostiglio;
- 13 - realizzazione muretto basso;
- 14 - realizzazione balcone;
- 15 - mancata rappresentazione di risega.



Planimetria dello stato di fatto con indicazioni delle difformità rispetto la planimetria catastale

- i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante la presentazione del documento DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni rispetto la planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria, sono quantificate in €500,00 che verranno detratti dal valore di stima.

4 – SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un appartamento sito in Monreale (PA), frazione Pioppo, via Provinciale, n. 318 (ex 320), Piano Primo; composto da un grande vano dal quale si accede al terrazzo prospiciente la via Provinciale, un disimpegno a forma di “L”, due vani dai quali si accede al terrazzo prospiciente l'atrio interno, due ripostigli di cui uno esterno, due servizi igienici e una chiostrina, bene comune non censibile agli appartamenti di 1°, 2° e 3° piano; ha una altezza utile di circa 2,90 m., una superficie netta di 136,97 mq., una superficie dei terrazzi di 57,86 mq. e una superficie lorda di 156,67 mq.

Il fabbricato, dove è ubicato l'immobile oggetto di stima, confina a sud-est con la via Provinciale, a sud-ovest con fabbricato in aderenza contraddistinto con la particella 58 del foglio di mappa 42, a nord-est con terreno identificato con la particella 1618 del foglio 43 e nord-ovest con terreno identificato con la particella 1615 del foglio di mappa 43; l'appartamento risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Monreale, Foglio 43, Particella 180, Sub. 5. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, in ordine ai seguenti punti:

- 1 - la porta d'ingresso all'appartamento assieme a porzione della muratura è di poco avanzata rispetto alla planimetria catastale;
- 2 - demolizione di tramezzi;
- 3 - modifica dei vani porta/finestra;
- 4 - chiusura di porzione di prospetto su via Provinciale;
- 5 - realizzazione muratura con cancelletto d'ingresso sul portico prospiciente la via Pro-

vinciale;

6 - apertura vano porta e finestre su chiostrina comune;

7 - chiusura vano finestra W.C. 1;

8 - apertura finestre su muratura perimetrale;

9 - apertura vano porta W.C. 2;

10 - chiusura vano porta W.C. 2;

11 - mancata rappresentazione pilastri;

12 - realizzazione ripostiglio;

13 - realizzazione muretto basso;

14 - realizzazione balcone;

15 - mancata rappresentazione di risega.

Per l'immobile oggetto di stima è stata rilasciata dal Comune di Monreale, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 214 del 16/08/2004 e relativa Autorizzazione di Abitabilità n. 116 del 13/12/2007.

Si rappresenta che alla data del sopralluogo la planimetria dello stato attuale non corrisponde alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria in ordine ai seguenti punti:

1 - demolizione di tramezzi;

2 - modifica dei vani porta/finestra;

3 - chiusura di porzione di prospetto su via Provinciale;

4 - realizzazione muratura con cancelletto d'ingresso sul portico prospiciente la via Provinciale;

5 - apertura vano porta e finestre su chiostrina comune;

6 - chiusura vano finestra W.C. 1;

7 - apertura finestre su muratura perimetrale;

8 - apertura vano porta W.C. 2;

9 - chiusura vano porta W.C. 2;

10 - realizzazione muretti divisorii;

11 - realizzazione ripostiglio;

12 – ampliamento balcone.

Per i lavori riscontrati alla data del sopralluogo, da informazioni assunte presso il Comune di Monreale, non è stata presentata nessuna Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), l'immobile allo stato attuale non è regolarizzabile, si dovrà quindi provvedere a ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

PREZZO BASE: € 56.700,00 (euro cinquantaseimilasettecento/00)

5 – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ.

Dall'analisi della documentazione acquisita e dalla relazione notarile, si è riscontrato che gli eseguiti: [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], detengono la piena proprietà per ½ ciascuno di un appartamento sito in Monreale (PA), frazione Pioppo, via Provinciale n. 318 (ex 320), piano primo.

Al sig. [REDACTED] la piena proprietà per ½ indiviso gli è pervenuta per avere acquistato l'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni, con la moglie

[REDACTED],

con atto di compravendita rogato dal Notaio Marretta Vincenzo in data 28/06/2006, rep.17401/5095 e trascritto in Palermo il 30/06/2006 ai nn. 41709/21693, da potere di

[REDACTED], la

quale deteneva la piena proprietà giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Isabella Amodei in data 15/05/1986, trascritto a Palermo il 26/05/1986 ai nn. 17541/13672, da

potere di: [REDACTED]

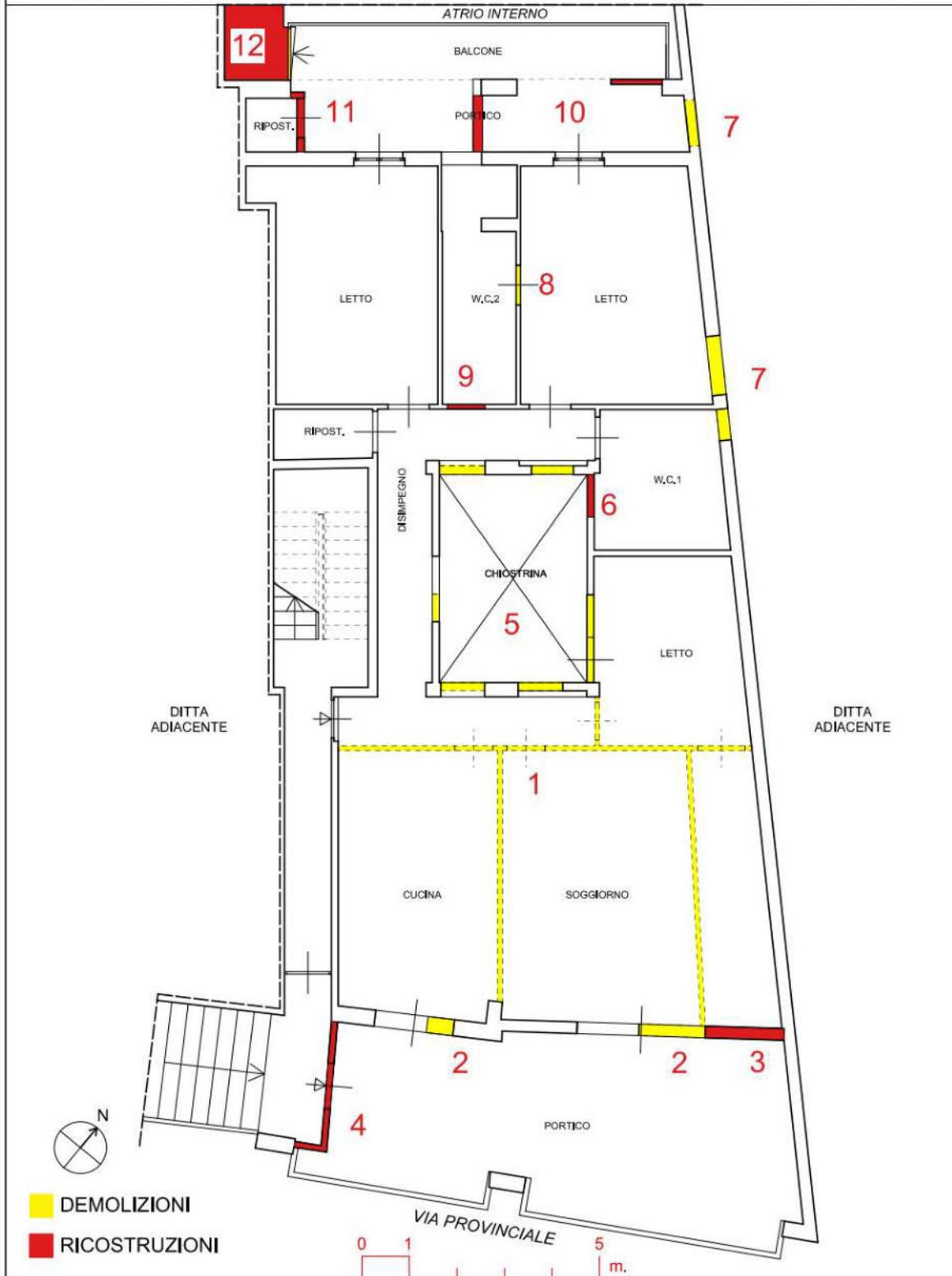
[REDACTED]

punti:

- 1 - demolizione di tramezzi;
- 2 - modifica dei vani porta/finestra;
- 3 - chiusura di porzione di prospetto su via Provinciale;
- 4 - realizzazione muratura con cancelletto d'ingresso sul portico prospiciente la via Provinciale;
- 5 - apertura vano porta e finestre su chiostrina comune;
- 6 - chiusura vano finestra W.C. 1;
- 7 - apertura finestre su muratura perimetrale;
- 8 - apertura vano porta W.C. 2;
- 9 - chiusura vano porta W.C. 2;
- 10 - realizzazione muretti divisorii;
- 11 - realizzazione ripostiglio;
- 12 - ampliamento balcone.

Per i lavori riscontrati alla data del sopralluogo, da informazioni assunte presso il Comune di Monreale, non è stata presentata nessuna Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) che comunque non autorizzerebbe l'intervento sul prospetto principale, che inglobando parte del portico all'appartamento ne aumenta la superficie utile; l'immobile allo stato attuale non è sanabile neppure ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 in quanto sia le opere abusive che le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima sanatoria, si dovrà quindi provvedere a ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

I costi presunti per il ripristino dei luoghi, sono stati desunti attraverso la redazione di un computo metrico estimativo sulla base dell'Elenco Prezzi del Prezzario Unico per i Lavori Pubblici nella Regione Siciliana / anno 2022, ed ammontano a € 44.000,00



Planimetria dello stato di fatto con indicazioni delle difformità rispetto la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria

7 – STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE.

L’immobile alla data del sopralluogo risulta libero.

8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Da verifiche effettuate non si evincono ulteriori trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la procedura in oggetto, né trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato. Da informazioni assunte, il condominio non ha un amministratore né un regolamento condominiale.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Nell'immobile non grava nessun onere e vincolo a carico dell'acquirente.

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

Saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura le seguenti:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio Marretta Vincenzo del 28 giugno 2006, rep.17402/5096 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 30 giugno 2006 ai nn. 41710/14833 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Genova Via Cassa Di Risparmio, n. 15, per capitale di €125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €250.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su riportato in NCEU, Foglio 43, Particella, 180, subalterno 5;

- **Ipoteca Legale iscritta ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73** atto Riscossione Sicilia S.p.a. di Palermo del 12/10/2015 rep. 22958/2014 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 23 ottobre 2015 ai nn. 43359/4658 a favore di Riscossione Sicilia S.p.a. con sede in Palermo, C.F.: 00833920150, per capitale di €25.439,99 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €50.879,98, a carico di [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti

pari a ½ di piena proprietà su riportato in NCEU, Foglio 33, Particella, 140, subalterno 10.

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Unep Presso Corte D'Appello Di Palermo del 15 dicembre 2022 rep. 6665 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 13 febbraio 2023 ai nn. 6755/5465 a favore di [REDACTED] [REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED], per i diritti pari a ½ di piena proprietà su riportato in NCEU, Foglio 43, Particella, 180, subalterno 5;

- i costi per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) sono quantificate in € 150,00 che verranno detratti dal valore di stima;

- i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante la presentazione del documento DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni rispetto la planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria, sono quantificate in €500,00 che verranno detratti dal valore di stima.

- i costi presunti per regolarizzare l'immobile mediante il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria sono stati desunti attraverso la redazione di un computo metrico estimativo sulla base dell'Elenco Prezzi del Prezzario Unico per i Lavori Pubblici nella Regione Siciliana / anno 2022, ed ammontano a € 44.000,00, che verranno detratti dal valore di stima.

9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

10 – ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Da verifiche effettuate il bene pignorato non risulta gravato da nessun onere

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

Da informazioni assunte le spese condominiali sono minime e suddivise in parti uguali tra i condomini che abitano l'edificio, non sono stati forniti in merito dati precisi.

12 – VALUTAZIONE DEL BENE.

Il metodo con cui sarà effettuata la stima è quello comparativo e consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti, con quelli individuati nell'appartamento in oggetto. Attraverso un'attenta indagine condotta in zona e attraverso i dati forniti dall'Agenzia del territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari e la banca dati delle quotazioni immobiliari, Borsino immobiliare, si stabilisce un valore medio unitario di mercato che rapportato alla superficie commerciale dell'immobile, determina il valore di mercato:

$$\mathbf{Vms = Vmu \times Stot}$$

Vmu = valore medio unitario di mercato

Stot = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

In considerazione dello stato dei luoghi, si procederà alla stima dell'immobile considerando l'immobile come se fosse conforme alla planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria, dotato di impianti e quant'altro necessario per renderlo agibile; determinato quindi il valore del bene, si detorranno da quest'ultimo tutte le spese che il futuro acquirente dovrà sostenere per regolarizzare l'immobile ripristinando lo stato dei luoghi mediante opere di muratura, impiantistica, finiture, ecc., inoltre, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, dal valore sopra determinato si applicherà una ulteriore riduzione nella misura del 5%.

I costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile sono di seguito elencati:

- Attestato di Prestazione Energetica (APE) € 150,00;
- Opere murarie, impiantistiche e di finiture per regolarizzare l'immobile mediante il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria allegata alla Concessione

Edilizia in Sanatoria sono stati desunti attraverso la redazione di un computo metrico estimativo sulla base dell'Elenco Prezzi del Prezzario Unico per i Lavori Pubblici nella Regione Siciliana / anno 2022, ed ammontano a € 44.000,00,

- i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante la presentazione del documento DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni rispetto la planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria, sono quantificate in € 500,00 che verranno detratti dal valore di stima.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

In considerazione delle difformità riscontrate durante il sopralluogo tra lo stato attuale e la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria, considerato che per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico è necessario ripristinare lo stato dei luoghi in riferimento all'elaborato di progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria, per la determinazione della superficie commerciale si terra in considerazione la superficie desunta dalla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

Dati metrici

Superficie lorda = mq 144,39 x 100% = mq 144,39

Superficie portici = mq 59,97 x 50% = mq 29,99

Superficie balcone = mq 9,01 x 1/3 = mq 3,00

Superficie commerciale = mq 177,38

Da una analisi condotta in zona su beni immobili simili a quello oggetto di stima, considerando l'immobile nella configurazione successiva alle operazioni di ripristino e attraverso i dati forniti dall'Agenzia del territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari (abitazioni di tipo economico, valore minimo 510,00 €/mq. – valore massimo 680,00 €/mq.), dai dati delle quotazioni immobiliari, Borsino immobiliare (abitazioni in stabili di fascia media, valore minimo 491 €/mq., valore medio 580 €/mq., valore massimo 669,00 €/mq.), si è riscontrato che il più probabile valore medio unitario è di € 588,00 per mq di

superficie commerciale.

Dalla stima sintetica il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è:

$$V_m = € 588,00 \times 177,38 \text{ mq.} = € 104.299,44$$

arrotondato a **€ 104.300,00 (euro centoquattromilatrecento/00).**

In considerazione dei presumibili costi che si dovranno sostenere per regolarizzare l'immobile dalla somma determinata verrà decurtata una somma pari a € 44.650,00:

$$€ 104.300,00 - € 44.650,00 =$$

€ 59.650,00 (euro cinquantanovemilaseicentocinquanta/00).

Inoltre, come disposto dal giudice dell'esecuzione, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, dal valore sopra determinato si applicherà una ulteriore riduzione nella misura del 5%, quindi si ha:

$$€ 59.650,00 - 5\% = € 56.667,50$$

arrotondato a **€ 56.700,00 (euro cinquantaseimilasettecento/00).**

che il sottoscritto propone come prezzo base d'asta dell'immobile oggetto di stima.

Ritenendo di avere espletato in modo più oggettivo possibile il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione.

Palermo,

L'Esperto Stimatore

Arch. Vincenzo Zanca