

Tribunale di Palermo
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

Berica ABS 4 s.r.l.

contro

“A”

R.G.Es. 175/2021

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Gianfranco Pignataro

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Arch. Valentina Longo

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Perizia

Sommario

PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	5
RISPOSTE A CIASCUN QUESITO	6
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	8
QUESITO N.3: PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	14
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	16
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.	17
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	18
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	20
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.	20
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLI DEMANIALI.....	21
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	22
NESSUNA.	22
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	22
CONCLUSIONI.....	25
• ELENCO ALLEGATI:.....	27

PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data **27.04.2022**, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo, Dott. Gianfranco Pignataro, nominava la sottoscritta Arch. Valentina Longo, consulente tecnico d'ufficio (di seguito CTU) nell'esecuzione n. 175/2021 R.G.Es. intrapresa da Berica ABS 4 s.r.l. contro il signor "A" (cfr. all. n. 1: decreto di nomina).

In data **02.05.2022**, la sottoscritta CTU trasmetteva a mezzo PEC il verbale di accettazione dell'incarico e giuramento di rito sottoscritto digitalmente.

In data **31.05.2022**, ricevuto il pagamento dell'acconto disposto, la CTU procedeva al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione, e successivamente alla valutazione degli immobili pignorati rispondendo ai quesiti posti dal G.Es. e riportati dettagliatamente nell'allegato Decreto di nomina.

Sinteticamente i quesiti posti alla sottoscritta sono i seguenti:

- **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**
- **QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**
- **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di dare esito al mandato conferitole, al termine delle operazioni preliminari, la C.T.U., in data 25/07/2022 alle ore 10,00, previo sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario nominato, Dott.ssa Veronica Pedone, dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile pignorato sito in Villabate, via Lazio 36.

Al sopralluogo, l'immobile è stato trovato occupato dalla Si.gra "B", in forza di un accordo di comodato d'uso di cui non risultano estremi di registrazione o documenti sottoscritti, la CTU nel corso del sopralluogo effettuava le consuete verifiche attraverso il rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare.

Concluse le verifiche, la sottoscritta C.T.U. chiudeva le operazioni di sopralluogo.

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza la sottoscritta C.T.U. ha acquisito ulteriore documentazione e le informazioni necessarie al compimento del proprio mandato presso lo studio notarile Dott.ssa Valentina Porrello di Palermo, gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo, gli uffici Tecnici del Comune di Villabate, dove, specificatamente, reperiva e prendeva visione e traeva copia della seguente documentazione:

- copia del titolo di provenienza; (cfr. all. n. 2 titolo di provenienza).
- visura storica, planimetria catastale attuale; (cfr. all. n. 3: visura e planimetria catastale).
- Concessione Edilizia in sanatoria, elaborati grafici e certificato

di idoneità sismica; (cfr. all.n. 4 documentazione urbanistica).

Su richiesta del Custode e come da specifica autorizzazione del G.Es. la CTU ha calcolato l'indennità di occupazione per l'immobile de quo.

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'unità immobiliare pignorata è l'intera piena proprietà di una abitazione, facente parte di un fabbricato sito in Villabate (PA) via Lazio n. 36, posta al piano terra, identificata al N.C.E.U. del Comune di Villabate al fg. 3, p.lla 3080, subalterni 2 e 3 graffati, per la quota di un 1/1 del diritto di piena proprietà, di "A" nato a Palermo il 00/00/0000, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXX.

In seguito agli accertamenti svolti dalla C.T.U. e come, peraltro, certificato in seno alla relazione notarile, redatta in data 07/06/2021, dal Dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli (LE), l'unità immobiliare pignorata appartiene all'esecutato per l'intera proprietà.

In ordine alla verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo al soggetto esecutato, la stessa ha dato quindi esito positivo.

In ordine alla verifica della identificazione del bene pignorato, si rappresenta che, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo, i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano univocamente il bene pignorato nel seguente modo:

- N.C.E.U. del Comune di Villabate (PA) al foglio 3 p.lla 3080, subb. 2 e 3 graffiati.

Dalla comparazione tra la planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e il reale stato dei luoghi rilevato dalla C.T.U., emergono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale).

Si proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, al netto delle difformità riscontrate (rinviando la risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità).



Sovrapposizione foto satellitare/estratto di mappa catastale

In ordine alla esatta individuazione dell'immobile pignorato, la sovrapposizione foto satellitare/estratto di mappa catastale ha dato, a meno delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione, sostanzialmente esito positivo.

Come desumibile da quanto di seguito riportato:

Il bene pignorato ai fini della vendita costituisce un unico lotto, al N.C.E.U. del Comune di Villabate al foglio 3 p.lla 3080, subb. 2 e 3 graffati, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale € 542,28; confinante a nord: con via Lazio; a sud: con altra proprietà; a ovest: vano scala e altra proprietà in aderenza; a est: altra proprietà in aderenza.

Estratto di mappa catastale – foglio 3 particella 3080



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO:

L'immobile oggetto della presente relazione è un'abitazione, sita in Villabate (PA), via Lazio n. 36, posta al piano terra di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra e ha copertura piana, identificata al N.C.E.U. del Comune di Villabate al fg. 3, p.lla 3080, subalterni 2 e 3 graffati.

L'immobile è parte di un piccolo fabbricato in via Lazio, una traversa di viale Europa, asse principale cittadino, al margine del centro storico e in prossimità dello svincolo autostradale cittadino, l'intorno è

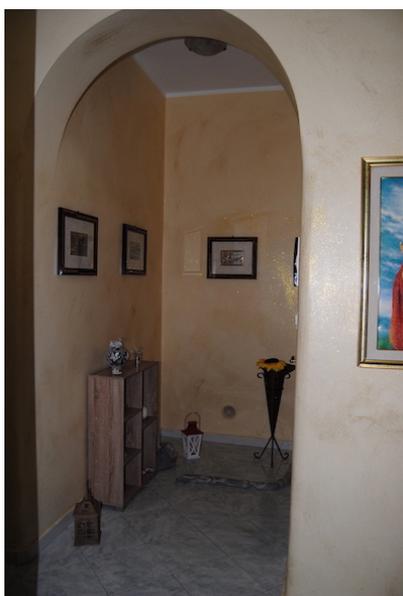


completamente edificato ed è caratterizzato dalla presenza di edilizia mista del secolo scorso, fabbricati condominiali edificati tra la fine degli anni '70 e gli anni '80 e edilizia popolare risalente agli anni '60, buona la presenza di attività commerciali.

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato è realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento.

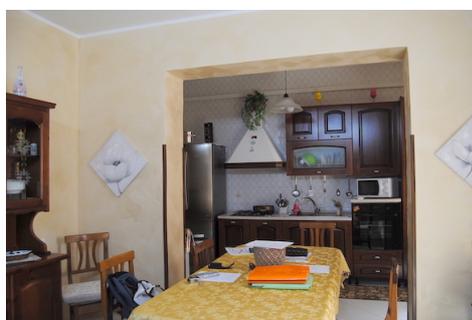
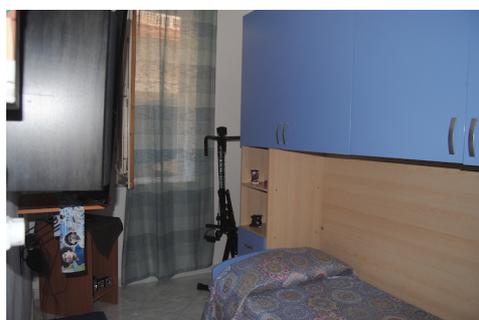
Il fabbricato è in mediocri condizioni manutentive.

All'appartamento si accede dalla portineria al civico 36, il portone d'ingresso, con antistante piccola corte comune, è in metallo e

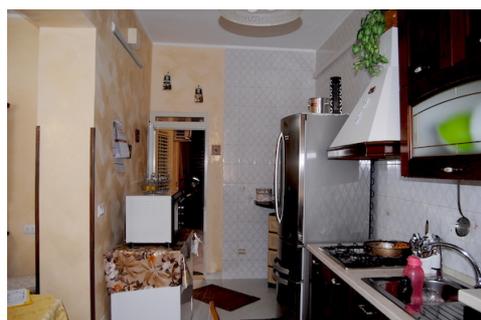


vetro, è presente l'impianto citofonico, il pavimento della portineria è in marmo.

L'appartamento oggetto di stima, in sufficienti condizioni di manutenzione, è composto da una piccola sala d'ingresso, ripostiglio,



una camera da letto con porta finestra, prospiciente il fronte principale del fabbricato, corridoio di disimpegno, seconda camera da letto con



finestra prospiciente una chiostrina/pozzo di luce del fabbricato, il cui calpestio è ad uso esclusivo dell'appartamento, una terza camera da letto con finestra, una piccola cucina con finestra su corte esclusiva e porta finestra su chiostrina, una camera da pranzo con porta finestra e un bagno con finestra, prospicienti la corte esclusiva sul retro

prospetto, corte in cui è stata realizzata una cucina in muratura coperta da una tettoia e su cui insistono due manufatti, un wc rappresentato in catasto e indicato come ripostiglio e un piccolo magazzino non rappresentato sulla planimetria catastale; inoltre l'appartamento ha come pertinenza esclusiva, collegata alla chiostrina, una zona coperta con accesso carrabile da via Lazio, indicata di seguito come box auto.

Il tutto per una superficie commerciale complessiva - valutata in ragione della norma UNI 10750 - pari a **mq. 136,15**.

NB.: nel calcolo della superficie si tenuto conto della consistenza catastale.

destinazione	Mq circa	coeff. di ponderazione	mq ponderati
Abitazione	108,00	1	108,00
Chiostrina	8,70	0,25	2,17
Box auto	21,85	0,80	17,48
Corte esclusiva	31,00	0,25	7,75
Ripostiglio	3,00	0,25	0,75
Totale			136,15

Circa i confini, l'unità immobiliare de quo confina:

A NORD: con via Lazio;

A SUD: con altra proprietà;

A OVEST: con vano scala e altra proprietà in aderenza;

A EST: con altra proprietà in aderenza.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'unità immobiliare sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- pavimenti interni: tutti i vani hanno pavimentazioni in ceramica diverse per dimensioni e colori;



- rivestimenti interni: le pareti dei servizi igienici e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica di qualità commerciale.

- le pareti di tutti i vani sono tinteggiate con pittura ad acqua, sul muro della camera da letto adiacente la chiostrina sono evidenti tracce da umidità da risalita con conseguente ammaloramento dell'intonaco;

- i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile (c.d. tonachino liscio) e tinteggiati con pittura ad acqua;

- infissi esterni: sono realizzati in legno, con vetro singolo e persiane in legno;

- infissi interni: le porte interne sono realizzate in legno tamburato;

- gli impianti, idrico ed elettrico, sono realizzati sottotraccia e per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, sono risultati funzionanti, benché non risultino le relative certificazioni;

- non è presente l'impianto di riscaldamento; sono invece presenti delle pompe di calore, l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico.

Gli ambienti principali dell'unità immobiliare hanno un'altezza utile pari a m. 3,10 circa.

L'unità immobiliare è risultata, al momento del sopralluogo, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. (cfr. all. n. 5: documentazione fotografica).

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica allegato al titolo di provenienza.

QUESITO n.3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

LOTTO UNICO:

Intera piena proprietà di un'abitazione, sita in Villabate (PA), via Lazio n. 36, posta al piano terra di un piccolo fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, identificata al N.C.E.U. del Comune di Villabate al fg. 3, p.lla 8030, subalterni 2 e 3 per la quota di un 1/1 del diritto di piena proprietà, di "A" nato a Palermo il 00/00/0000, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

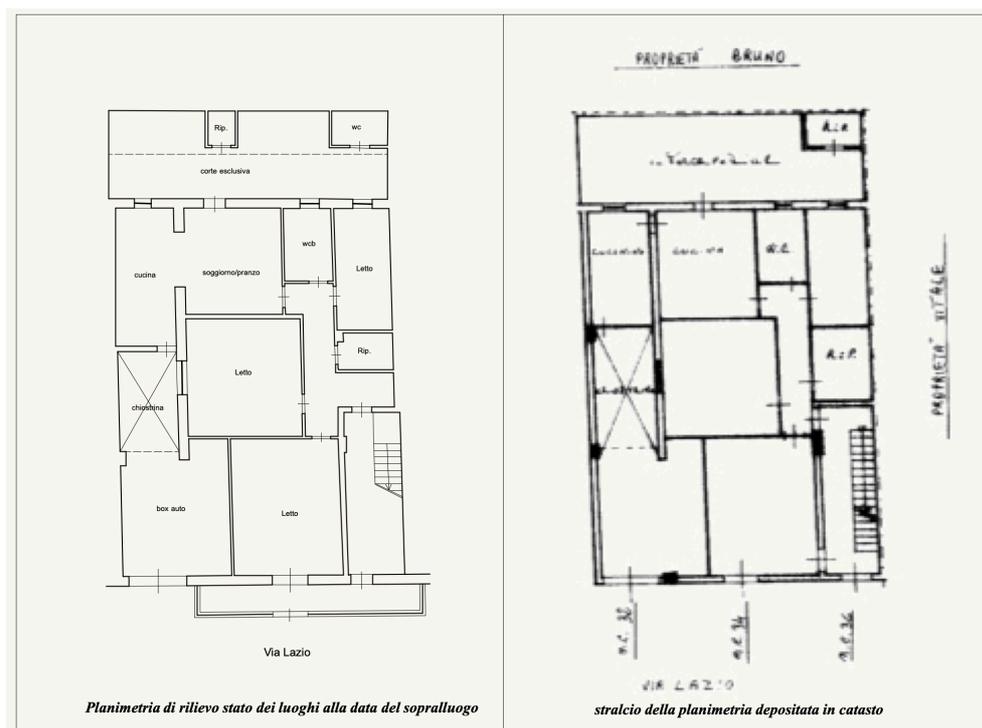
Dalla comparazione tra la planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e il reale stato dei luoghi rilevato dalla C.T.U., emergono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale).

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato insiste sulla particella identificata al N.C.T. di Palermo al foglio 3, particella 3080, qualità ENTE URBANO.

In ordine alla verifica dell'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si rappresenta che la stessa ha dato esito positivo.

In ordine alla verifica di **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, si precisa: che nessuna variazione è intervenuta.

Di seguito si procederà alla indicazione delle difformità nella rappresentazione catastale attraverso il confronto tra la planimetria catastale e la planimetria di rilievo redatta dalla sottoscritta, (cfr. all. n. 6: planimetria confronto scheda catasto/rilievo).



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO:

Intera piena proprietà di un'abitazione, sita in Villabate (PA), via Lazio n. 36, posta al piano terra di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, identificata al N.C.E.U. del Comune di Villabate al fg. 3, p.lla 3080, subb. 2 e 3 graffati; l'appartamento è composto da una piccola sala d'ingresso, ripostiglio, due camere da letto matrimoniali corridoio di disimpegno, una terza camera da letto, una piccola cucina, una camera da pranzo e un bagno, corte esclusiva sul retro prospetto, un wc rappresentato in catasto e indicato come ripostiglio e un piccolo magazzino non rappresentato sulla planimetria catastale; chiostrina/pozzo di luce, l'appartamento ha come pertinenza esclusiva, collegato alla chiostrina, un box auto con accesso carrabile da via Lazio, destinata a parcheggio. (cfr. all. n. 7: planimetria stato di fatto con evidenza delle difformità catastale ed edilizie).

L'abitazione oggi confina a nord: con via Lazio; a sud: con altra proprietà; a ovest: con vano scala e altra proprietà in aderenza; a est: con altra proprietà in aderenza; il descritto stato dei luoghi, non corrisponde alla rappresentazione della scheda catastale, non risultano certificazione/dichiarazione/segnalazione di agibilità; **PREZZO BASE euro 81.800,00** (Euro ottantunomilaottocento/00).

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

In seguito agli accertamenti svolti dalla CTU esperta stimatrice, l'unità immobiliare pignorata è pervenuta al debitore nel seguente modo:

- Giusto atto di vendita in Notaio Valentina Porrello del 19/11/2014 rep. N. 1092/801, trascritto il 21/11/2014 ai nn. 47674 registro generale e 36569 registro particolare, a favore di "A", nato a Palermo il 00/00/0000, contro "C" nato a Villabate il 00/00/0000, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX; (cfr. all. n. 2: titolo di provenienza).
- A "C" l'immobile era pervenuto: per la quota di ½ per atto causa di morte del padre "D" nato a Villabate il 00/00/0000 e deceduto in data 00/00/0000, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX, certificato di denunciata successione, atto amministrativo n. 3630/9990 del 23/10/2013, registrata all'Ufficio del Registro di Palermo il 06/03/2014 ai nn. 8583/10186. Successione da testamento pubblico redatto dal Notaio Michele Falletta in data 23/07/2013, rep.n.29 U.V., attivato con verbale ai rogiti del medesimo notaio in data 1/10/2013, rep. n.1092, trascritto a Palermo il 21/10/2013 ai nn. 47001/35521; per la restante quota di ½ da potere della madre "E" nata a Villabate il 00/00/0000, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX, per atto di donazione ai rogiti del Notaio Michele Falletta del 08/10/2013, rep. n. 1112, registrato a Palermo il 30/10/2013 al n. 7807-1T, trascritto a Palermo il 31/10/2013 ai nn. 48716/36895.
- A "D" e "E" l'immobile si apparteneva per averlo costruito a proprie

spese su due appezzamenti di terreno acquistati con atti di vendita entrambi a rogito del Notaio Francesco Mazzamuto di Palermo, precisamente compravendita del 22/09/1971, registrato il 29/09/1971 al n. 12415, trascritto il 27/09/1971 ai nn. 32501/25479, terreno al NCT Fg. 3 P.lla 768 di mq 47 da potere di "F" nata a Villabate il 00/00/0000; compravendita del 22/09/1977, registrato il 29/09/1977 al n. 2788, trascritto il 27/09/1977 ai nn. 31186/25808 terreno al NCT Fg. 3 P.lla 3080 di Are 1 Ca 42 da potere di "F" nata a Villabate il 00/00/0000.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dall'esame del titolo di provenienza, l'immobile pignorato è stato realizzato, unitamente al fabbricato di cui è parte, in assenza di titoli abitativi, per tale abuso è stata presentata, presso il Settore IV Gestione del Territorio Ufficio Sanatoria Edilizia del Comune di Villabate, domanda di Condonò edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 1985, Prot. n. 7650 del 25/09/1986 dal Sig. "D" nato a Villabate il 00/00/0000 C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietario, e rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 146 del 31/07/2007;

La CTU ha anche esaminato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villabate, il fascicolo relativo all'intero fabbricato dove ha potuto verificare i dati riportati nel titolo di provenienza ed ha estratto copia dell'atto di concessione edilizia in sanatoria; (cfr. all. n. 4 documentazione urbanistica).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villabate non risulta alcun titolo o comunicazione per le opere in difformità rilevate in fase di sopralluogo, le opere difformi dall'originario titolo edilizio consistono in: diversa distribuzione interna, realizzazione di un piccolo ripostiglio che insiste sulla corte esclusiva, dette difformità sono rappresentate nei grafici seguenti, nel primo la planimetria dello stato di fatto con evidenziate le difformità, nel secondo una ipotesi di planimetria dopo la regolarizzazione e ripristino delle opere abusive.



Per procedere alla regolarizzazione delle opere interne sarà prima necessario eseguire delle opere di messa in pristino, per l'eliminazione degli abusi non sanabili e per rendere l'immobile conforme ai regolamenti edilizi e sanitari vigenti.

I costi per le opere di messa in pristino, calcolati alla data odierna sulla scorta dei prezzi indicati sul prezzario unico regionale per i lavori pubblici in Sicilia anno 2022, e suscettibili di variazioni nel tempo, ammontano in c.t. a €. 2.350,00. (cfr. all. n.9: computo metrico opere di messa in pristino).

Realizzate le opere anzi dette si procederà alla regolarizzazione delle modifiche interne con una CILA tardiva, inoltre si dovrà aggiornare la scheda catastale presentando un DOCFA presso l’Agenzia del Territorio.

I costi di regolarizzazione, comprensivi di oneri tecnici, oblazioni, diritti e sanzioni, calcolati forfettariamente alla data odierna, suscettibili di variazioni nel tempo, ammontano in c.t. a €. 2.600,00.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.

L’immobile pignorato alla data del sopralluogo era occupato dalla Sig.ra “B” e dalla sua famiglia, in forza di un contratto di comodato d’uso gratuito, del quale non ha fornito copia, non opponibile all’esecuzione.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In riferimento a tale quesito si segnala che:

a) Non risultano, dalla relazione notarile depositata agli atti, trascrizioni di pignoramenti diversi da quello che ha originato la presente procedura espropriativa.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

a) nessuno

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

Tra questi si segnalano:

1) Trascrizione ai nn.24186/18717 del 25/05/2021 nascente da pignoramento a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario-Corte d'Appello di Palermo del 02/05/2021, Rep.n. 2015, a favore di BERICA ABS 4 s.r.l., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro "A", nato a Palermo il 00/00/0000, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota del diritto di proprietà 1/1.

2) Difformità edilizie da regolarizzare attraverso opere di messa in pristino per un totale di in c.t. €. 2.350,00, presentazione di una CILA tardiva ai sensi del art. 3 della L.R. 16/2016, i cui costi sono stati calcolati, in €. 2.600,00 tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta;

3) Difformità catastali da regolarizzare attraverso l'aggiornamento della scheda catastale attraverso la presentazione di un DOCFA di aggiornamento il cui costo è stato calcolato in €. 800,00, si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suoli demaniali.

Il bene oggetto della presente relazione non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Sul bene oggetto della presente non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico.

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

Nessuna.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.). Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, la sottoscritta si è basata sui dati ricavati dalle consultazioni sui siti Internet, ed in particolare attraverso l'ausilio dei

dati aggiornati al 2° semestre 2021 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio e dei dati aggiornati del Borsino Immobiliare, in ordine alle tipologie abitazioni di tipo economico.

Le quotazioni individuano un intervallo di valore minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, magazzino, negozio, etc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà, pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre, viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona.

Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto; è stata utilizzata la Fascia/zona: Periferica /ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO con destinazione "RESIDENZIALE" con tipologia "Abitazioni economiche" e per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello NORMALE, ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 520,00 €/mq. ad un massimo di 760,00 €/mq. (cfr. all. 10. Dati per valutazioni immobiliari).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed

intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **750,00 €/mq.**

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare, la C.T.U. ha utilizzato i criteri già descritti nella risposta al quesito n.2 e segnatamente ha applicato i seguenti coefficienti di ponderazione:

- la superficie dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali, al 100% della superficie calpestabile, al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali in comune;
- la superficie della chiostrina e della corte esclusiva al 25% della superficie;
- la superficie del box auto al 80% della superficie;
- la superficie del ripostiglio al 25% della superficie;

Dal rilievo dell'unità immobiliare si ha:

- superficie commerciale appartamento mq. 108,00;
- superficie commerciale chiostrina mq. $8,70 \times 25\% = \text{mq. } 2,17$;
- superficie commerciale box auto mq. $21,85 \times 80\% = \text{mq. } 17,48$;
- superficie commerciale corte esclusiva mq. $31,00 \times 25\% = \text{mq. } 7,75$;
- superficie commerciale ripostiglio mq. $3,00 \times 25\% = \text{mq. } 0,75$;
- superficie commerciale complessiva mq. 136,15 = **in c.t. mq. 136,00**

Pertanto, il valore di mercato del bene in oggetto determinato con il metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari a:

Valore dell'unità immobiliare:

- superficie commerciale complessiva x prezzo unitario =
- mq. 136,00 x €/mq. 750,00 = €. 102.000,00 (Euro centoduemila/00).

Adeguamenti e correzioni della stima:

- CILA tardiva, e opere di ripristino €. 4.950,00;
- DOCFA di aggiornamento catastale €. 800,00;

Valore di mercato

- €. 102.000,00 - €. 4.950,00 - €. 800,00 = €. 96.250,00 (Euro novantaseimiladuecentocinquanta/00).

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno proporre un prezzo base d'asta pari al valore di mercato ridotto nella misura del 15%.

- €. 96.250,00 * 15% = €. 14.437,50 da cui
- €. 96.250,00 - €. 14.437,50 = €. 81.812,50 da cui
- Prezzo base d'asta in C.T. = €. 81.800,00 (Euro ottantunomilaottocento/00).

CONCLUSIONI

Per quanto sin qui esposto il valore commerciale del lotto:

- Intera piena proprietà di un'abitazione, sita in Villabate (PA), via Lazio n. 36, posta al piano terra di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo al al fg. 3, p.lla 3080, subb. 2 e 3 graffati, è composto da una piccola sala d'ingresso, ripostiglio, due camere da letto matrimoniali corridoio di disimpegno, una terza camera da letto, una piccola cucina, una camera da pranzo e un bagno, corte esclusiva sul retro prospetto, un wc rappresentato in catasto e indicato come ripostiglio e un piccolo magazzino non rappresentato sulla planimetria catastale; chiostrina/pozzo di luce, l'appartamento ha come pertinenza esclusiva, collegata alla chiostrina, un box auto con accesso carrabile da via Lazio; confinante a nord: con via Lazio; a sud: con altra proprietà; a ovest: con vano scala e altra proprietà in aderenza; a est: con altra proprietà in aderenza; è in cifra tonda pari a **€ 81.800,00** (Euro ottantunomilaottocento/00).

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati, rimette alla S.V. il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, ottobre 2022

L'Esperto Estimatore
Architetto Valentina Longo

- **Elenco Allegati:**

1. decreto di nomina;
2. titolo di provenienza;
3. visura catastale storica, planimetria catastale, estratto di mappa;
4. documentazione urbanistica;
5. documentazione fotografica;
6. planimetria confronto scheda catasto/rilievo;
7. planimetria stato di fatto con evidenza delle difformità catastale ed edilizie;
8. planimetria ipotesi di ripristino;
9. Computo opere di ripristino;
10. dati per valutazioni immobiliari;
11. prova avvenuta trasmissione perizia;
12. istanza di liquidazione del compenso. - IN FASCICOLO SEPARATO