

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

* * *

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dott.ssa Alessia Lupo

PERIZIA DI STIMA LOTTO 1

*Casa unifamiliare piano 2, 3, 4
Baglio Lucchicelli n. 14, Palermo (sub. 11).*

PROCEDURA ESECUTIVA RGE n. 240/2019

PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.

CONTRO

"A"

ESPERTO STIMATORE Arch. Lucia Carrubba

Via San Lorenzo n. 342 - 90146 Palermo
cell. 339.5007795



INDICE

PREMESSA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	
CONTROLLO PRELIMINARE ATTI	3
ACCESSO AL BENE	4
RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI	
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO	9
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	20
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	24
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'	25
6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	26
7. STATO DI POSSESSO	36
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	36
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE	38
10.VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)	38
11.SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	38
12.VALUTAZIONE DEL BENE	39
13.VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	56
ELENCO ALLEGATI	57



PREMESSA

OGGETTO dell'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Carlo Bavetta, a favore di "UNICREDIT S.P.A. e per essa PRISMA SPV S.R.L. E DOVALUE S.P.A. (GIÀ DOBANK S.P.A.)" contro il Sig. "A" (notificato in data 26.04.2019 e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Palermo il 23.05.2019 ai nn. 21660/16461), è la piena proprietà dei seguenti beni:

- Casa unifamiliare sita a Palermo in Via Lucchicelli (oggi Baglio Lucchicelli) n. 14, piano 2, 3 e 4. Foglio 85, particella 248, sub. 11, Cat. A/5 (oggi A/4), classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 55,78 (oggi € 86,76);
- due vani terrani costituenti pertinenza del suddetto immobile siti in Via B. Lungamielli n. 10 (oggi Baglio Lucchicelli n. 10), piano T. Foglio 85, particella 248, sub. 1, Cat. A/5, classe 3, consistenza 2 vani, rendita € 27,89.

DIRITTO: piena proprietà per la quota di 1/1 del Sig. "A".

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico che la sottoscritta ha effettuato, insieme agli accessi in loco nei giorni 24 novembre, 07 e 30 dicembre 2020, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Alessandro D'Avenia, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni pignorati nonché la definizione dei confini.

Si precisa che le operazioni peritali sono state condotte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività dell'esperto stimatore.



*Casa unifamiliare piano 2, 3 e 4
Baglio Lucchicelli n. 14 Palermo (sub. 11).*



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

(Giuramento, Ispezione, Accessi ad uffici pubblici, redazione relazione di stima)

Con ordinanza del 25.06.2020 la sottoscritta Arch. Lucia Carrubba, con studio in Palermo, Via San Lorenzo n. 342, e iscritta All'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4827, veniva nominata Esperto Stimatore nella causa promossa da "UNICREDIT S.P.A. e per essa PRISMA SPV S.R.L.", contro "A", iscritta al RGE n. 240/2019, con invito a prestare il giuramento di rito in via telematica e ad accettare l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al relativo provvedimento di nomina.

CONTROLLO PRELIMINARE ATTI

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto procedeva prima di ogni altra attività alla compilazione, con la collaborazione del custode Avv. Alessandro D'Avenia, dei due moduli di controllo della documentazione ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c..

In data 20.10.2020 si procedeva pertanto all'invio telematico con PCT del suddetto documento, evidenziando/riscontrando all'esito dei controlli operati per entrambi gli immobili "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Uniche carenze rilevate, ma che non hanno pregiudicato la prosecuzione delle operazioni peritali, hanno riguardato il mancato deposito dell'estratto storico catastale (acquisito dalla scrivente in data 28.09.2020 **All. 3**) e dell'estratto di matrimonio e certificato di residenza del debitore esecutato (acquisiti dalla scrivente in data 09.11.2020 **All. 1** previa richiesta a mezzo pec all'Avv. C Bavetta).

Nei moduli si riportava quanto segue:

- non sono rinvenute omissioni o discrasie nella documentazione presentata dal creditore a possibili comproprietari (ex art. 599 c.p.c.) poiché il debitore ha la piena proprietà dei beni (il Sig. "A" risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, al momento dell'acquisto avvenuto in data 07.02.2006 lo stesso risultava essere celibe);
- il creditore ha optato per il deposito del certificato ipotecario a cura del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini che risale sino all'atto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento per entrambi i beni indicati nell'atto di pignoramento e più precisamente *Atto di compravendita* del 23.02.1971 in Notar Vincenzo Guccione rep. n. 7848 reg. il 06.03.1971 al n. 875.



ACCESSO AL BENE

La sottoscritta dopo aver contattato il custode giudiziario Avv. Alessandro D'Avenia per esaminare gli atti del procedimento e procedere alla compilazione congiunta della *check list* (modulo di controllo di cui si è detto al paragrafo che precede) ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria per dare seguito all'incarico ricevuto, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24.11.2020 alle ore 10,45 presso il compendio pignorato previa comunicazione a mezzo raccomandata del 12.11.2020.

Nel corso della suddetta visita si accertava l'assenza del debitore e pertanto si concordava con il delegato il rinvio delle operazioni a data da destinarsi.

A seguito di successivi contatti intrapresi con il Sig. "A" si dava inizio alle operazioni in data 07.12.2020 alla presenza del custode giudiziario e del Sig. "B" il quale dichiarava di intervenire per conto del figlio, debitore esecutato, residente in altra regione per motivi di lavoro.

Per le future comunicazioni la scrivente riceveva dal debitore esecutato il proprio indirizzo e-mail.

Indi si procedeva all'accertamento dello stato dei luoghi e si provvedeva al rilievo fotografico e metrico della casa unifamiliare sita al piano 2, 3 e 4 (LOTTO 1) prendendo appunti su fogli separati (**All. 2**).

In merito al bene ubicato al piano terra si rimanda alla relazione relativa al LOTTO 2.

Come richiamato in "Premessa", alle operazioni di sopralluogo si sono associati plurimi accertamenti presso l'Agenzia del Territorio (acquisizione documentazione catastale ed ipotecaria), l'Archivio Notarile (visione atto di compravendita) e presso gli Uffici tecnici del comune di Palermo sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In particolare sono state avanzate istanze per visione e copia atti dei fascicoli inerenti i titoli edilizi relativi al fabbricato in data 26.02.2021, 17.05.2021, 28.06.2021 (istanza di condono) e in data 06.04.2021 e 28.06.2021 (eventuali comunicazioni e/o istanze art. 20 L.R. 4/2003) (**All. 11**); nonché richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 234129 del 24.03.2021 (**All. 15**).

La stima è stata redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria.

NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.



Procedura esecutiva n. 240/2019
UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.
 4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
- Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.



RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 240/2019 la scrivente ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti indicati nel verbale di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c., di seguito riportati in sintesi:

RISPOSTA AL QUESITO 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto: quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono; tre o più confini; gli attuali dati di identificazione catastale.

- L'esecutato Sig. "A" ha la piena proprietà per 1/1 dei beni oggetto di pignoramento.
Il suddetto diritto reale è in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del 07.02.2006 rep. n. 50631 racc. n. 18049 in notaio M. Orlando (trascritto IL 20.02.2006 ai nn. 10562/5212) ed è correttamente indicato nell'atto di pignoramento.
- Dalla disamina dell'atto di pignoramento immobiliare si rileva che i beni oggetto di procedura esecutiva sono i seguenti:
 - **casa unifamiliare sita a Palermo in Via Lucchicelli (oggi Baglio Lucchicelli) n. 14, piano 2, 3 e 4. Foglio 85, particella 248, sub. 11, Cat. A/5 (oggi A/4), classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 55,78 (oggi € 86,76);**
 - **due vani terrani costituenti pertinenza del suddetto immobile siti in Via B. Lungamielli n. 10 (oggi Baglio Lucchicelli n. 10), piano T. Foglio 85, particella 248, sub. 1, Cat. A/5, classe 3, consistenza 2 vani, rendita € 27,89.**



I suddetti dati risultano conformi a quelli riportati negli atti catastali alla data del pignoramento.

RAFFRONTO DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI CON LE MAPPE CATASTALI.

Dalla sovrapposizione delle foto satellitari con l'estratto catastale si rileva la corrispondenza della sagoma del lotto.



Fig. 1 Foto satellitare tratta da Google maps.

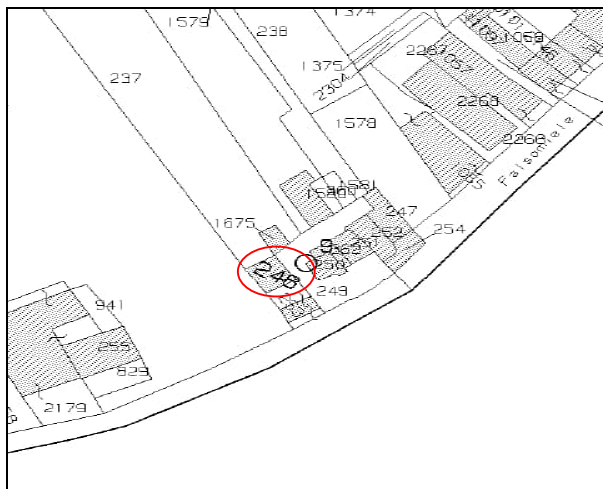


Fig. 2 Foglio di mappa catastale con individuazione catastale della particella.

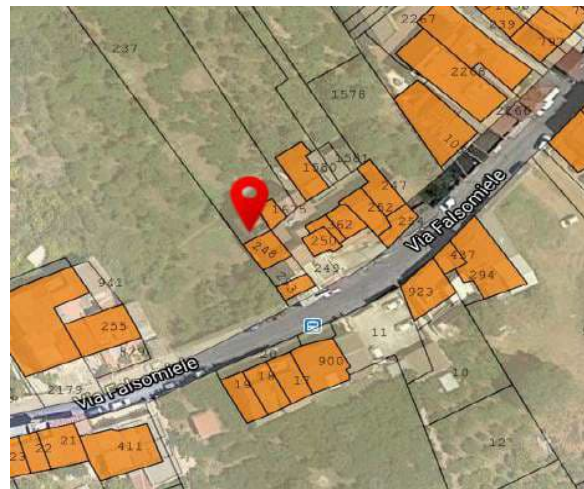


Fig. 3 Sovrapposizione tra ortofoto e mappa (ForMaps Stimatrix).



CONFINI DEL FABBRICATO Particella 248 (All. 5):

NORD/EST: Baglio Lucchicelli

NORD/OVEST: particella 237

SUD/EST: particella 253

SUD/OVEST: particella 244

FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI PER LA VENDITA

In relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta sulla scorta del sopralluogo, delle informazioni di natura economica relative al mercato di compravendita e delle peculiarità dei beni di cui all'atto di pignoramento, **individua due lotti per la vendita LOTTO 1 e LOTTO 2.**

Anche se nel suddetto atto di pignoramento e nell'atto di compravendita il bene al piano terra (LOTTO 2) viene definito quale pertinenza dell'appartamento del piano 2 (LOTTO 1), di fatto i due immobili risultano indipendenti sia sotto il profilo tipologico, funzionale che identificativo. Entrambi risultano classificati quali abitazioni (*A/4 Abitazioni di tipo popolare e A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare*) e possiedono ciascuno ingresso indipendente (*civico 10 oggi snc e civico 14*) e identificativo catastale differente (sub. 1 e sub. 11). Anche sotto il profilo edilizio risultano diversi sia per epoca di realizzazione che per evoluzione costruttiva. Alla luce dunque, delle suddette considerazioni, ed al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato di tali immobili, l'esperto ha considerato due distinti lotti.

La presente relazione si riferisce al **LOTTO 1:**

"Casa unifamiliare sita a Palermo, Baglio Lucchicelli n. 14, piano 2, 3 e 4. Indicata al N.C.E.U. al foglio 85, particella 248, sub. 11, Cat. A/4, classe 3, vani 4, sup. cat. 85 mq, rendita € 86,76".

CONFINI DELL'UNITA' Sub. 11 (All. 6):

NORD/EST: Baglio Lucchicelli

NORD/OVEST: altra unità immobiliare urbana

SUD/EST: altra unità immobiliare urbana

SUD/OVEST: area libera, particella 244



RISPOSTA AL QUESITO 2

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. ...

a) INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DEL BENE

Oggetto di stima della presente è il seguente immobile (LOTTO 1) di proprietà per 1/1 di "A":

Casa unifamiliare piano 2, 3 e 4 sita a Palermo, Baglio Lucchicelli n. 14.

PERTINENZE E ACCESSORI

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita costituisce pertinenza del fabbricato l'abitazione anch'essa pignorata di piano terra, facente parte dello stesso edificio ed individuata con il sub. 1 (LOTTO 2). Considerato che i due beni risultano del tutto indipendenti come già specificato a pag. 8 l'esperto ha comunque considerato due distinti lotti per la vendita.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.



b) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile *de equo* è ubicato nel Quartiere Villagrazia-Falsomiele facente parte della III Circoscrizione di Palermo che comprende l'area alle falde del Monte Grifone.



Fig. 4 Ubicazione del fabbricato e indicazioni arterie di collegamento, Google Maps.

Il quartiere è uno dei più estesi della città; confina con Monreale, Altofonte e Belmonte Mezzagno, essendo la sua area racchiusa tra i monti Orecchiuta, Sferovecchio e Cracchiolo.

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "E22 Suburbana – Villagrazia, Chiavelli, Falsomiele, Brasca".

L'immobile trovasi all'interno del Baglio denominato Lucchicelli raggiungibile dalla Via Falsomiele prolungamento della Via Brasca. Quest'ultima arteria è raggiungibile da Viale Regione Siciliana all'altezza di Via Emiro Giafar (**fig. 4**).

Trattasi di una zona periferica ubicata a sud-est della città caratterizzata da edilizia residenziale di tipo civile ed economico a due/quattro elevazioni fuori terra in stato di manutenzione dal "mediocre" al "discreto" (**figg. 5,6**).

Il territorio, prevalentemente agreste, presenta diverse aree libere tra strade e lotti edificati.





Figg. 5, 6 Scorci di Via Falsomiele.

Secondo il P.R.G. la particella 248 del foglio di mappa 85, ricade all'interno della *Fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile nella quale non è consentita alcuna antropizzazione e su cui insiste un manufatto classificato "Netto Storico" con tipologia – secondo la Scheda Norma – "edilizia rurale e a schiera di borgata" (All. 16).*

FABBRICATO URBANO (All. 10)

L'unità oggetto di perizia è ubicata in una palazzina residenziale composta complessivamente da cinque elevazioni fuori terra. Il fabbricato è posto in aderenza sui fronti nord-ovest e sud-est; si affaccia a nord-est su Baglio Lucchicelli e a sud-ovest su area libera prospiciente su un lotto di terreno.

La struttura è in muratura portante. Il prospetto principale risulta tinteggiato e rifinito quasi nella totalità con intonaco per esterni. Il balcone al piano prima ha ringhiera in ferro, quello al secondo ha parapetto in cemento. Alcune finestre possiedono infissi con persiane, altre avvolgibili in pvc, altre ancora sono in alluminio; il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato. Il prospetto retrostante presenta un parziale strato di finitura al grezzo (**figg. 7, 8**).

In relazione alle finiture esterne si riscontra nel complesso un mediocre stato di conservazione.

L'ingresso alla palazzina avviene dal baglio e precisamente dal civico 14 che si apre su vano scala condominiale che consente di accedere ai piani soprastanti (primo e secondo). L'accesso alle unità di piano terra è indipendente dai civici adiacenti n. 16 e snc (**figg. 9, 10**).





Fig. 7 Prospetto principale su Baglio Lucchicelli direzione nord-est.



Fig. 8 Prospetto secondario in direzione sud-ovest.



Fig. 9 Ingressi alle unità.



Fig. 10 Vano scala condominiale.

COMPOSIZIONE INTERNA DELL'UNITA' IMMOBILIARE (fig. 11)

L'unità immobiliare è composta da tre piani collegati internamente da scala in ferro di tipo a chiocciola. Si sviluppa dal secondo al quarto piano, ha pianta ad "Elle" e copertura a falda inclinata. I piani terzo e quarto risultano essere stati edificati successivamente, senza i necessari titoli, con struttura portante in blocchi di tufo.

Il piano secondo presenta ingresso su corridoio, un wc con vasca, un unico ambiente soggiorno ed un modesto ripostiglio. Il piano è dotato di due finestre e di balcone prospiciente sul baglio delimitato da struttura precaria (veranda) sul quale si è ampliata la superficie del wc (**figg. 12-15**).

Al piano terzo è presente un disimpegno, due camere e un wc (**figg. 16-19**).



L'ultima elevazione è composta da cucina in muratura (priva di elettrodomestici), zona pranzo e wc con doccia (figg. 20-23).

Tutti gli ambienti sono dotati di infissi esterni a meno del ripostiglio al piano secondo. L'ultimo piano ha copertura con travi e tavolato in legno.

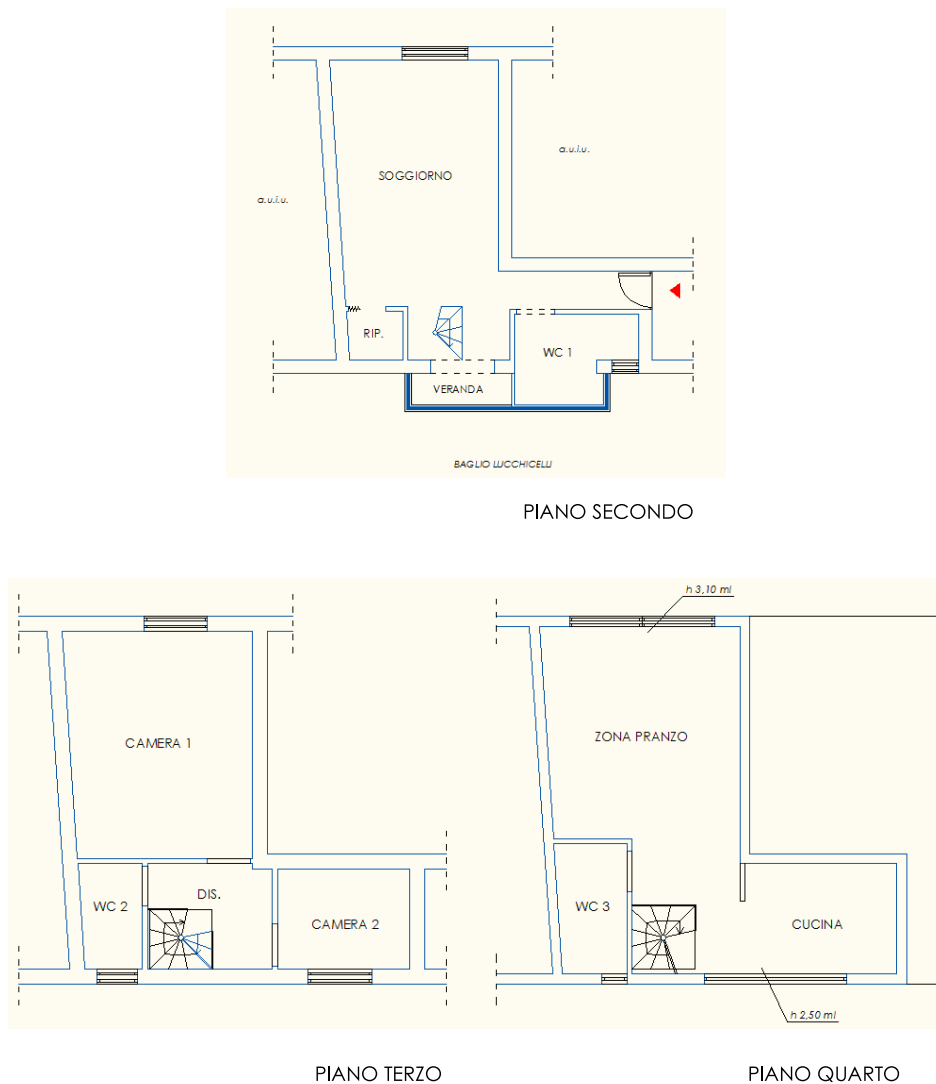


Fig. 11 Stato reale dei luoghi. Rilievo del 07.12.2020 (All. 9).



PIANO SECONDO



Fig. 12 Ingresso.



Fig. 13 Soggiorno.

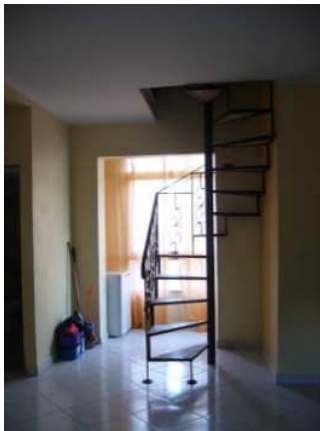


Fig. 14 Scala interna.



Fig. 15 Wc 1.

PIANO TERZO



Fig. 16 Camera 1.



Fig. 17 Camera 2.



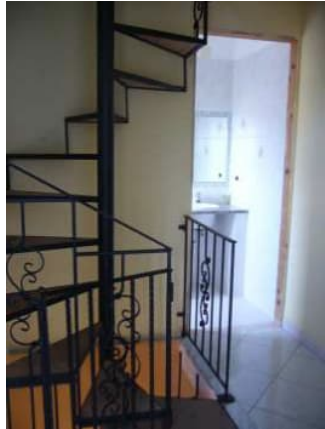


Fig. 18 Disimpegno.



Fig. 19 Wc 2.

PIANO QUARTO



Fig. 20 Zona pranzo.



Fig. 21 Cucina.



Fig. 22 Scala e disimpegno.



Fig. 23 Wc 3



L'altezza interna utile dell'unità abitativa è di mt 2,80 al piano 2, di mt 2,70 al piano terzo, di mt 3,10 (h max) e di 2,50 (h min) al piano quarto.

Nella sua interezza l'immobile possiede una superficie interna calpestabile di 89,10 mq suddivisa in: piano secondo 29,95 mq, piano terzo 28,15 mq, piano quarto 31,00 mq. La superficie dei collegamenti verticali interni all'unità immobiliare (scala), è computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Le superfici dei vari ambienti sono così distribuite (**All. 9**):

PIANO SECONDO

SUPERFICIE NETTA		
Ingresso	2,70	mq
Wc 1	2,90	mq
Ripostiglio	1,35	mq
Soggiorno	23,00	mq
TOT. SUP. COPERTA	29,95	mq
Veranda	3,00	mq
TOT. SUP. SCOPERTA	3,00	mq

PIANO TERZO

SUPERFICIE NETTA		
Camera 1	16,60	mq
Camera 2	5,30	mq
Wc 2	2,60	mq
Disimpegno	3,65	mq
TOT. SUP. COPERTA	28,15	mq

PIANO QUARTO

SUPERFICIE NETTA		
Cucina	6,90	mq
Pranzo	20,50	mq
Wc 3	3,60	mq
TOT. SUP. COPERTA	31,00	mq



Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

- *Pavimenti*: in ceramica e in grès ceramico. La scala ha struttura in ferro e pedate in legno (**fig. 24**).
- *Rivestimenti*: le pareti dei vari ambienti risultano lisce e tinteggiate con idropittura; nei bagni sono presenti piastrelle di ceramica di vario formato. Tutti i servizi sono dotati dei relativi sanitari. La cucina è in muratura rivestita con piastrelle del formato 10x10 cm.
- *Soffitti*: intonacati, lisciati e tinteggiati con idropittura. Al piano quarto il soffitto è in legno con travi e tavolato.
- *Infissi*: gli infissi esterni hanno finestre in alluminio a taglio termico e vetri camera. Alcuni infissi sono provvisti di avvolgibili in pvc. Veranda in alluminio anodizzato e vetri opachi (**fig. 26**). Le uniche due porte presenti sono del tipo a soffietto in pvc ubicate nel ripostiglio del piano secondo e nel wc del piano quarto (**figg. 27, 28**). La porta d'ingresso è blindata del tipo tamburata.

Impianti e canalizzazioni

- *Impianto idrico*: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. Per la produzione di acqua calda l'unità dispone di boiler elettrico ubicato all'interno del wc 3 al piano quarto (**fig. 25**).
- *Impianto di scarico*: lo smaltimento dei reflui avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia.
- *Impianto elettrico*: l'impianto elettrico interno all'abitazione risulta essere sotto traccia.
- *Impianto di riscaldamento e condizionamento*: predisposizione dell'impianto di riscaldamento e di condizionamento.



Fig. 24 Particolare sala.



Fig. 25 Boiler elettrico.



Fig. 26 Particolare veranda.





Fig. 27 Particolare apertura senza porta.



Fig. 28 Particolare porta a soffietto.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DEL BENE:

All'esterno, l'edificio presenta degni di degrado sia dello strato di finitura dei due prospetti che della soletta del balcone del piano secondo (figg. 29, 30). Anche il vano scala condominiale presenta alcuni degni quali la corrosione degli elementi metallici, l'assenza dello strato di finitura delle componenti verticali ed orizzontali, etc. (fig. 31).

L'immobile in esame risulta disabitato ed in stato di abbandono. Nel complesso lo stato di conservazione è discreto.

Dal sopralluogo si evince che erano stati avviati dei lavori di ristrutturazione delle prime due elevazioni poi interrotti come chiaramente visibile dall'assenza di alcune finiture quali le porte interne, la rubinetteria di alcuni wc, gli apparecchi illuminanti (figg. 19, 27). Il piano ultimo presenta alcune macchie di muffa sulle pareti esposte a nord-ovest ascrivibili ad un probabile fenomeno di umidità da condensa (figg. 20, 21).



Fig. 29 Prospetto principale.



Fig. 30 Prospetto secondario.



Fig. 31 Scala condominiale.



SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici principali e secondarie.

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL - come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa); per le superfici accessorie è stato assunto come riferimento il D.P.R. 138/1998 e la Norma UNI EN 15733:2011 che definiscono l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

Secondo tali provvedimenti la superficie commerciale è data dalla somma della *superficie coperta lorda* – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione – e della *superficie scoperta* computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{coperta lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots + K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$ = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%.

La superficie dei *balconi, terrazze* e simili comunicanti con i vani principali è calcolata per il 30% fino a 25 mq e per il 10% per la quota eccedente.

La superficie delle *verande* è calcolata per il 60%.

Si precisa che considerati gli abusi rilevati, sono state considerate le superfici al netto delle irregolarità non sanabili ovvero non è stato considerato l'ampliamento su terrazza al piano quarto (cfr *Differmità edilizie* pag. 29).

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{lorda}} + X \cdot S_{\text{scoperte}}$$

$$S_{\text{comm.}} = 77,00 S_{\text{lorda}} + 25,00 \cdot 0,30 + 4,20 \cdot 0,10 (S_{\text{terrazza}}) + 4,00 \cdot 0,60 (S_{\text{veranda}}) = \mathbf{87,32 \text{ mq}}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.	87,00	mq
---------------------------------------	--------------	-----------



c) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica come emerso dalla ricerca effettuata tramite il portale energetico della Regione Sicilia, che ha dato riscontro negativo (All. 17).

L'esperto definisce quali costi per la suddetta regolarizzazione, da parte di un tecnico certificatore abilitato, una spesa di circa € 100,00. Tale importo è stato detratto, in fase di valutazione, dal valore di stima.

RISPOSTA AL QUESITO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo deve:

- acquisire estratto catastale storico nonché la planimetria catastale corrispondente.

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.;

- precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali dell'immobile riportati nelle visure acquisite dalla sottoscritta in data in data 28.09.2020 presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

Dati con i quali l'immobile è censito al **CATASTO FABBRICATI (All. 3)**:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita	...
1	85	248	11		A/4 ¹	3	4 vani	85 mq	€ 86,76	
Baglio Lucchicelli n. 14 Piano 2-3-4										

¹ Secondo il quadro generale delle categorie predisposto dalla Dir. Gen. del Catasto, la Categoria "A" riguarda gli immobili a destinazione ordinaria ed in particolare la categoria A/4 le Abitazioni di tipo popolare.



Dati derivanti da:

- Costituzione del 05.03.1963 in atti dal 13.04.1999 Accatastamento 8470/63 (NO Planimetria d'impianto agli atti).
- Atto pubblico Compravendita del 27.03.2000 Rep. n. 19161 Rogante Tripodo Sergio (n. 9522.2/2000).
- Variazione del 15.04.1994 altre variazioni (n. 33935/1994) (SI Planimetria agli atti).
- Classamento del 15.12.1999 (n. 8470/1963).
- Atto pubblico Compravendita del 07.02.2006 Rep. n. 50631 Rogante Orlando Marcello (n. 5212.1/2006).
- Variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 28.11.2005 prot. n. PA0323267 (n. 20612.1/2005) (SI Planimetria agli atti).
- Variazione nel classamento del 05.09.2006 prot. n. PA0242637 ((n. 16613.1/2006).
- Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile risulta accatastato nell'anno 1963. Dall'istanza avanzata dalla scrivente in data 26.01.2021 per acquisire la suddetta planimetria d'impianto è emerso che la stessa non risulta allegata agli atti. È stato possibile acquisire in data 02.02.2021 l'esclusivo elaborato grafico del 15.04.1994 dal quale si evince che l'immobile in origine era composto da un'elevazione (piano secondo) con lastrico solare soprastante (**All. 7) fig. 32**.

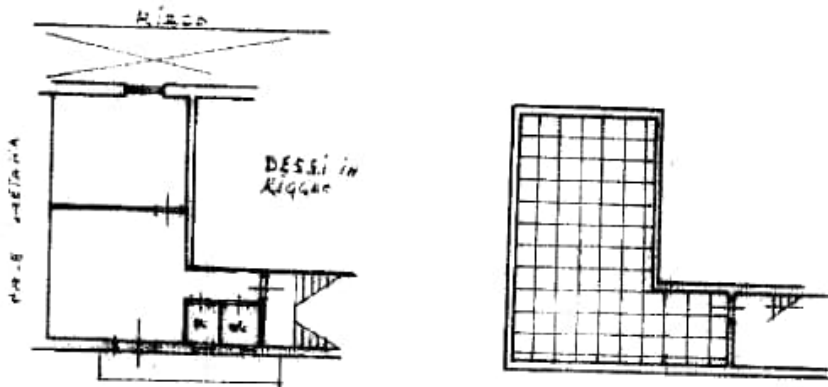


Fig. 32 Elaborato catastale del 15.04.1994

A seguito della variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 28.11.2005 è stata presentata la planimetria aggiornata a firma del geometra che l'ha redatta e sottoscritta (**All. 6**). Tale elaborato risulta correttamente caricato sul portale "Sister" pertanto non si rende necessaria alcuna correzione catastale in tal senso.

La particella 248 al Catasto Terreni è ente urbano di are 00 41. Impianto meccanografico del 08.03.1988 (**All. 4**).



b) ACCERTAMENTO CATASTALE E PLANIMETRICO

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata con prot. PA03233267 il 28.11.2005 (All. 6) e i grafici di rilievo a firma della scrivente (All. 9) sono emerse le seguenti difformità:

- **PIANO SECONDO**: catastalmente composto da wc, camera, ripostiglio, scala a chiocciola e balcone, è oggi caratterizzato dall'eliminazione di parte del muro di tombagno e degli infissi del wc e del soggiorno con relativo ampliamento su balcone chiuso con struttura precaria (veranda).

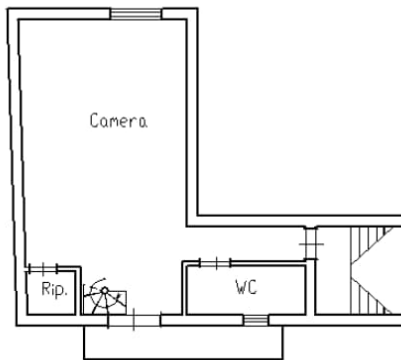


Fig. 33 Pianta planimetria catastale.

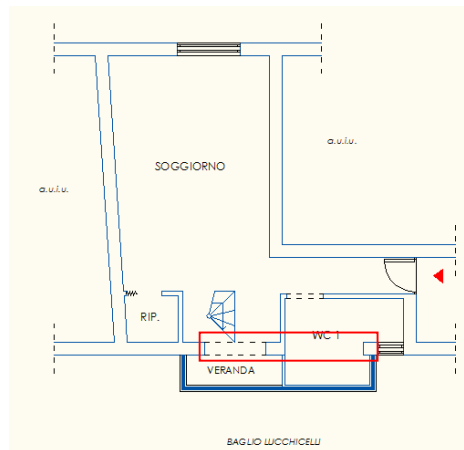


Fig. 34 Stato dei luoghi.

- **PIANO TERZO (EX LASTRICO SOLARE)**: composto catastalmente da ingresso, camera, wc e ripostiglio, in atto risulta difforme per la realizzazione della finestra nel wc.

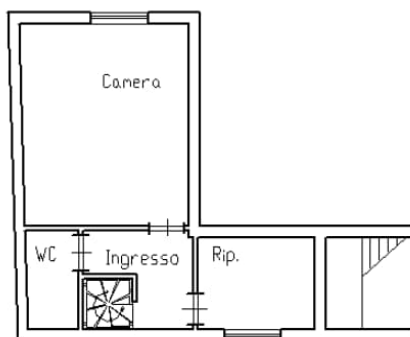


Fig. 35 Pianta planimetria catastale.

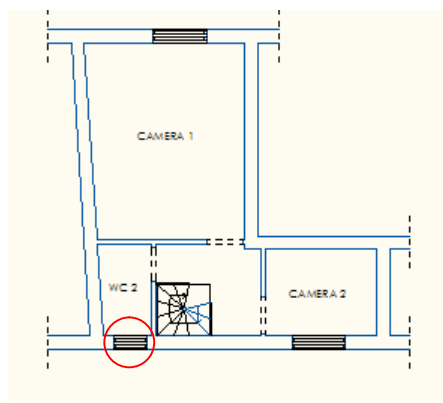


Fig. 36 Stato dei luoghi.



- **PIANO QUARTO:** adibito catastalmente a terrazzo con ripostiglio e scala a chiocciola, risulta difforme per ampliamento, relativa diversa distribuzione interna e modifica prospetti.

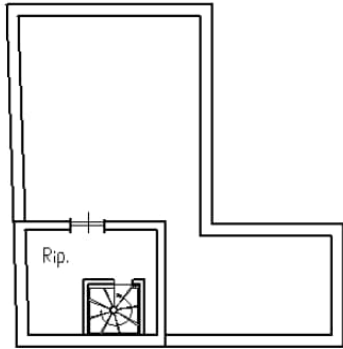


Fig. 37 Pianta planimetria catastale.

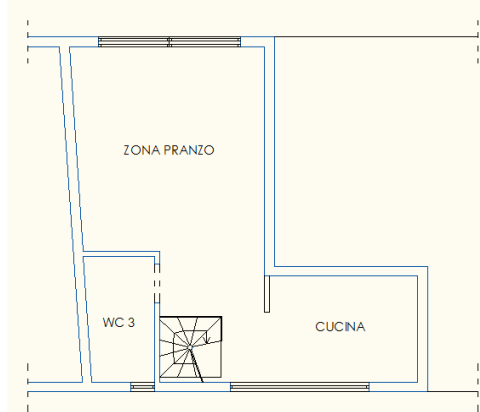


Fig. 38 Stato dei luoghi.

Le planimetrie catastali non sono dunque conformi all'attuale stato dei luoghi.

Considerato che alcune opere risultano non sanabili ed andranno rimosse e che altre invece potranno essere regolarizzate mediante la definizione dell'istanza di sanatoria, si ritiene opportuno provvedere, al termine dei lavori meglio specificati al paragrafo "Regolarità Edilizia ed Urbanistica" ed in considerazione della determinazione del condono, all'aggiornamento planimetrico catastale mediante presentazione di Documento Catasto Fabbricati (DoCFa).

Costi di regolarizzazione: 500,00 euro per spese tecniche e diritti di istruttoria.



RISPOSTA AL QUESITO 4

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1:

Piena ed intera proprietà della quota di 1000/1000 del Sig. "A" del seguente bene:

Casa unifamiliare sita a Palermo, Baglio Lucchicelli n. 14, piano 2, 3 e 4. Indicata al N.C.E.U. al foglio 85, particella 248, sub. 11, Cat. A/4, classe 3, vani 4, sup. cat. 85 mq, rendita € 86,76.

L'immobile fa parte di un fabbricato costruito in data antecedente il 1942. L'unità in esame risulta essere realizzata nello specifico, in data antecedente al 01.09.1967 nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente. A seguito della sopraelevazione del 3 e 4 piano, con riferimento all'art. 32 della Legge n. 326/2003 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 15.06.2004 col prot. n. 25733.

L'unità immobiliare in atto è composta da tre piani collegati internamente da scala in ferro di tipo a chiocciola. Si sviluppa dal secondo al quarto piano. Il piano secondo presenta ingresso su corridoio, wc con vasca, soggiorno, ripostiglio e balcone delimitato da struttura precaria (veranda). Al piano terzo è presente un disimpegno, due camere e un wc. L'ultima elevazione è composta da cucina, zona pranzo e wc con doccia.

L'attuale e descritto stato dei luoghi non è conforme ai grafici allegati alla suddetta istanza in ordine all'ampliamento su area esterna coperta (veranda) attraverso l'eliminazione del muro di tompagno e degli infissi; alle modifiche di prospetto; e all'ampliamento su terrazza (piano quarto) con relativa diversa distribuzione interna.

A meno della modifica di prospetto del piano terzo (che potrà andare in deroga), tutte le altre opere sopra descritte non potranno essere regolarizzate né ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (art. 14 L.R. 16/2016 Regione Sicilia), né ai sensi dell'art. 40 della L.N. 46/85.

L'esperto ha considerato dunque, il ripristino dell'originario stato dei luoghi descritto nei grafici della sanatoria e la conseguente definizione della relativa istanza.

Si rileva altresì la difformità dei luoghi rispetto all'identificazione catastale.

L'unità confina a nord/est con Baglio Lucchicelli, a nord/ovest e a sud/est con altre unità immobiliari urbane e a sud/ovest con area libera particella 244.

Si presenta libera da persone e parzialmente ingombra di arredi.

Superficie commerciale mq 87,00.

PREZZO BASE euro € 71.000,00 (euro settantunomila/00)



RISPOSTA AL QUESITO 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esperto deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITA'

L'unità immobiliare appartiene al Sig. "A" per l'intera proprietà giusto *Atto di compravendita* del 07.02.2006 rep. n. 50631/18049 in notaio Orlando Marcello, trascritto il 20.02.2006 ai nn. 10562/5212 da potere di F. D. nato a Palermo il 31.07.1974 e L. M. nata a Palermo il 15.01.1974.

Oggetto del suddetto titolo sono i due beni (LOTTO 1 e LOTTO 2) così descritti:

- *Casa unifamiliare distribuita al secondo, terzo e quarto piano di un fabbricato sito in Palermo, Via Lucchicelli n. 14, composta da una stanza, wc, ripostiglio e disimpegno al secondo piano, da ingresso, una stanza, wc e ripostiglio al terzo piano, da ripostiglio e terrazzo al quarto piano. Confinante con proprietà di con proprietà coi LOTTO 1).*

- *Costituiscono pertinenza dell'immobile e fanno parte della presente vendita due vani terrani facenti parte dello stesso edificio, confinanti con Baglio Lucchicelli, con Riggio da due lati e con proprietà Draghetto (LOTTO 2).*

Nell'atto si riporta altresì che *l'unità immobiliare di secondo piano e relativa pertinenza è stata costruita anteriormente al 1967 e che a seguito della sopraelevazione del terzo e quarto piano, con riferimento all'art. 32 della Legge 24.11.2003 n. 326 e di tutte le altre leggi in essa richiamate, è stata presentata al Comune di Palermo in data 15.06.2004 al prot. n. 25733 la domanda di concessione in sanatoria.*

STORIA DEL DOMINIO

Ai Dante causa dell'esecutato il bene è pervenuto giusto Atto di vendita in Notar Tripodo Sergio del 27.03.2000 rep. n.19161 trascritto il 07.04.2000 ai nn. 12860/9522 da potere di V. L. nata a Belmonte Mezzagno (PA) il 05.04.1931.

A V. L. l'immobile era a sua volta pervenuto giusto Atto di vendita in Notar Guccione Vincenzo del 23.02.1971 rep. 7848 reg. il 06.03.1971 al n. 875.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.



REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo; la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

ACCERTAMENTO EDILIZIO

Il LOTTO 1 "casa unifamiliare", secondo quanto riportato nella visura catastale (costituzione del 05.03.1963) e nell'atto di compravendita, è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967² nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente.

A seguito della sopraelevazione del 3 e 4 piano, con riferimento all'art. 32 della L. 24.11.2003 n. 326 e di tutte le altre leggi in essa richiamate, è stata presentata dal precedente proprietario (F. D.) al Comune di Palermo domanda di concessione in sanatoria in data 15.06.2004 col prot. n. 25733.

L'esperto avanzava all'Ufficio Condono in data 26.02.2021 istanza per accesso atti (**AII. 11**) dalla cui visione è emerso che la documentazione allegata al fascicolo è la seguente (**AII. 13**):

- istanza di sanatoria *per ampliamento in sopraelevazione del secondo piano originariamente con area libera*, superficie complessiva mq 48,97 (sup. utile residenziale mq 30,52 e sup. non residenziale mq 30,75), data ultimazione abuso 10.07.2000;
- relazione tecnica descrittiva del 14.06.2004;
- elaborati grafici e dati metrici del 14.06.2004;
- documentazione fotografica dell'11.06.2004;
- nota ufficio condono del 27.10.2004 per pagamento 30% dell'oblazione (in data 26.11.2004 l'ufficio riscontrava l'avvenuto pagamento del 30% dell'oblazione);
- attestazioni di pagamento oblazione (tot. euro 4.897,00):
euro 1.469,10 del 12.06.2004 (id. bollettino: 43/161 – 0031);
euro 1.713,95 del 21.09.2004 (id. bollettino: 43/070 – 0026);
euro 1.713,95 del 05.08.2005 (id. bollettino: 43/114 – 0048);
- attestazioni di pagamento oneri concessori (tot. euro 4.358,33):
euro 1.307,50 del 12.06.2004 (id. bollettino: 43/161 – 0030);
euro 1.525,42 del 21.09.2004 (id. bollettino: 43/070 – 0025);

² Secondo la normativa urbanistica, per i fabbricati realizzati all'esterno dei centri abitati nel periodo compreso tra il 1942 ed il 1967, non era obbligatoria la licenza edilizia. Gli interventi eseguiti in tale periodo in assenza di licenza o in difformità da essa sono considerati dunque legittimi.



Procedura esecutiva n. 240/2019
UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

euro 1.525,42 del 02.01.2006 (id. bollettino: 43/102 – 0096);

- dichiarazione "carichi pendenti" ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 del 14.06.2004;

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà su "consistenza e descrizione immobile" del 14.06.2004.

In atto l'istanza di condono risulta incompleta.

Dagli accertamenti è emerso inoltre che il suddetto immobile è oggetto di Ordinanza di Demolizione n. 399 emessa in data 20.12.2001. A seguito della nota trasmessa dall'Ufficio Abusivismo e Controllo del Territorio è stato possibile accedere al relativo fascicolo che comprende, oltre l'ordinanza di cui sopra, la seguente documentazione (**All. 14**):

- segnalazione polizia municipale n. 132/00 del 31.05.2000 per abuso edilizio;

- comunicazione n. 7723 del 27.07.2000 di avvio del procedimento di cui alla L.R. 37/85;

- sentenza n. 1959 del 20.05.2002;

- richiesta di autorizzazione ex art. 13 L. 47/85 del 30.09.2002 prot. n. 19483;

- rapporto di inadempienza n. 10A/406 del 03.10.2002;

- provvedimento di diniego n. 15803/1342 del 14.04.2004 della domanda in concessione prot. n. 19484 del 30.09.2002;

- sentenza n. 1987 del 21.06.2004;

- note ufficio controllo del territorio alla procura generale della repubblica.

Da quanto riportato nella suddetta documentazione si evince che in data 31.05.2000 a seguito di sopralluogo da parte della Polizia Municipale venivano riscontrate le seguenti opere abusive:

i Sigg. F. D. e L. M., nella qualità di coniugi e comproprietari dell'immobile, hanno realizzato sul lastrico solare, dove insisteva un vano in muratura di mq 10 circa, previa dismissione della relativa copertura, la sopraelevazione dei muri perimetrali preesistenti per un'altezza ulteriore di mt 2 circa in conci di tufo.

Il suddetto vano posto sul terrazzo, veniva così posto in sequestro e se ne data relativa comunicazione al servizio abusivismo dell'edilizia privata il quale in data 20.12.2001 con nota n. 399 ordinava la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Con la Sentenza del 20.05.2002 il Sig. F. D. in riferimento ai seguenti reati:

- a. Aver realizzato, senza premunirsi della prescritta concessione edilizia, le opere sopra descritte.
- b. Aver realizzato l'opera abusiva in cemento armato senza un progetto redatto da professionista abilitato e senza la direzione di questi.
- c. Aver iniziato l'opera omettendo di darne denuncia al competente ufficio del Genio Civile.



- d. Aver iniziato, in zona rientrante fra quelle dichiarate sismiche ... senza averne dato avviso al Sindaco ed all'ufficio del Genio Civile e senza la preventiva autorizzazione dell'ufficio del Genio Civile competente.
- e. Aver iniziato i lavori senza essere munito della preventiva autorizzazione dell'ufficio Genio Civile competente;

veniva assolto per i reati *b.* e *c.* poiché i muri perimetrali non erano stati realizzati in conglomerato cementizio armato escludendo così ogni responsabilità per le suddette violazioni.

Con la Sentenza del 21.06.2004 l'imputato veniva altresì assolto per i reati *d.* ed *e.* poiché estinti per prescrizione. Restava dunque in capo al soggetto il solo reato *a.*

Intanto in data 30.09.2002 il Sig. F. D. provvedeva ad avanzare richiesta di autorizzazione ex art. 13 L. 47/85 che veniva rigettata con provvedimento del 14.04.2004.

Il 03.10.2002 a seguito di ulteriore sopralluogo da parte della Polizia Municipale veniva riscontrata l'inadempienza all'ordinanza di demolizione con nota n. 10A/406.

Il 15.06.2004 il proprietario provvedeva altresì a presentare l'istanza di concessione in sanatoria prima descritta per la quale non è stato ancora emesso alcun provvedimento definitivo e pertanto il procedimento di abusivismo edilizio risulta in atto sospeso ai sensi dell'art. 38 della L. 47/85.

ACCERTAMENTO URBANISTICO

Secondo la variante al P.R.G. di Palermo (approvata con D. Dir. N. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana), la particella 248 del foglio di mappa 85 è identificata nella Tavola n. P2a – 5013, e secondo le indicazioni urbanistiche in essa contenute ricade all'interno della *Fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile nella quale non è consentita alcuna antropizzazione* (artt. 3, 2, 25, 27 delle N.T.di A.) *su cui insiste un manufatto classificato "Netto Storico"* (artt. 20, 2, 23 bis, 27 delle N.T.di A.) *con tipologia – secondo la Scheda Norma – "edilizia rurale e a schiera di borgata"* (artt. 21, 10, 12, 14, 16, 7, 8, 25 delle N.T.di A.) **(Al. 16)**.

Secondo l'art. 3 lett. A delle N.T.di A. in tali zone è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria nell'edilizia esistente interna a tali fasce.



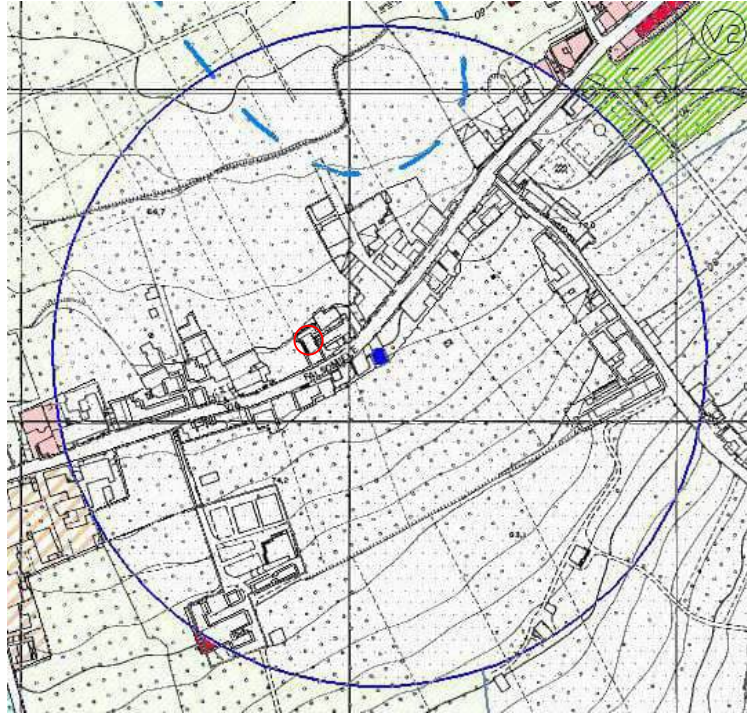
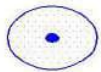


Fig. 39 Stralcio Tavola P.R.G., P2a - 5013 con individuazione in rosso dell'immobile.

Legenda:



Pozzi acqua potabile e fascia di rispetto
nella quale non è consentita alcuna
antropizzazione.

L'art. 94 del D.Lvo 152/2006 Codice dell'ambiente distingue le aree di salvaguardia dei pozzi in:

- **zone di tutela assoluta** (comma 3): dal raggio minimo di 10 mt dal punto di captazione.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

- **zone di rispetto** (comma 4): dove sono ammesse le attività disciplinate dal comma 5. Il comma 6 fissa la zona di rispetto in metri 200 di raggio dal punto di captazione.

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.



(comma 5): *Le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:*

- a. fognature;*
- b. edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;*
- c. opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;*
- d. pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.*

(comma 6): *In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.*

L'immobile, secondo quanto riportato nella perizia giurata redatta dal geologo Emanuele Doria, giurata innanzi al Giudice di Pace il 13.12.2005 cron. 3575/05F, e allegata all'atto di compravendita del 07.02.2006, si trova a circa 50 mt dal Pozzo De Caro utilizzato dall'AMAP per approvvigionamento idropotabile. Tale distanza, ai sensi dell'art. 21 del D.Lvo 152/99 risulta superiore al limite imposto di 10 mt come zona di tutela assoluta dal punto di captazione, ma rientra nei 200 mt richiesti dalla normativa per quanto concerne la zona di rispetto.

In riferimento al vincolo idrogeologico è stato accertato che è stato eliminato con il D. ass. n. 298/41 del 04.07.2000 modificato dal successivo D. ass. del 14.05.2002 poiché tale area non è soggetta a rischio esondazione in quanto non sussistono i fattori che determinano la suddetta fattispecie.

Secondo quanto asserito in perizia e quanto indicato dall'art. 94 del D.Lvo 152/2006, l'immobile trovandosi ad una distanza di circa 50 mt dal Pozzo De Caro, rientrerebbe nella "zona di rispetto" (e non in quella "di tutela assoluta" dal raggio minimo di 10 mt dal punto di captazione) dove, tra le attività ammesse rientrano quelle relative all'edilizia residenziale.

A verifica di quanto sopra, la scrivente provvedeva ad inoltrare all'ufficio tecnico condono, all'ufficio tecnico urbanistica ed ai rispettivi dirigenti capo in data 17.05.2021 e 28.06.2021 richiesta chiarimenti sulla possibile definizione dell'istanza di concessione di cui al paragrafo precedente (**All. 11**). Solo a seguito di colloqui diretti con i tecnici è stato possibile accertarne la relativa fattibilità.

DIFFORMITA' EDILIZIE

L'immobile ante abuso era costituito da piano secondo e area libera soprastante (come da planimetria catastale del 1994).

Dopo la realizzazione delle opere abusive (anno 2000) l'unità ha conseguito la seguente conformazione dettagliatamente descritta nella relazione tecnica e nei grafici allegati all'istanza prot. n. 25733/2004:



- piano secondo (mq 40,37 e h 2,75 ml) composto da ingresso, bagno, soggiorno-cucina, scala in ferro di tipo a chiocciola e veranda prospiciente sul baglio.

Le parti costruite in assenza del titolo edilizio riguardano il piano terzo e la terrazza praticabili costituenti sopraelevazione del secondo piano della stessa palazzina.

- piano terzo (mq 40,37 e h 2,65 ml) composto da un piccolo bagno e da due camere da letto;

- piano quarto composto da una piccola stanza (mq 8,20) con soffitto in legno, accessibile tramite scala mobile di tipo a petto e da terrazza (mq 28,64) con parapetto h 1,00 ml.

Dal sopralluogo effettuato in data 7.12.2020 e dal confronto con i suddetti grafici si sono rilevate ulteriori difformità ovvero:

- **PIANO SECONDO**: ampliamento su area esterna coperta (veranda) attraverso l'eliminazione di parte del muro di tompano e degli infissi del wc e del soggiorno. Eliminazione cucina.

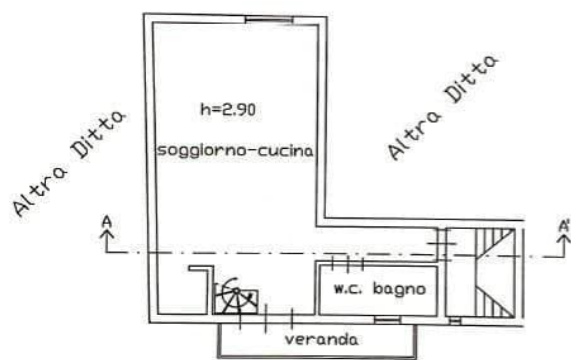


Fig. 40 Pianta istanza sanatoria.

Baglio Lucchicelli

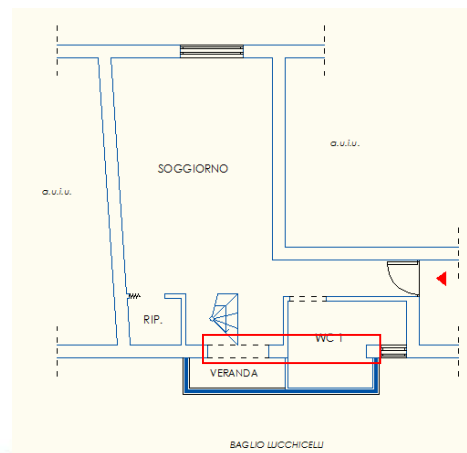


Fig. 41 Stato dei luoghi.



- **PIANO TERZO (EX LASTRICO SOLARE)**: modifica prospetto per realizzazione finestra nel wc.

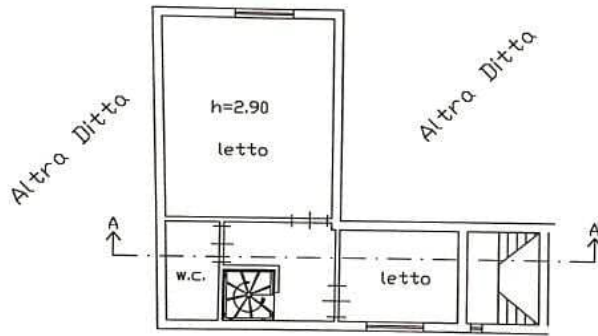


Fig.42 Pianta istanza di sanatoria.

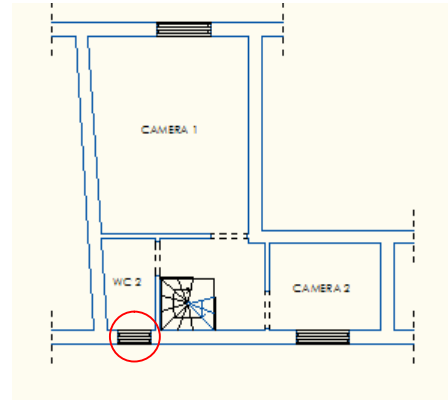


Fig. 43 Stato dei luoghi.

- **PIANO QUARTO**: ampliamento su terrazza e relativa diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti.

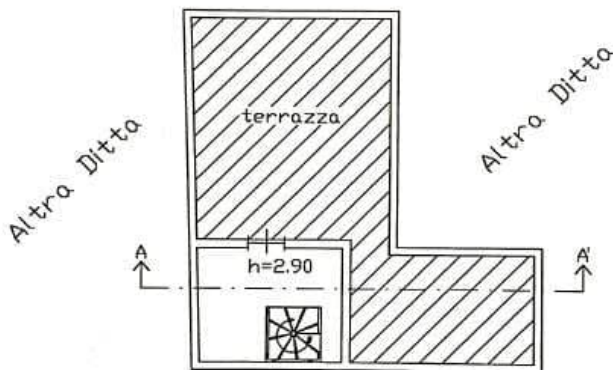


Fig. 44 Pianta istanza di sanatoria.

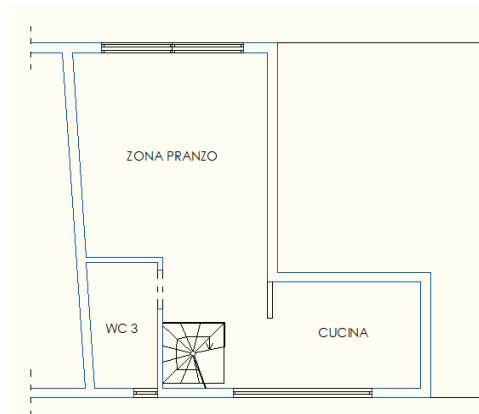


Fig. 45 Stato dei luoghi.

REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

In riferimento all'istanza di sanatoria prot. n. 25733 del 2004 (*per ampliamento in sopraelevazione del secondo piano originariamente con area libera*), dall'esame della documentazione edilizio-urbanistica e dai contatti intrapresi con i tecnici comunali, **non emergono elementi ostativi** alla relativa definizione, previo l'obbligatorio ripristino dell'originario stato dei luoghi (come descritto nei grafici allegati alla suddetta istanza) e l'accertamento del corretto smaltimento dei reflui (in considerazione della presenza del pozzo di acqua potabile De Caro).



Per quanto attiene alla possibilità di sanare le ulteriori opere realizzate abusivamente e sopra descritte, a meno della modifica di prospetto del piano terzo (che potrà andare in deroga), tutte le altre non potranno essere regolarizzate né ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (art. 14 L.R. 16/2016 Regione Sicilia), né ai sensi dell'art. 40 della L.N. 46/85³, in caso di vendita giudiziaria per un eventuale nuova istanza di sanatoria, poiché le ragioni del credito per cui si interviene (contratto di mutuo fondiario del 07.02.2006) sono successive all'entrata in vigore della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio).

Si rende dunque, necessario il ripristino dello *status quo ante*:

- piano secondo: ripristinare il muro di compagno e gli originari infissi per mantenere la destinazione d'uso del balcone con chiusura a veranda.
- piano quarto: ripristinare il locale ripostiglio e la superficie non residenziale (terrazza).

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 della Legge n. 23 del 06.08.2021 "*Modifiche ed integrazioni all'art. 3 della alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*", tali opere, volte al recupero dell'immobile e finalizzate al ripristino della conformità edilizia ed all'eliminazione delle opere abusive, rientrano nell'*Attività edilizia libera* da eseguirsi senza titolo abilitativo.

L'esperto consiglia tuttavia, al momento dell'esecuzione delle suddette opere, di accertare la presentazione di eventuale comunicazione presso gli uffici tecnici preposti.

In conclusione il futuro acquirente potrà solo provvedere alla definizione dell'istanza già presente agli atti. La sanatoria andrà definita, a cura di un tecnico abilitato al fine dell'ottenimento della concessione, attraverso presentazione di integrazione (regime ordinario) ovvero attraverso l'art. 28 della Legge Regionale n. 16/2016.

Si impone tuttavia, al momento della richiesta, il preliminare accertamento di tutti i requisiti per l'ottenimento del titolo.

Il futuro acquirente dovrà provvedere allegando all'istanza i seguenti documenti, salvo ulteriori richieste da parte dell'ufficio tecnico comunale:

ADEMPIMENTI PER L'INTERO FABBRICATO:

- Certificato di idoneità sismica/statica depositato presso l'Ufficio del Genio Civile;
- Descrizione dello smaltimento dei reflui e/o eventuale istanza di allaccio fognario.

³ Art. 40 L. N. 46/85: Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.



ADEMPIMENTI PER L'UNITA' IN OGGETTO:

- titolo di acquisto (decreto di trasferimento);
- relazione descrittiva delle opere abusive: sulla natura, consistenza e destinazione dell'immobile con allegata planimetria dei sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue;
- grafici di progetto (stralcio di P.R.G. e stralcio catastale; piante, prospetti e sezioni - stato precedente all'abuso e stato successivo all'abuso); tabella dei dati metrici;
- documentazione fotografica (foto aeree e foto prospetti dell'immobile);
- relazione geologica;
- aggiornamento catastale mediante presentazione della planimetria al N.C.E.U.;
- copia delle denunce ai fini dell'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30.12.1992 n. 504, nonché ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- dichiarazione "carichi pendenti" ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000;
- perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016.

All'ottenimento della Concessione in Sanatoria dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Abitabilità (S.C.A.) ex art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016, sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. 1) del D.L. 25.11.2016 n. 222.

Propedeutici a tale attestazione sono: il certificato degli impianti tecnici ai sensi del D.M. 37/2008 (il cui costo in questa sede non è preventivabile), l'attestato di prestazione energetica e, in ogni caso, tutta la documentazione che verrà allo scopo richiesta dall'amministrazione comunale.

CALCOLO DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'ABUSO

Tenuto conto dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile, l'Esperto ha ritenuto opportuno applicare, in fase di stima, una decurtazione al valore del bene, relativa alle spese tecniche ed amministrative per: la demolizione delle opere abusive, la definizione dell'istanza di sanatoria e la richiesta dell'abitabilità.

Si precisa che l'importo calcolato dovrà essere verificato alla data di definizione della concessione in sanatoria e della S.C.A. poiché variabile in funzione delle richieste del tecnico e degli enti competenti.

STIMA DEL COSTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE € 13.767,23

SPESE PER LE OPERE EDILI: € 10.500,00

Il relativo presunto costo di demolizione e ripristino (opere strettamente necessarie e sufficienti) è stato quantificato "a misura" sulla scorta del vigente prezzario regionale opere pubbliche (anno 2019) secondo il



computo metrico che include anche i costi per il trasporto e per il conferimento nella discarica comunale autorizzata tenuto conto che trattasi di sfabbricidi di varia natura con costi differenti.

Si precisa che il suddetto costo stimato in via presuntiva dall'esperto, è meramente indicativo considerando che potrebbe subire una probabile variazione in ragione dell'epoca e delle maestranze impegnate (sia in ordine a tipologie di opere, tempistica, organizzazione amministrativa, che all'effettiva realizzazione dell'intervento con adozione di diversi costi unitari, etc.).

SPESE TECNICHE € 5.000,00

Compenso del professionista incaricato alla presentazione dell'Istanza di Concessione in Sanatoria (art. 28 L.R. 16/2016), alla verifica dell'idoneità sismica/statica nonché alla successiva presentazione di Segnalazione Certificata di Abitabilità S.C.A.

SPESE AMMINISTRATIVE SANATORIA - € 1.732,77

Dai calcoli effettuati emerge che in atto il futuro acquirente dovrà provvedere al pagamento dei soli diritti fissi d'istruttoria (€ 100,00 per art. 28 L.R. 16/2016 ovvero € 500,00 in caso di integrazione della pratica in regime ordinario) e chiedere il rimborso degli oneri concessori di circa € 1.832,77 poiché l'anticipazione già versata risulta maggiore del saldo finale, salvo conguaglio da parte del comune al momento dell'istruzione della pratica.

Di seguito i calcoli relativi all'oblazione e agli oneri concessori:

▪ **OBLAZIONE:**

ABUSO TIPOLOGIA 1: euro 100,00/mq.

Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

La superficie da sanare si riferisce ai dati desunti dall'istanza di sanatoria poiché di fatto l'unità al piano quarto risulta difforme ai relativi grafici (si è infatti disposta la rimozione degli ulteriori abusi):

$$S_u = 30,52 \text{ mq}; S_{\text{non res}} = 30,75 \text{ mq}$$

$$S_{\text{TOT}} = S_u + (S_{\text{non res}} \times 0,60) = 30,52 \text{ mq} + (30,75 \text{ mq} \times 0,60) = 48,97 \text{ mq}$$

CALCOLO

$$48,97 \text{ mq} \times \text{euro } 100,00 = \text{€ } 4.897,00$$

Importo interamente pagato con bollettini: n. 43/161 – 0031; n. 43/070 – 0026; n. 43/114 – 0048 (**Al. 13**).



▪ **ONERI CONCESSORI:**

Oneri di urbanizzazione: Volume della sup. abusiva x il coefficiente € 14,71: mc 91,56 x € 14,71 = € 1.346,85

Contributo costo di costruzione: € 1.178,71 (**Ail. 18**)

Oneri concessori già pagati: l'anticipazione degli oneri è stata determinata secondo la Tabella D "nuove costruzioni e ampliamenti" applicando l'importo unitario € 89,00/mq (abitanti oltre 300.001):

$S_{TOT} 48,97 \text{ mq} \times € 89,00 = € 4.358,33$

Importo interamente pagato con bollettini: n. 43/161 – 0030; n. 43/070 – 0025; n. 43/102 – 0096 (**Ail. 13**).

Saldo finale: € 4.358,33 - € 1.346,85 - € 1.178,71 = € 1.832,77 da chiederne il rimborso.

In conclusione in atto non c'è oblazione e non ci sono neppure oneri concessori da pagare considerata la relativa anticipazione.

RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI POSSESSO

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

L'immobile oggetto di pignoramento, all'atto del sopralluogo non risultava occupato da persone.

RISPOSTA AL QUESITO 8

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

L'esperto stimatore deve procedere alla specificazione dei vincoli o oneri a carico dell'acquirente e di quelli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre ai vincoli di natura urbanistica resteranno a carico dell'acquirente le seguenti formalità:



- Regolarizzazione edilizia: *eliminazione opere abusive tramite ripristino dell'originario assetto e definizione istanza di concessione in sanatoria.*
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: *la particella ricade in Fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile nella quale non è consentita alcuna antropizzazione .. su cui insiste un manufatto classificato "Netto Storico" con tipologia – secondo la Scheda Norma – "edilizia rurale e a schiera di borgata".*
- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: Nessuno

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla VISURA IPOTECARIA in capo al bene - "Foglio 85, Particella 248, sub. 11" – risultano, dal 03.01.2018 al 03.09.2021, le seguenti formalità **(All. 8)**:

TRASCRIZIONE del 20.02.2006 - Registro Particolare 5212 Registro Generale 10562
Pubblico ufficiale ORLANDO MARCELLO Repertorio 50631/18049 del 07.02.2006
ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 20.02.2006 - Registro Particolare 4204 Registro Generale 10563
Pubblico ufficiale ORLANDO MARCELLO Repertorio 50632/18050 del 07.02.2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 23.05.2019 - Registro Particolare 16461 Registro Generale 21660
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 2562 del 26.04.2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla verifica della conformità urbanistico-edilizia si segnala che l'unità immobiliare in atto si trova in una condizione di irregolarità edilizia.

Costi di regolarizzazione: € 13.767,23 per opere edili e per spese tecniche e di istruttoria.



CONFORMITA' CATASTALE

Dalla verifica della conformità catastale si segnala che l'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale.

Costi di regolarizzazione: € 500,00 per spese tecniche e di istruttoria.

RISPOSTA AL QUESITO 9

VERIFICA SUOLO DEMANIALE

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

L'immobile non insiste su aree demaniali.

RISPOSTA AL QUESITO 10

VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

Sull'immobile non grava censo, livello e/o uso civico.

RISPOSTA AL QUESITO 11

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato risulta sprovvisto di regolamento condominiale.



VALUTAZIONE DEL BENE

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Metodologia di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del *più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto*



a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (*Market Comparison Approach*) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS (*International Valuation Standards*).

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima (*subject*) ed altri beni (*comparables*), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie (*stima per punti di merito* di Carlo Forte);

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base il confronto tra i "prezzi marginali" che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione operata sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dai comparabili e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima;

- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Si specificano i termini utilizzati:

▪ Con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata".

▪ Con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento".

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

- i pilastri e le colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.);



- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

la **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
- Con "**rapporto mercantile**" viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Il metodo in esame si articola in più e diverse fasi:

1. Analisi del "segmento di mercato" di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite.
Il "segmento di mercato" individua una precisa e distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:
 - la localizzazione;
 - tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
 - destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
 - tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
 - tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
 - dimensioni;
 - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
 - livello del prezzo (riferimento temporale);
 - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
 - rapporti mercantili;
2. Compilazione della Tabella dei Dati (*sales summary grid*) e scelta delle caratteristiche ritenute più significative (*elements of comparison*).
3. Analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*).
4. Redazione della Tabella di Valutazione (prezzi corretti) nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello dei comparabili (*sales adjustment grid*).



Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:

- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i "prezzi marginali".

1. ANALISI DEL "SEGMENTO DI MERCATO" E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE DI RIFERIMENTO

Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari e dai relativi siti.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene non è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per MCA occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo compravendita secondo un rapporto strumentale di allineamento che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato.

Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità. Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dalla Banca d'Italia dal 21 giugno al 26 luglio 2021 presso 1.192 agenzie, si segnala la stabilità dei prezzi delle abitazioni, con un rafforzamento dei segnali di pressioni al rialzo. Coerentemente con tali sviluppi, lo sconto medio rispetto al prezzo iniziale richiesto dal venditore è lievemente diminuito. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati, sostenuti soprattutto da quelli più favorevoli nelle aree non urbane, mentre l'andamento dei nuovi incarichi a vendere è rimasto ovunque negativo. Le attese sul proprio mercato di riferimento sono rimaste stabili mentre sono migliorate quelle sull'evoluzione del mercato nazionale, specialmente su un orizzonte biennale. Si è consolidata la percezione degli agenti che, nell'arco dei prossimi tre anni, la domanda dei potenziali acquirenti si indirizzerà verso le abitazioni indipendenti e quelle con spazi esterni più che nel periodo precedente la pandemia (*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2021*).

Secondo il sondaggio il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari al 9,0%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è: 0,91 (1-0,09).



Procedura esecutiva n. 240/2019
 UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)						Totale	Riduzione media (4)
		Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore		
Ripartizione geografica	Totale macroarea	1,3	5,4	25,8	41,0	22,8	3,7	100,0	9,3
	aree urbane (2)	.	4,2	21,1	41,6	28,1	5,0	100,0	8,0
	aree non urbane	2,6	6,7	30,6	40,4	17,3	2,4	100,0	10,6
Nord-Est	Totale macroarea	1,2	1,4	13,2	44,3	31,1	8,9	100,0	6,8
	aree urbane (2)	.	.	23,4	40,2	26,7	9,7	100,0	7,2
	aree non urbane	1,5	1,8	10,1	45,6	32,4	8,6	100,0	6,7
Centro	Totale macroarea	1,6	7,2	28,0	43,8	12,7	6,6	100,0	10,2
	aree urbane (2)	1,0	9,7	29,0	40,9	13,8	5,6	100,0	10,5
	aree non urbane	2,2	4,9	27,1	46,5	11,7	7,6	100,0	9,8
Sud e Isole	Totale macroarea	2,8	9,2	34,2	39,8	7,8	6,1	100,0	11,6
	aree urbane (2)	3,1	8,6	35,5	40,7	6,5	5,5	100,0	11,8
	aree non urbane	2,7	9,5	33,8	39,4	8,3	6,4	100,0	11,5
Popolazione residente									
	Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	0,7	5,7	25,3	41,1	21,4	5,8	100,0	9,1
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	2,2	5,5	24,6	42,9	18,7	6,1	100,0	9,5
	Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)	0,5	6,1	24,3	41,6	22,3	5,2	100,0	9,0
	Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)	2,1	5,3	25,1	42,5	18,6	6,4	100,0	9,5
	Totale	1,6	5,6	24,9	42,2	19,7	6,0	100,0	9,3

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento

(2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Vene;

(3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo

(4) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore

Fig. 46 Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto.

La stima è di tipo pluriparametrico e ha tenuto conto di diversi dati certi comuni a tutti gli immobili che sono dati dalla consistenza (superficie commerciale e n. vani), dallo stato d'uso, dall'ubicazione, dai servizi, etc..

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "E22 Suburbana – Villagrazia, Aloi, Chiavelli, Falsomiele, Brasca".

In tale segmento di mercato, tra i vari comparabili acquisiti, ne sono stati selezionati tre ubicati nelle vicinanze e poiché verificati e valutati sono stati ritenuti appropriati alla stima attraverso la verifica della validità dei dati riportati negli annunci (fotografie, planimetrie, stato di conservazione generale e degli impianti).

Ciascun prezzo di vendita (offerta) desunto dai diversi siti immobiliari è stato poi allineato a quello tendenziale reale delle compravendite moltiplicandolo per il rapporto strumentale di allineamento tra i due prezzi.

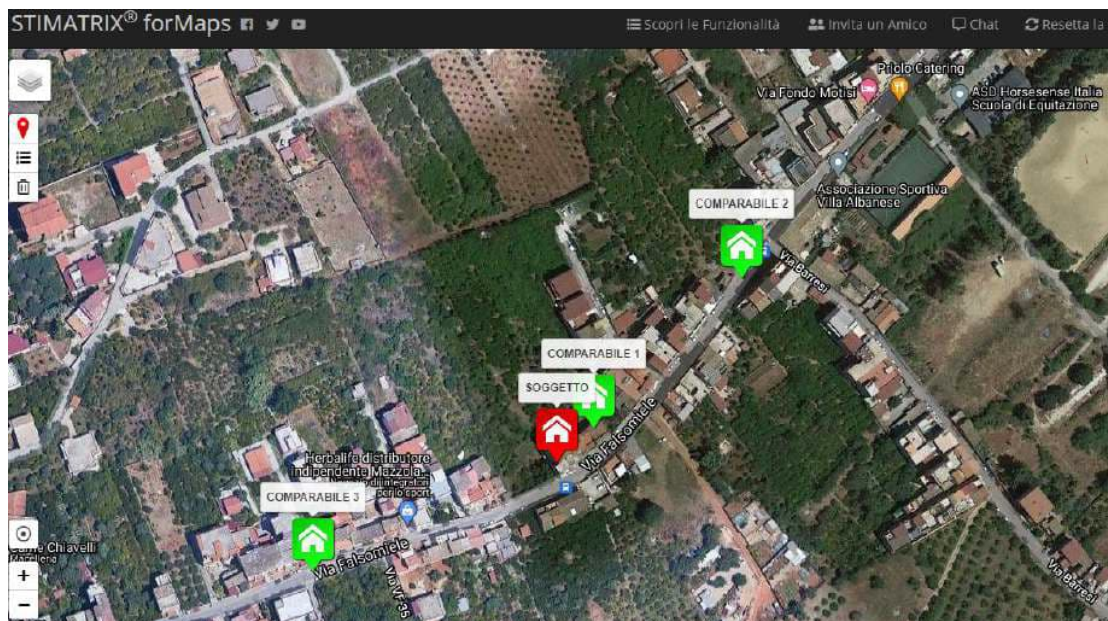
COMPARABILE 1	
Prezzo	38.000,00
C. All.	0,91
P. Reale	34.580,00

COMPARABILE 2	
Prezzo	50.000,00
C. All.	0,91
P. Reale	45.500,00

COMPARABILE 3	
Prezzo	49.000,00
C. All.	0,91
P. Reale	44.590,00



Procedura esecutiva n. 240/2019
UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo



Localizzazione del bene oggetto di stima (soggetto) e dei tre comparabili assunti come riferimento.



Procedura esecutiva n. 240/2019
 UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGETTO)

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)

Calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGETTO)					
UBICAZIONE	Baglio Lucchicelli n.14 Palermo				
DESCRIZIONE	Abitazione piano secondo, terzo e quarto				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	2				
N. PIANI FUORI TERRA	3				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali	
	S. Principale (SPP)	77,00	100%	77,00	
	S. Esterne Scoperte (SES)	25,00	30%	7,50	
		4,20	10%	0,42	
	S. Esterne Coperte (SEC)	4,00	60%	2,40	
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				87,32	



Procedura esecutiva n. 240/2019
 UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

COMPARABILE 1				
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it				
DATA	23.03.2021			
UBICAZIONE	Baglio Lucchicelli n.2 Palermo			
DESCRIZIONE	Abitazione piano terra e primo			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO OTTIMO
N. BAGNI	2			
N. PIANI FUORI TERRA	2			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	74,00	100%	74,00
	S. Esterne Scoperte (SES)	20,00	30%	6,00
		0,00	10%	0,00
	S. Esterne Coperte (SEC)	0,00	60%	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				80,00

Riferimento: 40236543

Prezzo: euro 38.000,00

Locali: 3 (2 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, Cucina semi abitabile
 Piano T, 1

Descrizione:

Adiacente alla Via Falsomiele, strada di collegamento tra le Borgate di Chiavelli, Bonagia e Santa Maria di Gesù, disponiamo di una palazzina indipendente su due livelli.

Varcando la porta d'ingresso sul retro prospetto della palazzina, accediamo ad un piccolo disimpegno che conduce ad un salone con annessa cucina; dal vano scala che porta al primo piano si raggiunge la zona notte composta da due camere da letto e servita da un bagno con vasca. Ottimo, anche, per uso investimento. La doppia esposizione rende l'immobile luminoso e ben ventilato.

Stato: da ristrutturare

Riscaldamento: assente

Spese condominio: nessuna

Efficienza energetica: classe G 65.55 kWh/m² anno



Procedura esecutiva n. 240/2019
 UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

COMPARABILE 2				
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it				
DATA	20.08.2021			
UBICAZIONE	Via Falsomiele n. 82 Palermo			
DESCRIZIONE	Abitazione piano secondo			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO OTTIMO
N. BAGNI	1			
N. PIANI FUORI TERRA	1			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	75,50	100%	75,50
	S. Esterne Scoperte (SES)	5,00	30%	1,50
		0,00	10%	0,00
	S. Esterne Coperte (SEC)	0,00	60%	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				77,00

Riferimento: 40387726

Prezzo: euro 50.000,00

Locali: 2 camere da letto, 1 bagno, Cucina abitabile
 Piano 2

Descrizione:

In Via Falsomiele, disponiamo di un appartamento di 3 locali posto al secondo piano di una palazzina padronale. La casa si compone di ingresso, soggiorno con attiguo balcone, camera da letto, cameretta, bagno e cucina abitabile. E' particolarmente luminoso e ventilato grazie alla doppia esposizione. La pavimentazione è in ceramica chiara e gli impianti idrico ed elettrico sono stati ristrutturati.

Stato: da ristrutturare

Riscaldamento: assente

Spese condominio: € 17/mese

Efficienza energetica: classe G 135kWh/m²anno



Procedura esecutiva n. 240/2019
 UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

COMPARABILE 3				
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it				
DATA	23.03.2021			
UBICAZIONE	Via Falsomiele Palermo			
DESCRIZIONE	Abitazione piano primo			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO OTTIMO
N. BAGNI	1			
N. PIANI FUORI TERRA	1			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	60,50	100%	60,50
	S. Esterne Scoperte (SES)	5,00	30%	1,50
		0,00	10%	0,00
	S. Esterne Coperte (SEC)	0,00	60%	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				62,00

Riferimento: 1739000

Prezzo: euro 49.000,00

Locali: 2 camere da letto, 1 bagno, Cucina cucinotto
 Piano 1

Descrizione:

L'immobiliare ... propone la vendita di un appartamento di 62 mq circa, posto al 1° piano senza ascensore, in Via Falsomiele. L'immobile è composto da un ingresso, cucinotto, 2 camere matrimoniali, bagno ed un balcone. Si presenta in condizioni da ammodernare in base alle proprie esigenze. Si presenta molto luminoso e gode di un esposizione panoramica.

Stato: da ristrutturare

Riscaldamento: assente

Spese condominio: € 5/mese



Procedura esecutiva n. 240/2019
 UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

2. TABELLA DEI DATI

Individuati i comparabili di zona si compila la tabella dei dati che contiene sia per il soggetto che per i comparabili, le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le superfici commerciali sono state assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati dal D.P.R. 138/1998.

COMUNE DI PALERMO				
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SOGGETTO
UBICAZIONE	Baglio Lucchicelli n. 2	Via Falsomieie n. 82	Via Falsomieie	Baglio Lucchicelli n. 14
PREZZO (PRZ)	34.580,00	45.500,00	44.590,00	??
DATA (DAT) mesi	7	2	7	??
SUPERFICIE PRINCIPALE (SPP)	74,00	75,50	60,50	77,00
TERR/BALC (SES) mq	6,00	1,50	1,50	7,92
VER (sec) mq	0,00	0,00	0,00	2,40
PIANO	T-1	2	1	2-3
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	1	1	1	2
RISCALDAMENTO	0	0	0	0
LIVELLO DI PIANO (LIV)	1	2	1	2
SERVIZI (SER) (n)	2	1	1	2
ESPOSIZIONE (n. affacci)	1	1	2	2
SUPERFICIE COMMERCIALE	80,00	77,00	62,00	87,32
PREZZO UNITARIO €/mq	€ 432,25	€ 590,91	€ 719,19	

RAPPORTI MERCANTILI (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari -Tecnoborsa)	
Saggio annuo di rivalutazione dei prezzi	0,0394736
SEL	100%
Balconi e terrazze scoperte (Calcolati per il 30% fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%)	30%
STM	35.000,00



3. ANALISI E STIMA DEI PREZZI MARGINALI

I prezzi dei termini di confronto vanno attualizzati per tener conto delle variazioni intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita (DAT):

tale prezzo consente di aggiornare il prezzo del comparabile alla data della valutazione. Viene stimato con il saggio di variazione temporale (mensile, annuale) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare, oppure con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Può essere positivo, negativo o nullo.

$S_a = Q \text{ OMI anno corrente} - Q \text{ OMI anno precedente} / Q \text{ OMI anno precedente.}$

$P \text{ DAT } \text{€}/\text{mese} = \text{PRZ} \times S_a / 12$

Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo); viceversa il segno è positivo se il saggio è negativo (decremento di prezzo).

Nel caso in esame abbiamo il saggio annuo pari a 0,0394736 % (Fonte OMI) ed il segno della data positivo.

$P \text{ DAT comparabile 1: } \text{€ } 34.580,00 \times 0,0394736 / 12 = \text{€ } 113,75$

$P \text{ DAT comparabile 2: } \text{€ } 45.500,00 \times 0,0394736 / 12 = \text{€ } 149,67$

$P \text{ DAT comparabile 3: } \text{€ } 44.590,00 \times 0,0394736 / 12 = \text{€ } 146,68$

Prezzo marginale della superficie principale (S1):

si calcola il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più basso dei prezzi medi.

Il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale

$P \text{ S1} = \text{PRZ} / S_{\text{comm}}$

$P \text{ DAT comparabile 1: } \text{€ } 34.580,00 / 80,00 = \text{€ } 432,25$

$P \text{ DAT comparabile 2: } \text{€ } 45.500,00 / 77,00 = \text{€ } 590,91$

$P \text{ DAT comparabile 3: } \text{€ } 44.590,00 / 62,00 = \text{€ } 719,19$

Prezzo marginale delle superfici esterne accessorie (BAL, TERR,):

il prezzo marginale della superficie esterna coperta e/o scoperta (balcone, veranda, ..) è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale (minimo dei prezzi) per il relativo rapporto mercantile (i).

$P \text{ BAL} = P \text{ S1 (valore minimo)} \times i$ dove $i = 0,30; 0,10; 0,60$ etc...



Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM):

lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico di un immobile. Si misura attraverso dei nomenclatori *mediocre, sufficiente, discreto, buono, ottimo*.

Il prezzo marginale è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Il prezzo è dato nello specifico dal costo dei lavori necessari per consentire tale passaggio. Si è considerato nel caso specifico un importo pari ad € 35.000,00 (€/mq 500,00 circa).

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento (IMP):

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre della dotazione di impianti nello stato in cui si trovano. Viene stimato con il relativo costo di costruzione a nuovo deprezzato per la durata e la vetustà.

Si apprezza la relativa mancanza per tutti gli immobili.

Prezzo marginale del livello di piano (LIV):

Prezzo x l / (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

Prezzo x l / (1 + l) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di un ascensore, nulla o negativa in genere in assenza di un ascensore. I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore (es. 2% per piano).

Prezzo marginale dei servizi igienici (SER):

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio. Viene stimato con il costo di impianto deprezzato per la durata e la vetustà (costo di ricostruzione deprezzato).

Da ricerche si è appurato che il costo per la realizzazione di un bagno è di circa € 2.500,00 considerata la vetustà di anni 10 ed una vita media di 25 anni.

Prezzo marginale Esposizione (ESP):

l'esposizione rappresenta il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante (panoramicità e visibilità; orientamento; soleggiamento; luminosità; ventilazione). Si valuta il numero di affacci dell'unità immobiliare considerando un incremento/decremento di € 5.000,00 del prezzo.



Procedura esecutiva n. 240/2019
 UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI					
PDAT					
C1 (DAT)	€	34.580,00	X	0,0394736 /	12 = 113,75 €/mese
C2 (DAT)	€	45.500,00	X	0,0394736 /	12 = 149,67 €/mese
C3 (DAT)	€	44.590,00	X	0,0394736 /	12 = 146,68 €/mese
P (SPP)					
C1	€	432,25			
C2	€	590,91		prezzo marginale*	€ 432,25
C3	€	719,19		*pari al minimo dei prezzi medi	
P (SES)					
	TERR/BALC	€	129,68		
		€	43,23		
P (Sec)	VER	€	259,35		
P STM					
	MANUTENZ.	€	35.000,00		
LIV PIANO					
		€	7.500,00		
SERVIZI					
		€	2.500,00		
ESPOSIZIONE					
	N. affacci	€	5.000,00		



4. TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella riporta i calcoli operati per il confronto tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando il più probabile valore venale o prezzo di mercato dello stesso. In definitiva si procede correggendo il prezzo del comparabile supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il soggetto.

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO						
	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		SOGGETTO
PRZ		€ 34.580,00		€ 45.500,00		€ 44.590,00	
DAT (mesi)	7	€ 796,25	2	€ 299,34	7	€ 1.026,74	
SPP	74,00	€ 1.296,75	75,50	€ 648,38	60,50	€ 7.132,13	77,00
SES (TERR/BALC)	6,00	€ 248,98	1,50	€ 277,50	1,50	€ 277,50	7,92
SEC (VER)	0,00	€ 622,44	0,00	€ 622,44	0,00	€ 622,44	2,40
STM (n)	1	€ 35.000,00	1	€ 35.000,00	1	€ 35.000,00	2
LIV PIANO	0	€ 15.000,00	2	€ -	1	€ 7.500,00	2
SERVIZI	2	€ -	1	€ 2.500,00	1	€ 2.500,00	2
ESP	1	€ 5.000,00	1	€ 5.000,00	2	€ -	2
PREZZO CORRETTO		€ 92.544,41		€ 89.847,66		€ 98.648,81	
VALORE MEDIO con MCA		€ 93.680,30					

VALORE MEDIO CON MCA € 93.680,30

La divergenza percentuale assoluta è pari a 9,79% ovvero inferiore al 10% e pertanto ritenuta accettabile.

$$\text{Valore €/mq} = \text{€ 93.680,30} / \text{87,32 mq} = \text{1.072,84 €/mq}$$

VERIFICA DEI RISULTATI:

DATI OSSERVATORI ECONOMICI

Zona E22 *Suburbana* – Villagrazia, Aloj, Chiavelli, Falsomiele, Brasca.

- L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, 2 semestre 2020, fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo economico nella zona considerata:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	940	1250	L	3	4,2
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	960	L	2,5	3,2
Box	NORMALE	710	1050	L	3,5	5



- Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata le seguenti quotazioni di zona aggiornate a settembre 2021 per "abitazioni in stabili":

 Abitazioni in stabili di 1° fascia			
☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 825,36	Euro 1.029,70	Euro 1.234,03	

 Abitazioni in stabili di fascia media			
☆☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 701,16	Euro 872,62	Euro 1.044,09	

 Abitazioni in stabili di 2° fascia			
☆☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 647,06	Euro 756,60	Euro 866,14	

La lettura dei comparabili statici tabellati conferma la validità del risultato estimativo, rientrando detto dato entro i valori di *range* descritto ed in particolare testandosi sul valore medio perfettamente adeguato alle caratteristiche dell'unità immobiliare.

DETRAZIONI E ADEGUAMENTO DEL VALORE

Ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare ai sensi dell'art. 568 cpc, la riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per "... *oneri di regolarizzazione urbanistica, .. stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo*".



Procedura esecutiva n. 240/2019
UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA PRISMA SPV S.R.L.
contro "A"
G.E. Dott.ssa Alessia Lupo

Presunte spese per:

- Rimozione abusi, definizione condono edilizio e richiesta abitabilità:	€	13.767,23
- Redazione APE:	€	100,00
- DoCFA:	€	500,00
		<hr/>
	Sommano	€ 14.367,23

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: € 93.680,30 - € 14.367,23 = € 79.313,07

PREZZO BASE D'ASTA

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, la scrivente, come da mandato del G.E., ha tenuto conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., dell'assenza della garanzia per vizi applicando a questo riguardo una riduzione al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

La riduzione riguarda più in generale:

- lo stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario, per la regolarizzazione edilizia e per l'ottenimento dei requisiti di abitabilità, l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente (in questa sede non valutabili);
- le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Sulla base delle superiori considerazioni il prezzo a base d'asta proposto è il seguente:

€ 79.313,07 - 10% = € 71.381,76

PREZZO BASE D'ASTA

IN C.T. € 71.000,00 (euro settantunomila/00)



RISPOSTA AL QUESITO 13

VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

La quota oggetto del pignoramento è pari all'intera proprietà dei beni.

Del deposito della presente perizia si è dato avviso alle parti, a mezzo pec in data 05.10.2021, trasmettendo loro contestualmente la copia dell'elaborato integrale (All. 19).

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene con la presente relazione peritale di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Palermo, 05.10.2021

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Lucia Carrubba



INDICE ALLEGATI

1. Estratto di matrimonio e certificato di residenza
2. Verbali di sopralluogo
3. Visura storica per immobile p.lla 248 Catasto Fabbricati
4. Visura storica per immobile p.lla 248 Catasto Terreni
5. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
6. Planimetria catastale anno 2005
7. Planimetria catastale anno 1994 e relativa istanza
8. Ispezione ipotecaria sub. 11
9. Rilievo stato di fatto scala 1:100
10. Documentazione fotografica
11. Istanza per visione e copia atti e relativi solleciti, Istanza di chiarimenti (condono-urbanistica)
12. Note uffici tecnici (condono, edilizia privata, controllo del territorio)
13. Istanza di sanatoria e relativi allegati
14. Ordinanza di Demolizione n. 399/2001 e allegati al fascicolo
15. Istanza certificato di destinazione urbanistica
16. Certificato di Destinazione Urbanistica
17. Ricerca APE
18. Calcolo del contributo sul costo di costruzione
19. Attestazioni di invio perizia alle parti (ricevute pec)

