



TRIBUNALE DI PALERMO

VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore : Dott.ssa Grazia GIUFFRIDA

N° R. Es. : 264 / 2018

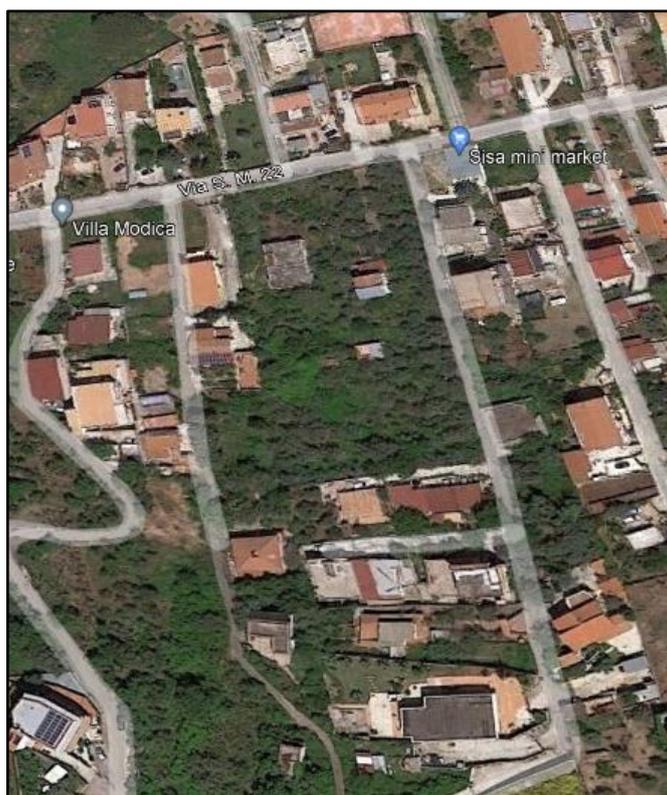
PRISMA SPV s.r.l.

contro (A) e (B)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA per PUBBLICITA'

(aggiornata al 29/05/2023)

**Unità immobiliare sita in S. Martino delle Scale (fraz. del Comune di Monreale),
Contrada Piano dei Geli - Chiasso San Martino**



Esperto Stimatore: Architetto Massimo Labruzzo

Via Costantino Nigra 59 90141 PALERMO Tel. & Fax : 091 - 303180 E-mail : mlabruzzo@libero.it

p.e.c.: massimo.labruzzo@archiworldpec.it





TRIBUNALE DI PALERMO

VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore : Dott.ssa Grazia GIUFFRIDA

N° R. Es. : 264 / 2018

PRISMA SPV s.r.l.

contro (A) e (B)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA per PUBBLICITA'

(aggiornata al 29/05/2023)

**Unità immobiliare sita in S. Martino delle Scale, (fraz. del Comune di Monreale),
Contrada Piano dei Geli - Chiasso San Martino**

Premessa : Con Decreto del **06/04/2023**, notificato in data 07/04/2023, il Giudice Esecutore **Dott.ssa Grazia Giuffrida**, nominava lo scrivente Arch. Massimo Labruzzo Esperto Stimatore nell'Esecuzione Immobiliare, promossa da **Prisma SPV s.r.l.** contro **(A) e (B)**, al fine di rispondere ai seguenti quesiti, qui di seguito richiamati :

1. *verificare la causa dei danni segnalati dal Custode ;*
2. *indicare costi e modalità di esecuzione delle opere da eseguirsi per l'eliminazione della causa delle infiltrazioni occorse;*
3. *indicare l'eventuale necessità di eseguire opere urgenti di messa in sicurezza, quantificandone l'ammontare.*

In data **11/04/2023**, lo scrivente concordava con il Custode Giudiziario nominato, **(C)** un sopralluogo congiunto nell'unità immobiliare *de qua*, per giorno **17/04/2023**. In data **17/04/2023**, alle ore **15,00**, lo scrivente, accompagnato da **(C)** e dal condebitore esecutato, **(A)**, si recava in S. Martino delle Scale, Contrada Piano dei Geli, effettuava una ricognizione dello stato dei luoghi e procedeva al rilievo fotografico e geometrico dell'unità immobiliare. In data **28/04/2023**, lo scrivente depositava la Relazione sullo stato dei luoghi, corredata dal computo metrico analitico delle opere di messa in sicurezza della porzione dell'unità immobiliare *de qua*.

Nell'udienza del **10/05/2023**, tenuta mediante trattazione da remoto ai sensi dell'art.127 del c.p.c., il Giudice Esecutore richiedeva allo scrivente "...di provvedere all'aggiornamento della stima alla luce delle condizioni attuali del compendio pignorato".

Iter delle operazioni peritali : Dal sopralluogo congiunto, effettuato in data 17/04/2023, nell'unità immobiliare sono emerse diffuse patologie di degrado, localizzate nella Zona giorno (*sfondellamento delle pignatte del solaio latero-cementizio*) e nelle pile del balcone coperto (*lesioni passanti con messa a nudo delle armature metalliche di sostegno*).

Alla Relazione depositata in data 28/04/2023, è stato allegato un computo metrico analitico delle spese necessarie per ripristinare le porzioni dell'unità immobiliare (*Pranzo-soggiorno e balcone coperto*) in condizioni tali da agevolare la vendita del compendio pignorato; le spese quantificate (**All.A.3** della Relazione depositata) ammontano ad **€ 9.990,42 oltre I.V.A.**



QUESITO N°1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

- 1.1 - Diritti reali** - Il diritto reale indicato nell'Atto di Pignoramento, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, **proprietà nella misura di ½ cadauno**, in forza dell'**Atto di Compravendita del 23 Ottobre 2007**, stipulato dal **Notaio (D)**, Rep.n.96688,racc.n.25882, trascritto in data 21/11/2007 ai nn.75138 / 47594, da potere di **(E)**.
- 1.2 - Beni pignorati** - Oggetto del pignoramento sono : **Fabbricato destinato a civile abitazione**, sito in S.Martino delle Scale (fraz. del Comune di Monreale),C.da Piano dei Geli - Chiasso S. Martino, identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale -Territorio,al **Foglio 14** del Comune di Monreale, **part.Illa 864**, composto da piano seminterrato e da Piano Terra; **Terreno di pertinenza** , identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, al **Foglio 14** del Comune di Monreale, **particella 538** ; **Terreno di pertinenza** identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio , al **Foglio 14** del Comune di Monreale, **part.Illa 539**.
- 1.3** - L'Atto di pignoramento reca l'indicazione del bene con dati di identificazione **formalmente corretti**.
- 1.4 - Formazione dei lotti per la vendita** : trattasi di un **lotto unico** composto dal bene oggetto di pignoramento



Raffronto fra la Foto Aerea (tratta da Google Earth) e l'estratto di mappa catastale

- 1.5 - Confini del bene** : con riferimento alle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo ed alla planimetria generale di Rilievo dello Stato Attuale, i confini del bene sono i seguenti :

NORD - EST : con **Particelle 538 e 1560**

SUD - EST : con **Particelle 539 e 540**

NORD - OVEST : con **Particelle 545 e 1119**

SUD - OVEST : con **Particelle 47 e 1647**



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

2.1 - Elenco ed individuazione dei beni - trattasi di **Lotto unico** composto da :**Fabbricato destinato a civile abitazione**, sito in S. Martino delle Scale (*fraz. del Comune di Monreale*),C.da Piano dei Geli - Chiasso S. Martino, identificato all'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale -Territorio,al **Foglio 14** del Comune di Monreale, **part.IIa 864**; **Terreno di pertinenza** , identificato all'Agenda delle Entrate, Ufficio Territorio, al **Foglio 14** del Comune di Monreale, **particella 538** ; **Terreno di pertinenza** identificato all'Agenda delle Entrate, Ufficio Territorio , al **Foglio 14** del Comune di Monreale, **part.IIa 539**.

2.2 - Descrizione materiale del Lotto: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consta di **N°2** elevazioni fuori terra, (*Piano seminterrato e Piano Terra*),dotate di accesso indipendente, da una ripida strada di collegamento che si diparte dalla



La stradella di accesso all'unità immobiliare



L'accesso al Piano seminterrato



(A) Piano seminterrato - (B) Balcone coperto al Piano terra



Piano seminterrato: Accesso (A) - intradosso solaio Piano terra(B)

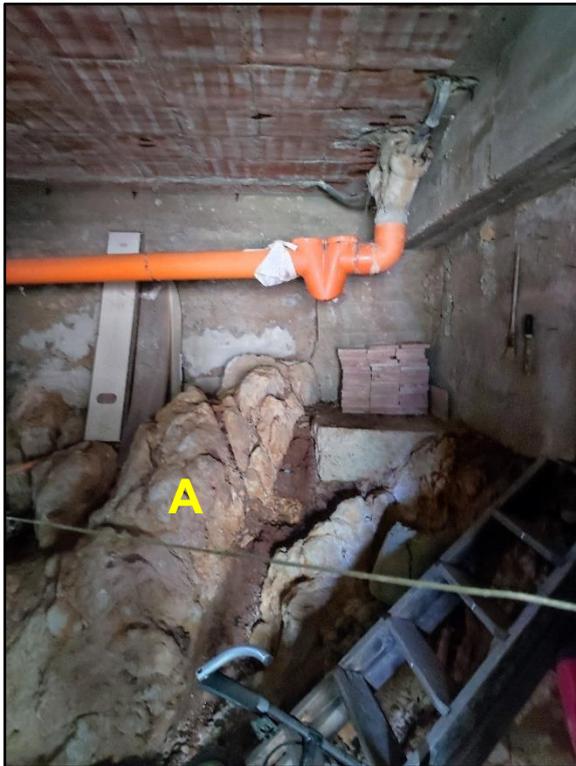




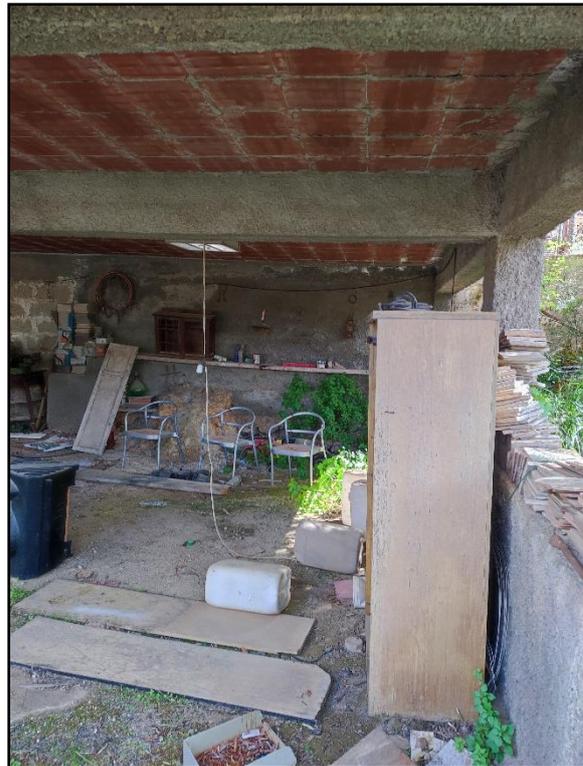
Piano seminterrato: Part.intradosso del solaio di Piano terra



Piano seminterrato: interno deposito



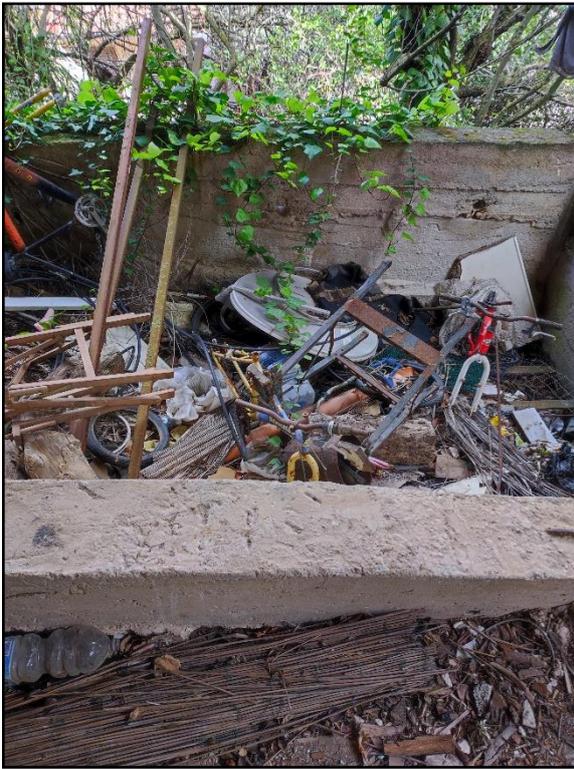
Piano seminterrato:(A) Banco di roccia all'interno del vano



Piano seminterrato: part. piano pilastro

S.M.22. Il Piano seminterrato contiene un vano unico, adibito a ricovero attrezzi e masserizie in pessimo stato manutentivo, con un'attigua ed ampia zona pilastro sottostante il Piano Terra, pavimentata con battuto cementizio . Il piano pilastro, inoltre contiene una vasca adibita attualmente a deposito di rifiuti e masserizie. Dopo aver percorso pochi metri, un ulteriore cancello in ferro, consente l'accesso diretto al Piano Terra. Un disimpegno di modeste dimensioni distribuisce e regola l'accesso servizio igienico, ad una Camera di modeste dimensioni (sede originaria della Cucina) ed alla zona giorno con angolo cottura. Il Servizio igienico, dotato di vaso lavabo e piatto doccia di qualità commerciale, è stato rivestito con piastrelle ceramiche (formato cm. 15 x 15) fino alla linea di imposta del solaio. E' dotato di un infisso in legno, dotato di scuri, che garantisce un sufficiente ricambio d'aria in relazione alla superficie del vano. All'intradosso del solaio si apprezzano annerimenti superficiali, cagionati da muffe e da micro-infiltrazioni provenienti dal manto di copertura. Attigua al servizio igienico l'originaria sede della Cucina, è stata adibita a piccola camera da letto, prospiciente





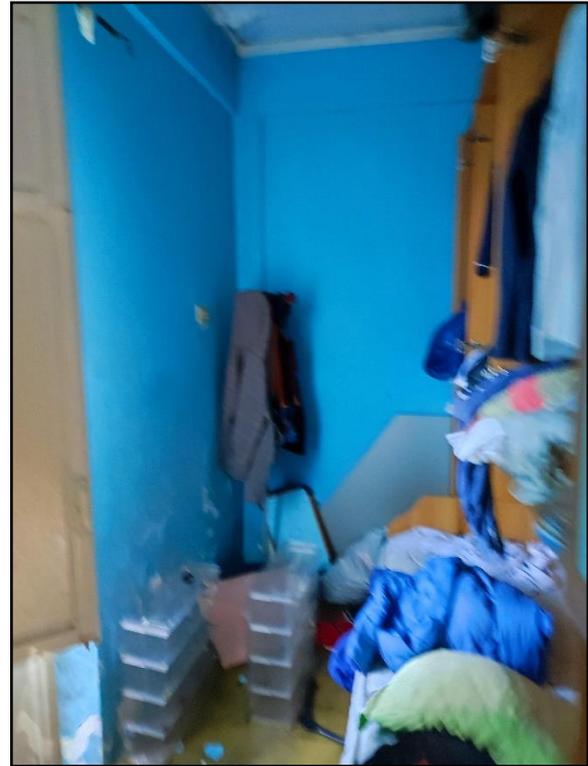
Piano seminterrato: part. vasca



Piano Terra :accesso



Piano terra : (A) Accesso al WC - (B):Camera da Letto



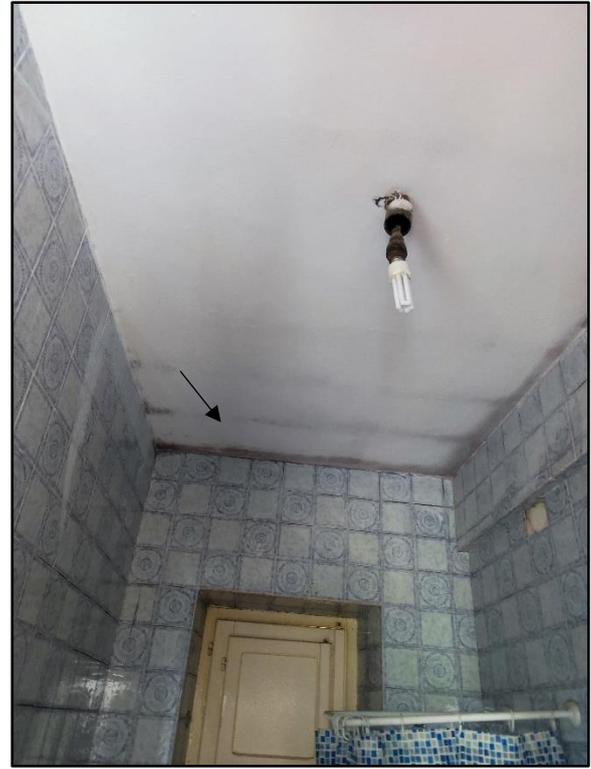
Piano Terra : Camera

un balcone coperto a veranda con struttura precaria. Le pareti della Camera sono rifinite ad idropittura; il pavimento è costituito da piastrelle ceramiche (formato cm. 20 x 20). Nella Zona Giorno, dotata di angolo cottura, "...a causa dello sfondamento delle pignatte del solaio latero-cementizio, è stato rilevato uno squarcio (cm. 40 x 70), con messa a nudo delle armature metalliche in avanzato stato di ossidazione. Lo sfondamento delle pignatte è stato provocato dall'azione combinata dalla fine del ciclo vitale del cls. e dalle infiltrazioni provenienti dal manto di copertura. Tale fenomeno risulta essere di proporzioni più vaste e pertanto, dopo aver eseguito un'attenta percussione manuale, si dovrà procedere ad un intervento radicale esteso all'intera superficie intradossale, al fine di garantire un'adeguata messa in sicurezza degli orizzontamenti", come da Relazione sullo Stato dei luoghi, depositata dallo scrivente in data 28/04/2023. Dalla Zona Giorno, si accede alla Camera da Letto, pavimentata con piastrelle ceramiche (formato cm. 20x 20) e dotata di un infisso





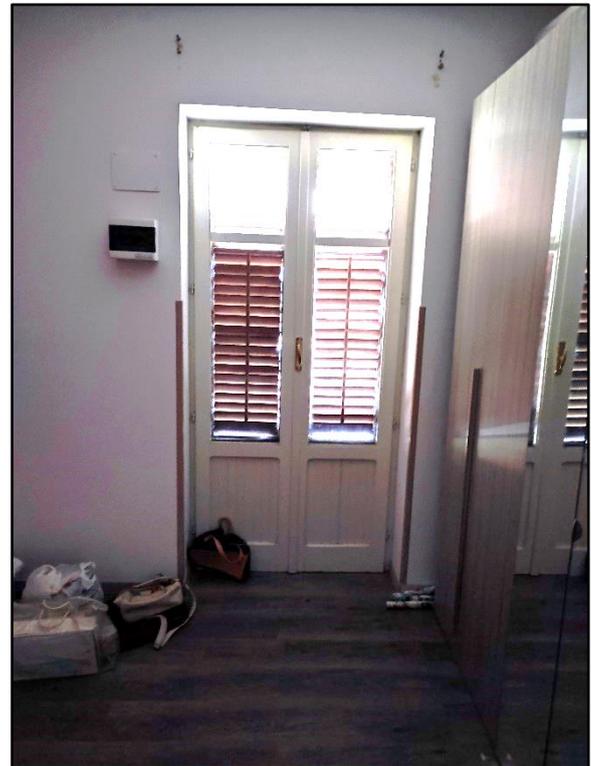
Piano Terra : W.C. Doccia



Piano Terra - W.C. Doccia : part. micro-infiltrazioni sul solaio



Piano Terra - Camera da Letto



Piano Terra - Camera da Letto : porta-finestra sul balcone coperto

in legno per un balcone coperto a veranda con struttura precaria. Le pareti della Camera sono rifinite ad idropittura; il pavimento è costituito da piastrelle ceramiche (formato cm.20 x20). Nella Zona Giorno, dotata di angolo cottura, "...a causa dello sfondellamento delle pignatte del solaio latero-cementizio, è stato rilevato uno squarcio (cm.40 x 70), con messa a nudo delle armature metalliche in avanzato stato di ossidazione. Lo sfondellamento delle pignatte è stato provocato dall'azione combinata dalla fine del ciclo vitale del cls. e dalle infiltrazioni provenienti dal manto di copertura. Tale fenomeno risulta essere di proporzioni più vaste e pertanto, dopo aver eseguito un'attenta percussione manuale, si dovrà procedere ad un intervento radicale esteso all'intera superficie intradossale, al fine di garantire un'adeguata messa in sicurezza degli orizzontamenti", come da Relazione sullo Stato dei luoghi, depositata dallo scrivente in data 28/04/2023. Dalla Zona Giorno, si accede alla Camera da Letto, prospiciente un balcone parzialmente coperto con struttura precaria in ferro.





Piano Terra - Intradosso del solaio della Cucina - Pranzo



Piano Terra - Intradosso del solaio della Cucina - Pranzo



Piano Terra - (A) Part. pila su balcone prospiciente la Cucina



Piano Terra - (B) Part. pila su balcone prospiciente la Cucina

Nel Balcone, parzialmente coperto con struttura metallica sormontata da copertura ondulata in fibro-cemento, "... sono emerse ulteriori patologie di degrado, riscontrate sulle pile di sostegno della ringhiera, consistenti in lesioni passanti sui paramenti murari, con parziale distacco di lacerti di intonaco e messa a nudo dell'armatura metallica di sostegno, in avanzato stato di ossidazione. L'ossidazione delle armature ha determinato un aumento di volume che unito alla carbonatazione del cls, ha provocato fessurazioni con conseguente espulsione delle parti decoese", come da Relazione depositata. Le patologie di degrado come sopra descritte, sono state quantificate mediante computo metrico analitico (Allegato A.3 -Relazione del 28/03/2023).

Le pertinenze all'unità immobiliare, identificate al **Fg.14** del Comune di Monreale, **part.IIe 538 e 539**, sono terreni, aventi superficie complessiva pari a **m² 626,00** (part.IIa 538: m² 247,00 ; part.IIa 539: m² 379,00) e risultano essere liberi da



costruzioni. La proprietà è interamente recintata con paletti di acciaio e rete metallica zincata a maglia romboidale. E' inoltre dotata di N°2 accessi indipendenti, regolati da cancelli con struttura metallica, posti al Piano Seminterrato ed al Piano terra. Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare sono : struttura in cemento armato con compagni in cemento pomice, solai latero-cementizi e manto di copertura piano. La superficie dell'intera unità immobiliare è stata pavimentata con piastrelle di ceramica, formato cm. 20 x 20,(Camera da Letto),con lastre di marmo ,formato cm. 15 x 30(Cucina -Pranzo e balcone coperto); il servizio igienico è stato pavimentato con piastrelle di ceramica, formato cm. 20 x 20, e rivestito con piastrelle ceramiche,formato cm. 15 x 15, fino alla linea d'imposta del solaio. Le porte interne sono in tamburato; gli infissi,in legno verniciato, dotati di scuri e persiane con gelosie orientabili. Le pareti ed i soffitti sono stati rifiniti ad idropittura lavabile. L'altezza all'intradosso del solaio risulta essere **m. 3,05** .

Il piano seminterrato contiene : **a) un vano unico**, con pareti non rifinite ed intradosso del solaio con pignatte prive di intonaco; il vano in questione, adibito a deposito, è parzialmente attraversato da un banco di roccia affiorante e dalla tubazione di scarico in pvc del servizio igienico soprastante. Ha una sup. utile di **m² 14,17** e si trova in pessimo stato manutentivo, come da documentazione fotografica allegata; **b) una superficie pilastrata** estesa **m² 52,21**, pavimentata in battuto cementizio, dalla sup.irregolare e sconnessa; all'interno di tale area, sottostante il Piano Terra, inoltre è presente una vasca adibita attualmente a deposito di materiale di risulta e masserie. L'intradosso del solaio in laterizio dell'intero Piano Terra, non è stato adeguatamente protetto da intonaco .

Nel complesso, le condizioni generali dell'unità del Piano Terra sono **mediocri** ed occorre eseguire interventi manutentivi, necessari ai fini della commerciabilità dell'immobile, quantificati dallo scrivente in **€ 9.990,42** come da computo metrico. Con riferimento al Rilievo dello Stato Attuale, la Superficie Utile dell'unità immobiliare ammonta a **m² 58,70**; la Superficie Utile della veranda, del balcone coperto e dell'area pilastrata ammontano a **m² 80,02** per complessivi **m² 138,72**. **La Superficie Commerciale dell'unità immobiliare**, ammonta a **m² 71,44** che sommata alle superfici omogeneizzate della veranda, del balcone coperto e dell'area pilastrata (assimilabile ad un porticato) pari a **m² 13,45**, conduce ad un totale complessivo pari a **m² 84,89** che può essere agevolmente arrotondato a **m² 85,00**.

Per le pertinenze adibite a giardino, si è fatto riferimento al Manuale della Banca dati delle Quotazioni dell'O.M.I. che stabilisce il criterio di calcolo "... *nella misura del 10% fino al quintuplo della superficie dei vani comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali* ",come appresso specificato :

$$m^2 (71,44 \times 5) \times 10 \% = \quad \mathbf{m^2 35,72}$$

Per il calcolo dell'eccedenza, si applica il 2%, con la seguente operazione :

$$m^2 (626,00 - 357,20) \times 2 \% = \quad \mathbf{m^2 5,38}$$

$$\text{Sommano} \quad \mathbf{m^2 41,10}$$

In definitiva, alla superficie commerciale dell'abitazione (**m² 85,00**),deve essere aggiunta la superficie omogeneizzata delle pertinenze di cui alle particelle 538 e 539 (**m² 41,10**), per un totale complessivo pari a **m² 126,10**.

Per quanto attiene la dotazione impiantistica dell'unità immobiliare, si riassume come appresso :

Impianto elettrico: realizzato sottotraccia, ma privo di Certificazione di conformità alla Legge 37/08 ;

Impianto idrico: allacciato alla rete idrica comunale ;

Impianto di scarico : allacciato alla fossa biologica a dispersione ;

Impianto di climatizzazione : è presente soltanto una pompa di calore nella Zona giorno ;

Impianto a gas: mediante approvvigionamento con bombola in GPL .



QUESITO N°3 : *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*

LOTTO UNICO: unità immobiliare a due elevazioni fuori terra, sita in S. Martino delle Scale (fraz. del Comune di Monreale), C.da Piano dei Geli - Chiasso S.Martino, con accesso dalla **stradella S.M. 22**, composta da Piano seminterrato, Piano Terra e terreni circostanti, identificata all'Ag. delle Entrate – Uff. Provinciale Territorio, al **Foglio 14,(Comune di Monreale), particella 864, particella 538 e particella 539**, intestate ad **(A) e (B)**, per la quota di ½ cadauno, coniugi in regime di comunione legale dei beni, con i dati riportati nelle tabelle seguenti:

PARTICELLA 864

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
14	864		2	A / 7	2	4 vani	Totale: 79 m ² Totale escluse aree scoperte : 66 m ²	Euro 258,23

PARTICELLA 538 (Catasto Terreni)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
14	538		2	Semin. Arbor	2	2,47 are	€ 1,59	€ 0,51

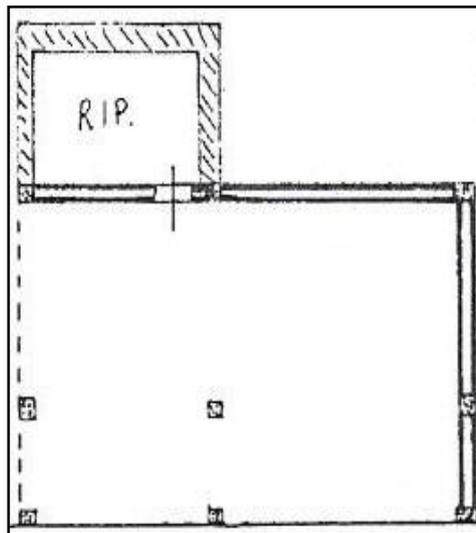
PARTICELLA 539 (Catasto Terreni)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
14	539		2	Semin. Arbor	2	3,79 are	€ 2,45	€ 0,78

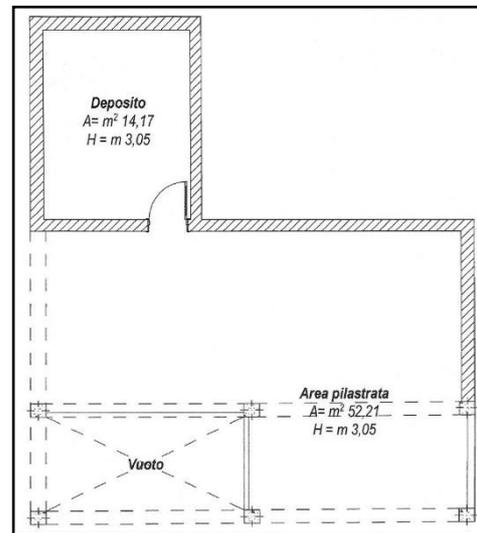
Dal raffronto tra la planimetria catastale ed i rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo, **sono emerse lievi difformità**, come appresso specificato :

- 1) *formazione di tettoia con orditura metallica, del Balcone prospiciente la Cucina-Pranzo;*
- 2) *chiusura a Veranda del balcone con struttura precaria ;*
- 3) *cambio di destinazione d'uso della originaria Cucina in Camera da Letto;*
- 4) *creazione di angolo cottura nella Cucina -Pranzo;*

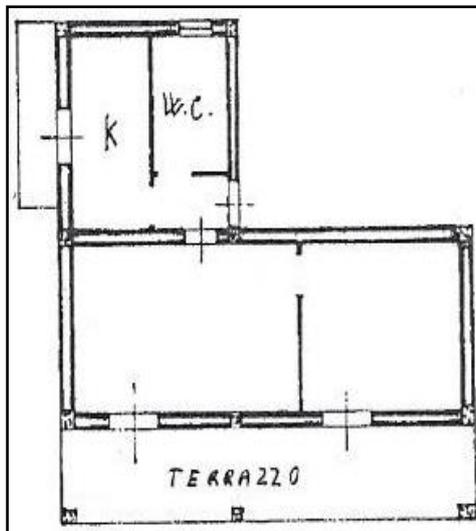




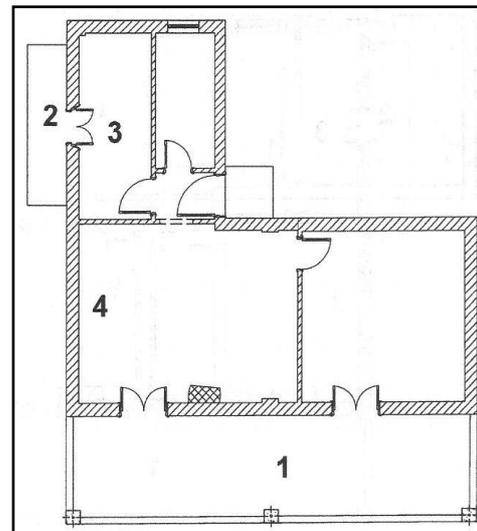
Planimetria catastale PIANO SEMINTERRATO



Rilievo stato attuale PIANO SEMINTERRATO



Planimetria catastale PIANO TERRA



Rilievo stato attuale PIANO TERRA

Raffronto tra le planimetrie catastali ed i rilievi dello stato attuale

QUESITO N°4 : *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*

Trattasi di **LOTTO UNICO** composto da : **Fabbricato destinato a civile abitazione**, sito in S. Martino delle Scale (fraz. del Comune di Monreale), C.da Piano dei Geli - Chiasso S. Martino, costituito da Piano seminterrato dotato di vano adibito a deposito, Piano terra con ingresso, W.C. completo di doccia, N°2 Camere da Letto e zona giorno con angolo cottura, prospiciente un ampio balcone coperto con tettoia, identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale -Territorio, al **Foglio 14** del Comune di Monreale, **part.IIa 864** con terreni di pertinenza , identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, al **Foglio 14** del Comune di Monreale, **particelle 538 e 539**. Confina, a **Nord - Est** con particelle 538 e 1560; a **Nord - Ovest** con particella 545 e 1119; a **Sud - Est** con particelle 539 e 540; a **Sud - Ovest**, con particelle 47 e 1647 . Il descritto stato dei luoghi è parzialmente **conforme** alla planimetria catastale. L'immobile necessita di lavori di manutenzione e risulta essere sprovvisto di **A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica) e di certificato di agibilità.

Prezzo base : € 44.000,00



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

Ai Sigg.ri (A) e (B), coniugi in regime di comunione dei beni, gli immobili sono pervenuti nella quota di ½ cadauno, giusto Atto di Compravendita stipulato dal Notaio (D) in data 23/10/2007, rep.96688/25882, trascritto in data 21/11/2007 ai NN.75138 / 47594 ,da potere di (E).

QUESITO N°6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio

Il Fabbricato è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi ed per questo motivo, l'originario proprietario produsse Istanza di Sanatoria al Comune di Monreale, assunta al prot.N°739/1Bis del 28/03/1986. In data 04/08/2005, il Comune di Monreale rilasciava la Concessione Edilizia in Sanatoria N°240. Dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti dallo scrivente in data 17/04/2023, unitamente al confronto della documentazione in atti, sono emerse lievi difformità e consistenti :

- 1) **Realizzazione della Tettoia sul balcone prospiciente la Cucina-Pranzo** - potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art.20 della L.R.4/2003, mediante Relazione tecnica redatta da Tecnico Abilitato e pagamento di una oblazione pari ad € 50 / m² di superficie;
- 2) **Chiusura del balcone a Veranda con struttura precaria** - potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art.20 della L.R.4/2003, mediante Relazione tecnica redatta da Tecnico Abilitato e pagamento di una oblazione pari ad € 25 / m² di superficie ;

Per le opere di diversa distribuzione interna già eseguite, si procederà alla regolarizzazione mediante presentazione di una C.I.L.A. tardiva, ai sensi della L.R. 16/2016, Art.3, comma 2, lett. a), integrato con l'Art.3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001. I costi necessari per l'eliminazione delle difformità riscontrate e delle prodromiche opere manutentive di ripristino del solaio sfondellato (Cucina-Pranzo) e pile, ammontano complessivamente ad € 16.500,00, come appresso specificato :

• C.I.L.A . tardiva (opere realizzate) ed Art.20, L.R. 4 / 2003

Diritti di istruttoria C.I.L.A. e spese postali Comune di Monreale	€	71,50
Diritti di istruttoria art.20, L.R. 4/2003 e spese postali	€	71,50
Diritti di istruttoria S.C.A. Comune di Monreale	€	100,00
Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.3, comma 5, L.R. 16/2016	€	464,00
Oblazione Tettoia, art.20, L.R.4/2003 : m ² 24,18 x € 50,00	€	1.209,00
Oblazione Veranda, art.20, L.R.4/2003 : m ² 3,63 x € 25,00	€	90,75
Onorario Professionista abilitato per redazione C.I.L.A.	€	800,00
Onorario Professionista abilitato per redazione pratica Art.20.	€	400,00
Onorario Professionista abilitato per redazione DocFA	€	<u>400,00</u>
Sommano	€	3.606,75

• Opere di ripristino e certificazioni varie

Ripristino solaio sfondellato Cucina-Pranzo e pile(vedi computo.metrico)	€	9.990,42
Dichiarazione di conformità impianti, ex-art.7, D.M. 37/2008		
incluse opere di adeguamento, Ditta Abilitata	€	1.500,00
Onorario Professionista abilitato per redazione S.C.A.	€	1.000,00
Onorario Professionista abilitato per redazione A.P.E.	€	<u>400,00</u>
Sommano	€	12.890,42
SOMMANO IN TOTALE	€	16.497,17
ed in c.t.	€	<u>16.500,00</u>



QUESITO N°7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'unità immobiliare risulta essere nella piena disponibilità degli stessi esecutati .

QUESITO N°8 : specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente :**

Dall'esame degli Atti e dalla documentazione allegata non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente;

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

Gli oneri relativi al completamento ed al conseguimento dei titoli abilitativi, nonché le spese, i diritti di segreteria e gli onorari di tecnico abilitato per la produzione documentale e le necessarie opere di ripristino del solaio ammalorato della Cucina-Pranzo e delle pile, ammontano complessivamente ad **€ 16.500,00**, così come descritto analiticamente in risposta al quesito N°6. Tali oneri sono stati opportunamente detratti dalla determinazione del valore di stima.

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N°10 : verificare l'esistenza di pesi od oneri di ogni altro tipo

Sul bene pignorato non gravano pesi di qualsiasi natura.

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

Alle spese di gestione dell'unità immobiliare provvedono direttamente i debitori esecutati, ove occorre. Non è stata riferita la presenza di procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO N°12: procedere alla valutazione del bene

Per rispondere al quesito peritale, in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il **metodo sintetico-comparativo** che consiste nella determinazione del valore venale per comparazione, considerando il costo al m² di superficie commerciale.

Il valore ottenuto con l'adozione del metodo sintetico-comparativo è stato comparato ad immobili aventi caratteristiche consimili nell'ambito del mercato immobiliare locale. Al fine di esprimere una congrua valutazione, lo scrivente ha utilizzato, quali fonti di stima, annunci di vendite immobiliari aventi caratteristiche similari, ricavati da siti internet dedicati (*Immobiliare .it, Idealista*) e ricadenti nell'area interessata (*Via Villa Paradiso, Via S.M.22*), nonché si è avvalso della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori Immobiliari)**, aggiornata al **II semestre 2022**. Dalla consultazione dell'O.M.I., alla tipologia **A / 7 (Abitazioni in Villini)**, i valori di mercato oscillano per l'immobile, tra **€ 530,00 ed € 780,00 per m²**. Dai succitati annunci di vendite immobiliari, il *range*, oscilla tra un **valore minimo di € 488,24, per m²** (*Via S.M. 22 N°22*) **ed un valore massimo, pari ad € 1.041,67 per m² di superficie commerciale** (*Via S.M.22*). In relazione allo stato di conservazione e manutenzione, lo scrivente ritiene congruo adottare un valore (**V_m**) leggermente inferiore al valore minimo dei valori indicativi dell'O.M.I., adeguato ai valori suggeriti dal mercato immobiliare locale, che può attestarsi ad **€ 500,00 per m²**.

Nota la Superficie commerciale dell'unità immobiliare e delle pertinenze, *m²126,10*, che può arrotondarsi a **m² 126,00**, il valore del Lotto unico si ottiene, come appresso specificato:



$$V_m = m^2 126,00 \times 500,00 \text{ €} / m^2. = \text{€ } 63.000,00$$

A dedurre per :

Onorari, Diritti ed opere varie di ripristino ed adeguamento = - € 16.500,00

Restano € 46.500,00

VALORE DI MERCATO in c.t. € 46.500,00

Sulla scorta del Valore come sopra determinato, in relazione alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica al sopracitato valore, **una riduzione individuata in misura pari al 5%**, al fine di rendere l'acquisto appetibile e competitivo.

VALORE DI MERCATO € 46.500,00

Riduzione del 5% - € 2.325,00

Restano € 44.175,00

PREZZO A BASE D'ASTA in c.t. : € 44.000,00

(Euro quarantaquattromila e centesimi zero)

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

Il cespite oggetto della presenta Relazione, non rientra nei termini richiesti dal quesito.

Palermo li, **29 Maggio 2023**

L'Esperto Stimatore :

Arch. Massimo Labruzzo



Arch. Massimo Labruzzo

Allegati :

- A.1 - Documentazione Fotografica ;
 - A.2 - Verbale di Sopralluogo ;
 - A.3 - Planimetria, estratto di mappa e Visura catastale storica ;
 - A.4 - Rilievo dello stato attuale ;
 - A.5 - Annunci di Vendite Immobiliari ;
 - A.6 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (aggiornato al II Sem.2022);
 - A.7 - Identificativi dei debitori e dei terzi ;
 - A.8 - Copia della Concessione Edilizia in sanatoria ;
- Comunicazioni di avvenuto deposito con trasmissione Perizia ed Allegati alle parti ;
Parcella competenze tecniche (fascicolo separato)

