

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

* * *

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dott.ssa Valentina Imperiale

PERIZIA DI STIMA - LOTTO 2

*Magazzino piano S1 (sub. 16)
Via Cotogni n. 78, Bagheria (PA).*

PROCEDURA ESECUTIVA RGE n. 324/2012 + n. 661/2012

PENELOPE SPV S.R.L. (GIA' ITALFONDIARIO S.P.A.)
E AK NORDIC AB (GIA' FINDOMESTIC BANCA S.P.A.)

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	3
RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI	
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	5
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO	7
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	14
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	16
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'	17
6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	18
7. STATO DI POSSESSO	21
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	22
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE	24
10.VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)	24
11.SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	25
12.VALUTAZIONE DEL BENE	25
13.VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	41
ELENCO ALLEGATI	42



PREMESSA

OGGETTO dell'atto di pignoramento a firma dell'Avv. Irene Vitale per ITALFONDIARIO S.P.A. oggi PENELOPE SPV S.R.L. (atto notificato il 10.04.2012 e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Palermo il 09.05.2012 ai nn. 22338/18136) contro la Sig.ra "A" è il seguente bene immobile: *Magazzino sito in Bagheria Via Cotogni in catasto foglio 7, particella 2109, sub. 16.*

DIRITTO: piena proprietà per la quota di 1000/1000 della Sig.ra "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 all'accesso in loco nel giorno 19.12.2023, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Michele Sciarrino, 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.



Magazzino piano S1, Via Cotogni n. 78, Bagheria (PA), sub. 16.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

Con provvedimento del 04.10.2023 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 richiamata Esperto Stimatore nella causa promossa da PENELOPE SPV S.R.L. e da AK Nordic AB contro Lo Piccolo Denisia, iscritta al RGE n. 324/2012 riunita con la n. 661/2012, con invito 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. Michele Sciarrino, del modulo di controllo della documentazione ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c..

In data 27.11.2023 si procedeva all'invio telematico con PCT dell'elaborato (Lotto 3), evidenziando/riscontrando all'esito dei controlli operati "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

L'unica carenza rilevata, ma che non ha pregiudicato la prosecuzione delle operazioni, è il mancato deposito dell'estratto catastale storico che è stato invece acquisito dallo stimatore (**All. 4**).

Nel modulo si riportava inoltre quanto segue:

- non sono rinvenute omissioni o discrasie nella documentazione presentata dal creditore a possibili comproprietari (ex art. 599 c.p.c.) poiché la debitrice ha la piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- il creditore ha optato per il deposito del certificato ipotecario a cura del Notaio Dott. Valerio Tripoli dal quale emerge che alla Sig.ra "A" l'immobile è pervenuto giusto *Atto in Notar Maria Armano del 14.12.2011 trascritto il 15.12.2011 ai nn. 60782/44788*. La certificazione notarile è inoltre completa poiché risale all'ultimo atto precedente il ventennio e più precisamente *Atto di donazione ai rogiti del Notaio Francesco Sanfilippo del 17.07.1975 trascritto il 04.08.1975 ai nn. 22870/18644*.

ACCESSO AL BENE

La sottoscritta dopo aver contattato il custode giudiziario Avv. Michele Sciarrino 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, concordava con l'avvocato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19.12.2023 alle ore 09,30 presso il bene in esecuzione (**All. 1**).

Nel corso della suddetta visita la scrivente, in presenza del custode giudiziario e del Sig. "B", n.q. di legale rappresentante della società "XX" con sede legale presso il bene in esame, dava inizio all'accertamento dello stato dei luoghi e ne acquisiva il titolo di provenienza (**All. 2**).

In tale sede l'esperto provvedeva al rilievo fotografico e metrico dell'immobile prendendo appunti su fogli separati.

A conclusione delle operazioni la sottoscritta invitava l'occupante a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c..

Come richiamato in "Premessa", alle operazioni di sopralluogo si sono associati plurimi accertamenti



presso l'Agenzia del Territorio (acquisizione documentazione catastale ed ipotecaria) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (PA) sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In particolare è stata avanzata istanza per visione e copia atti del fascicolo inerente le concessioni edilizie e l'agibilità/abitabilità (prot. n. 79293 del 29.12.2023 **All. 10**); nonché richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (ID. n. 8653 del 23.01.2024 **All. 24**).

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.
3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica dell'immobile 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. 324/2012 riunita alla n. 661/2012 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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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'esecutata Sig.ra "A" ha la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento per 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

Il suddetto diritto reale è in titolarità della debitrice in forza dell'atto di compravendita del 14.12.2011 rep. n. 28614, racc. n. 6777 in Notaio Maria Armano (trascritto il 15.12.2011 ai nn. 60782/44788), ed è correttamente indicato nell'atto di pignoramento.

- Dalla disamina dell'atto di pignoramento immobiliare si rileva che il bene oggetto di procedura esecutiva è il seguente:

Magazzino sito in Bagheria Via Cotogni, in catasto foglio 7, particella 2109, sub. 16.

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 Earth.



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

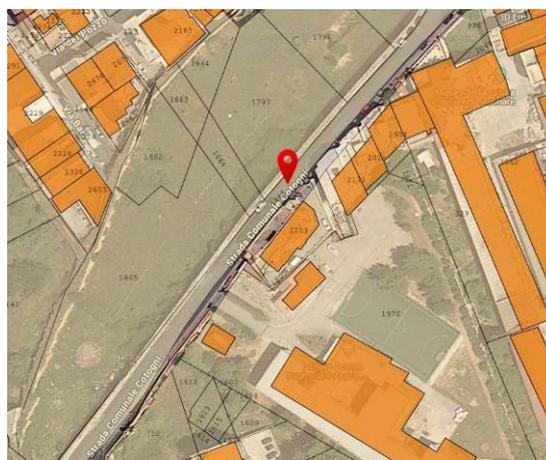


Fig. 3 Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale della particella (ForMaps Stimatrix).



G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

CONFINI DELLA PARTICELLA 2109 (All. 3):

NORD/EST: via Cotogni e particella 1952

NORD/OVEST: via Cotogni

SUD/EST: particella 1970

SUD/OVEST: particelle 1807, 1809

CONFINI DELL'UNITA' SUB. 16 (All. 6):

NORD/EST: rampa di accesso

NORD/OVEST: via Cotogni

SUD/EST: area condominiale e altra unità immobiliare urbana

SUD/OVEST: altra unità immobiliare urbana

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 UN SOLO LOTTO PER LA VENDITA DENOMINATO LOTTO 2.**

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 di proprietà per 1/1 di "A":

Magazzino sito a Bagheria (PA) in Via Cotogni n. 78, piano S1, sub 16, cat. C/2.

PERTINENZE E ACCESSORI: No.



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 in un'area periferica di Bagheria denominata Aspra, antica borgata marinara che si affaccia sul Golfo di Palermo (**fig. 4**).

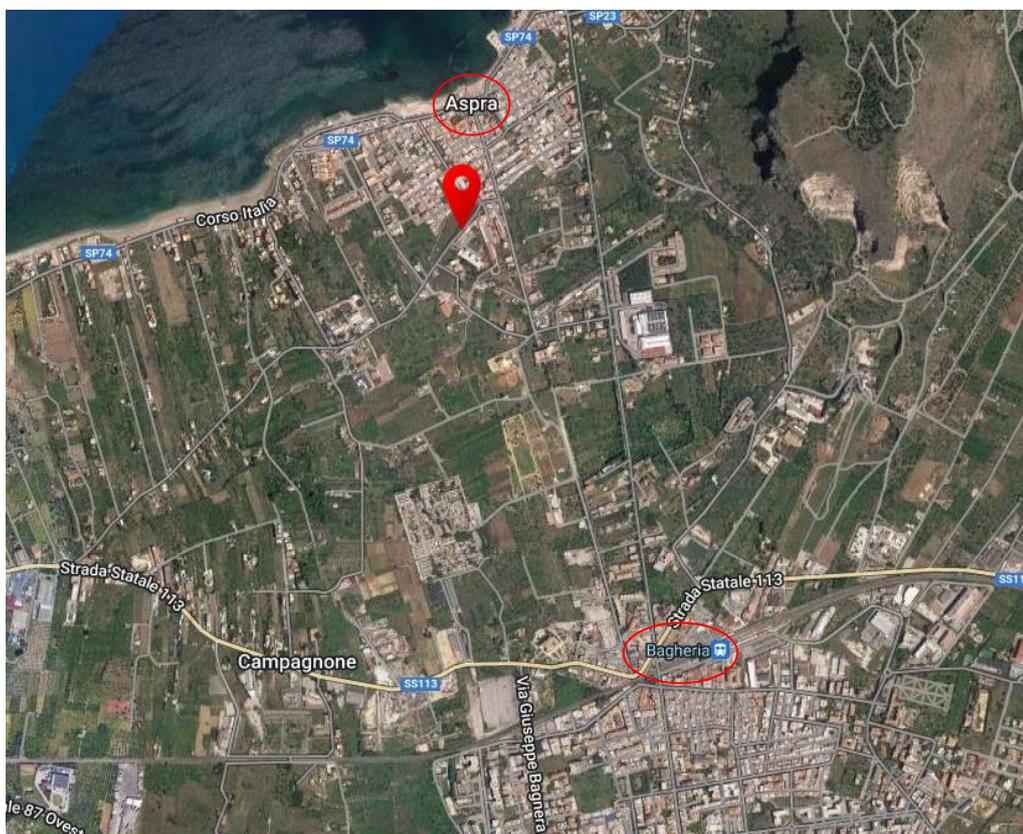


Fig. 4 Individuazione del bene in località Aspra, Bagheria (PA).

La Via Cotogni è raggiungibile dal litorale Corso Italia ed a seguire da Via Concordia Mediterranea, ovvero dalla strada statale 113, od ancora dal centro di Bagheria dal Viale di collegamento Sant'Isidoro.

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "E4 Suburbana – Frazione Aspra".



La frazione balneare, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da una tipologia abitativa di tipo civile/economico di modesto livello formale con edifici a due/tre elevazioni fuori terra.

E' dotata di tutti i principali servizi primari (illuminazione, servizi a rete, strade, ..); i servizi secondari si trovano a circa 2000 m di distanza (nel centro urbano di Bagheria) e comprendono scuole, supermercati, banche etc.

Secondo il nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D.Comm. n. 74 del 09.10.2013 e pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07.04.2017, la particella 2109 del foglio di mappa 7, ricade in zona "**B3**" **aree urbane di margine di completamento**, costituita da quelle parti del territorio caratterizzate da edilizia con altezza massima di 10 m (**All. 26**).

DESCRIZIONE FABBRICATO E CARATTER. STRUTTURALI (All. 9)

Il bene oggetto di perizia fa parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato accessibile da rampa carrabile al civico n. 78 (**figg. 5,6**).



Fig. 5 Individuazione del fabbricato e dell'accesso al piano S1.



Figg. 6, 7 Rampa carrabile e area parcheggio.

La realizzazione del fabbricato, con struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, risale agli anni duemila a seguito dell'originario progetto approvato dalla C.E. l'08.02.2002, dei successivi progetti di variante approvati dalla C.E. in data 22.11.2005 e 25.01.2007, nonché delle relative Concessioni Edilizie n. 56/04 e n. 10/06 rilasciate dal Comune di Bagheria (PA) (**All. 11, 15**).

I piani fuori terra sono adibiti a civile abitazione con due appartamenti per piano; il semicantinato, accessibile altresì da una scala interna, è invece occupato da depositi, cantine e da un'area parcheggio (**fig. 7**). Quest'ultima, unitamente ad un'ulteriore porzione per un totale di mq 170.82, è oggetto di *vincolo a parcheggio e d'inedificabilità* costituito a favore del Comune di Bagheria, giusto Atto unilaterale d'obbligo rep. n. 20 del 30.07.2004 trascritto in data 11.10.2004 ai nn. 30659 (**All. 24**).



Tutti i prospetti sono in intonaco tipo Li Vigni colore ocre e presentano infissi con persiane in legno e balconi con ringhiere in ferro.

In relazione alle finiture esterne si riscontra un discreto livello qualitativo.

COMPOSIZIONE INTERNA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il bene è costituito da un magazzino sito al piano S1 e precisamente il primo a destra scendendo la rampa di accesso (**fig. 8**). È composto da un vano locale di deposito e da un wc (**figg. 9-11**). L'ingresso avviene a mezzo di infisso con porta a battente in alluminio e vetro. L'altezza interna utile del locale è di mt 2,40.



Fig. 8 Individuazione unità immobiliare.

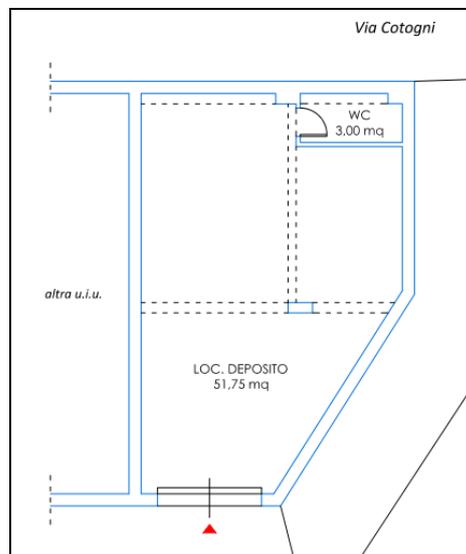


Fig. 9 Locale deposito.



Fig. 10 Locale deposito.



Fig. 11 Servizio igienico.



Nella sua interezza l'immobile possiede una superficie interna utile di quasi 55,00 mq così distribuita
(All. 9):

SUPERFICIE NETTA ¹		
Locale deposito	51,75	mq
wc	3,00	mq
TOT. SUP. COPERTA	54,75	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.
- *Rivestimenti*: le pareti risultano lisciate e tinteggiate con idropittura, nel servizio igienico sono presenti piastrelle di ceramica solo su una parete.
- *Soffitti*: intonacati, liscati e tinteggiati con idropittura.
- *Infissi*: porta d'ingresso in alluminio e vetro (**fig. 13**); porta del wc in legno.

Impianti e canalizzazioni

- *Impianto elettrico*: l'impianto elettrico risulta essere fuori traccia. Nel wc è presente un sistema di aerazione meccanica (**figg. 10, 11**).
- *Impianto di riscaldamento e condizionamento*: l'unità immobiliare è provvista di condizionatore/pompa di calore (**fig. 12**).
- *Impianto idrico*: l'unità è dotata di impianto idrico sotto traccia.
- *Impianto di scarico*: lo smaltimento dei reflui, provenienti dal servizio igienico, avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia e allacciata al collettore condominiale che risulta collegato alla fognatura dinamica comunale. All'interno del locale sono presenti due tubazioni di scarico condominiale (**figg. 14, 15**).

¹ Al netto di muri perimetrali e tramezzi interni.





Fig. 12 Condizionatore.



Fig. 13 Porta d'ingresso.



Figg. 14, 15 Scarichi condominiali.

Stato di conservazione e manutenzione

Nel complesso si rileva uno stato di conservazione piuttosto discreto. Gli unici degradi riscontrati sono quelli afferenti le pareti controterra esposte a nord-est e a nord-ovest per effetto dell'umidità di risalita (macchie, distacco di intonaco, efflorescenze saline, etc.) (**figg. 16, 17**).



Fig. 16 Parete ingresso wc.

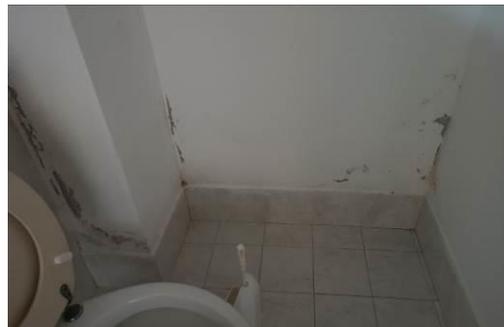


Fig. 17 Parete wc.



G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

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:

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

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

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

$K_1 K_2 ..$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 ..$ = 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%. Non sono presenti superfici esterne.

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

$$S_{comm.} = 63,15 \text{ mq } (S_{lorda})$$

SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.	63,00	mq
---------------------------------------	--------------	-----------

c) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Trattandosi di locale categoria C/2, privo di impianto termico, non ricorre alcun obbligo di dotazione.



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 23.11.2023 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. 4)**:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita	...
1	7	2109	16		C/2 ²	2	54 mq	61 mq	€ 33,47	
Via Cotogni snc, Piano S1										

Dati derivanti da:

- Costituzione del 28.03.2006 Pratica n. PA0091952 (n. 1601.1/2006).

- Divisione del 23.07.2010 Pratica n. PA0388561 (n. 35028.1/2010).

- Variazione nel classamento del 23.07.2011 Pratica n. PA0353778 (n. 47869.1/2011).

² Secondo il quadro generale delle categorie predisposto dalla Dir. Gen. del Catasto, la Categoria "C" riguarda gli immobili a destinazione ordinaria ed in particolare la categoria C/2 i Magazzini e locali di deposito.



- Atto pubblico Compravendita del 14.12.2011 Rep. n. 28614 Rogante Armando Maria (n. 44788.1/2011).
- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

La particella 2109 al Catasto Fabbricati deriva al Catasto Terreni dalla particella 2109 ente urbano di are 05 40. Tipo mappale del 15.02.2006 Pratica n. PA0044399 (n. 44399.1/2006). Frazionamento del 23.12.1994 (n. 3493.1/1994) (**All. 5**).

L'immobile risulta accatastato negli anni duemila, come si legge dalla planimetria catastale ove è riportata a firma del geometra che l'ha redatta e sottoscritta la data di presentazione del 29.10.2019 (**All. 6**). Tale elaborato risulta correttamente caricato sul portale "Sister" pertanto non si rende necessaria alcuna correzione catastale in tal senso.

b) ACCERTAMENTO CATASTALE E PLANIMETRICO

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata il 29.10.2019 (**All. 6**) ed i grafici di rilievo a firma della scrivente (**All. 8**), risulta che la distribuzione interna dell'unità (a mezzo di divisori tramezzi) non ha subito modifiche. La planimetria catastale non è tuttavia conforme all'attuale stato dei luoghi per l'omessa rappresentazione del pilastro interno.

Il futuro aggiudicatario dovrà provvedere alla relativa correzione attraverso presentazione, a cura di un tecnico abilitato, del Documento Catasto Fabbricati (DoCFa) per errata rappresentazione grafica.

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

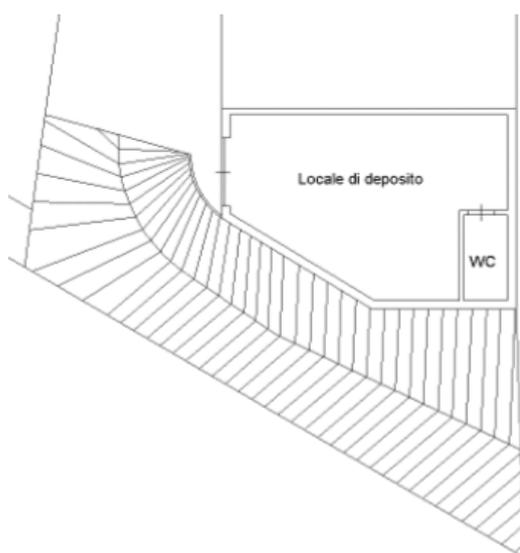


Fig. 16 Planimetria catastale.

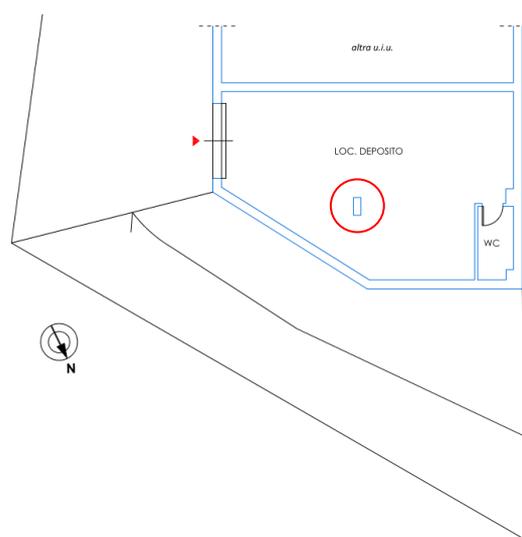


Fig. 17 Planimetria di rilievo.



SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 2:

Piena ed intera proprietà della quota di 1000/1000 in testa alla Sig.ra "A" del magazzino sito in Via Cotogni n. 78 nel Comune di Bagheria, località Aspra (PA).

Identificazione catastale:

Magazzino/Locale di deposito Cat. C/2, Foglio 7, Particella 2109, **sub. 16**, Classe 2, Consistenza 54 mq, Superficie catastale 61 mq, Rendita euro 33,47, Piano S1.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato edilizio realizzato in forza della **Concessione Edilizia n. 56 del 09.08.2004** per la costruzione di un edificio per civile abitazione, composto da piano seminterrato, piano rialzato, primo e secondo; della **Concessione Edilizia n. 10 del 13.03.2006** per la realizzazione in variante di un sottotetto non abitabile; e dell'**Approvazione del 13.03.2007 prot. 22072** per opere in variante consistenti in diversa distribuzione interna. Per il fabbricato è stato rilasciato **Certificato di Agibilità ed Abitabilità il 24.05.2010 n. 47**.

Il magazzino oggi identificato con il sub. 16, è frutto del frazionamento dell'originario sub. 10 in due distinte unità (subb. 16 e 17) giusta Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 15.06.2010 prot. n. 47398.

In atto il sub. 16 risulta sprovvisto del certificato di abitabilità oggi Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). I relativi costi per spese tecniche e di istruttoria, sono stati detratti dal prezzo di stima.

Il magazzino si trova al piano S1 a destra scendendo la rampa di accesso dal civico 78. Si compone di un vano deposito e di un wc.

L'attuale e descritto stato dei luoghi è conforme all'elaborato grafico allegato alla D.I.A. n. 47398/2010. Sotto il profilo catastale la planimetria presenta un'errata rappresentazione grafica che andrà rettificata mediante presentazione di DoCFa.

Il locale, all'atto del sopralluogo risultava occupato da soggetto terzo *sine titolo* e, dunque, non opponibile alla procedura.

Stato di conservazione: discreto.

Superficie commerciale mq 63,00.

PREZZO BASE: euro 36.000,00 (euro trentaseimila/00).



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 alla Sig.ra "A" in piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni giusta *Atto di compravendita* del 14.12.2011 rep. n. 28614 racc. n. 6777 in notaio Maria Armano, trascritto in data 15.12.2011 ai nn. 60782/44788 da potere di B. S. nato a Bagheria il 02.11.1939 (All. 2).

Nel suddetto titolo il bene è così descritto:

Magazzino facente parte di un edificio sito nel Comune di Bagheria località Aspra, Via Cotogni n. 78 posto al piano seminterrato e precisamente il primo a destra scendendo la rampa di accesso ed esteso catastalmente metri quadrati 54 circa, composto da un vano locale di deposito e da un wc; confinante con corsia di manovra, con rampa di accesso, con Via Cotogni e con proprietà aliena, salvo altri diversi confini.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 7, particella 2109 sub. 16, cat. C/2, classe 2, mq 54, RCE 33,47, via Cotogni snc, piano S1.

STORIA DEL DOMINIO

Al Sig. B. S. sopra generalizzato la titolarità dei diritti venduti è pervenuta per costruzione effettuata su un lotto di terreno edificabile acquistato da potere di D'A. G. nata a Palermo il 16.11.1939, con *Atto di Compravendita* ai rogiti del notaio Letizia Russo del 17.06.2004 rep. n. 24123, reg. il 25.06.2004 al n. 3848 e trascritto il 26.06.2004 ai nn. 31392/19691. Alla sig.ra D'A. G. sopra generalizzata il terreno pervenne da potere del padre D'A. F. per *Atto di Donazione* ai rogiti del Notaio Francesco Sanfilippo del 17.07.1975 rep. n. 57841, reg. il 28.07.1975 al n. 12287 e trascritto il 04.08.1975 ai nn. 22870/18644 e successiva riunione di usufrutto alla nuda proprietà in morte del padre d'A. F. deceduto a Bagheria il 05.04.1975.

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

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile, l'esperto presentava a mezzo pec istanza per visione e copia atti protocollata in data 19.12.2023 al n. 79293 (**All. 10**).

Dall'accertamento della documentazione allegata al fascicolo è emerso che: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato in forza dei *pareri favorevoli* espressi dalla C.E. sui progetti presentati e delle seguenti concessioni:

- **Concessione Edilizia n. 56 del 09.08.2004** per la costruzione di un edificio per civile abitazione, composto da piano seminterrato da articolare in un locale di deposito, in tre unità da destinare a cantina, vasca per riserva idrica, locale autoclave e portico da destinare a parcheggio, piano rialzato, primo e secondo con due unità immobiliari per piano da destinare a civile abitazione e soprastante copertura a terrazzo praticabile (**All. 11**). Progetto approvato dalla C.E. in data 08.02.2002 (verb. 3/3) (**All. 12**).

Comunicazione Inizio Lavori del 20.09.2004 prot. n. 73244 (**All. 13**). Deposito progetto al Genio Civile del 02.07.2004 prot. n. 13086. Approvazione progetto dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo del 01.03.2004 n. 1332/N (**All. 14**).

- **Concessione Edilizia in variante n. 10 del 13.03.2006** per la realizzazione di un sottotetto non abitabile di altezza variabile tra 0,80 mt e 2,05 mt, con accesso dalla scala interna in c.a. in un immobile a tre elevazioni fuori terra oltre il piano cantinato in variante alla concessione n. 56/04 (**All. 15**). Progetto approvato dalla C.E. in data 22.11.2005 (verb. 16/1) (**All. 16**).

Comunicazione Inizio Lavori del 21.04.2006 prot. n. 36031 (**All. 17**). Deposito progetto al Genio Civile del 09.01.2006 prot. n. 587. Presentazione progetto alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo del 13.06.2005 n. 2918 e relativa nota del 07.07.2005 n. 60986 di "silenzio assenso" (**All. 18**).

Comunicazione Fine Lavori del 13.06.2006 prot. n. 55428 (**All. 19**);

- **Approvazione del 13.03.2007 prot. 22072** per opere in variante alla concessione n. 56/04 consistenti in diversa distribuzione interna. Parere favorevole del 25.01.2007 (verb. 2/9 **All. 20**) giusta istanza del 07.06.2006 prot. n. 53610 (**All. 21**).



G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

Per il fabbricato è stato rilasciato Certificato di Agibilità ed Abitabilità il 24.05.2010 n. 47 in cui l'immobile in esame (ex sub. 10), dichiarato agibile, è così descritto: *piano semicantinato – con accesso dalla Via Cotogni snc, attraverso corsia di accesso e percorso pedonale (sub. 10) composto da un vano destinato a deposito (All. 22).*

Successivamente il sub. 10 ha subito modifiche per frazionamento in due distinte unità (subb. 16 e 17) giusta Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 15.06.2010 prot. n. 47398 (All. 23).

L'unità immobiliare, oggi sub. 16, risulta in atto sprovvista della Segnalazione Certificata di Agibilità (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).

ACCERTAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene (distinto al foglio 7 particella 2109 del N.C.E.U. di Bagheria), secondo il nuovo Piano Regolatore Generale³ ricade in zona **"B3" aree urbane di margine di completamento**, regolamentata dagli artt. 10 e 13 delle N.T. di A. allegate al P.R.G. (All. 26).

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione nel rispetto delle norme antisismiche e dei seguenti parametri:

- indice fondiario massimo $I_f = 3 \text{ mc/mq}$
- altezza massima $H_m = 10 \text{ m}$
- distacco dai confini = 5 m salvo i casi di costruzione in aderenza

Vincoli territoriali:

- Tutta l'area, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 21.05.1963, e successivo D.A. 06.09.1967 pubblicato nella GURS del 16.09.1967 n. 40, è stata sottoposta a **Vincolo paesaggistico** di cui al D.Lgs 42/04 "nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio.
- L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a **Vincolo sismico**, ai sensi del D.M. del 10.03.1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18.03.1969 e successivamente classificata "zona sismica 2 con pericolosità media", ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n. 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n. 408 del 19.12.2003.

³ P.R.G. adottato con D.Comm. n. 74 del 09.10.2013 e pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07.04.2017.



DIFFORMITA' EDILIZIE

Dal sopralluogo effettuato in data 19.12.2023 si è constatato che l'unità immobiliare, rispetto all'elaborato grafico allegato alla D.I.A. prot. n. 47398 del 15.06.2010 (All. 23), non ha subito alcuna modifica.

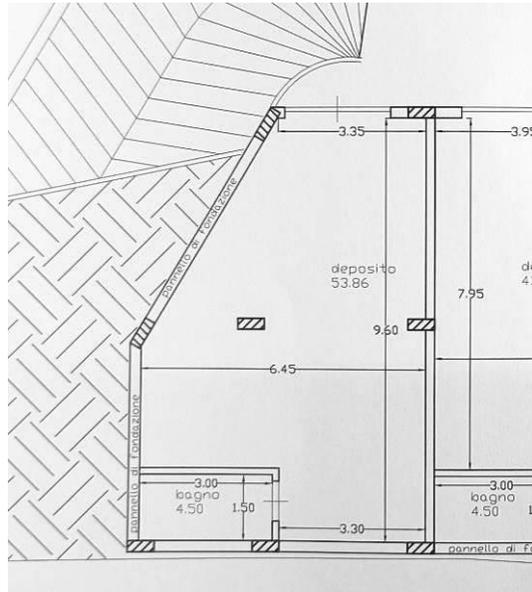


Fig. 18 Pianta elaborato D.I.A. prot. 47398/2010

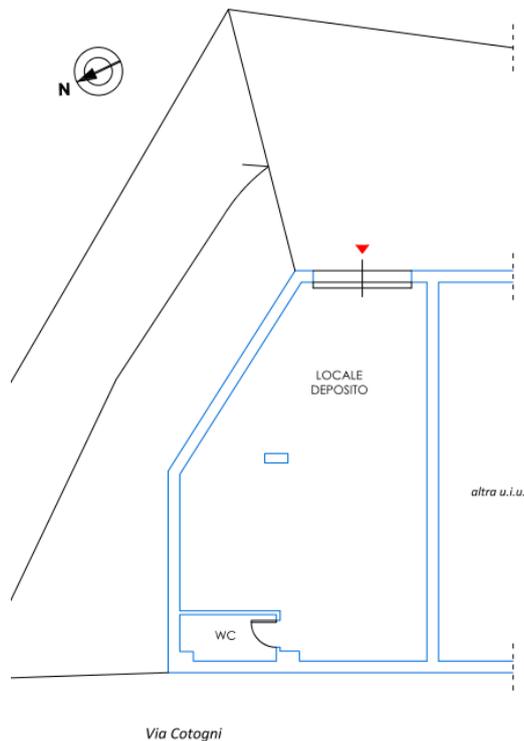


Fig. 19 Stato dei luoghi.



Considerato tuttavia, che l'immobile è sprovvisto di S.C.A. si impone per il futuro aggiudicatario la relativa presentazione a cura di un tecnico abilitato. Si riportano di seguito i costi per la regolarizzazione edilizia, da detrarre in sede di stima del più probabile valore venale del bene:

▪ Spese tecniche e d'istruttoria: _____ € 2.000,00 circa

- Per la redazione e presentazione della S.C.A. e dei relativi allegati.

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'unità immobiliare risulta occupata dal Sig. "B" in forza di comodato verbale risalente all'anno 2004. Considerato dunque, che è occupata da soggetto terzo *sine titolo* e, dunque, non opponibile alla procedura, si è provveduto come da mandato, alla quantificazione del canone di locazione di mercato ed in secondo luogo, alla determinazione dell'indennità di occupazione.

Per quantificare il canone locativo si è scelto di utilizzare il metodo comparativo basato sul confronto tra l'immobile in esame e immobili aventi caratteristiche simili appartenenti al medesimo ambito territoriale e di cui siano noti i valori di locazione.

Per poter rispondere al quesito in questione si precisa di aver proceduto nei termini di seguito riportati:

- *Definizione tipologia d'uso:* commerciale (C/2).
- *Calcolo superficie commerciale:* 63,00 mq.
- *Analisi di mercato.* Tesa alla conoscenza di specifici parametri quali gli attuali valori di locazione riferiti ad un preciso parametro unitario che è il metro quadrato. Tale ricerca, ha riguardato, in aderenza agli schemi della dottrina estimativa, sia l'analisi dei dati restituiti dagli osservatori immobiliari che quelli desunti da transazioni reali:

1. *Analisi critica dei comparabili indiretti.*

La ricerca è stata attuata attraverso le seguenti banche dati:



- *Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agencia del Territorio* aggiornata al primo semestre 2023 (<http://www.agenziaterritorio.gov.it>).

L'indagine si è riferita alla zona "E4 Suburbana – Frazione Aspra" di Bagheria (PA) con stato di conservazione normale. I valori di locazione restituiti per la tipologia "magazzini" oscillano tra un minimo di 1,5 €/mq/mese ed un massimo di 2 €/mq/mese.

- *Borsino Immobiliare* che restituisce per la zona in esame i seguenti valori relativi ai "magazzini" valore minimo di 1,32 €/mq/mese - massimo di 2,72 €/mq/mese.

2. *Analisi e reperimento dei comparabili diretti.*

Acquisizione dei prezzi relativi a contratti di locazione piuttosto recenti di immobili analoghi. I prezzi sono stati estratti da informazioni dirette, agenzie e privati o da quanto riportato negli annunci economici, riviste di settore e siti immobiliari che hanno restituito per la destinazione "magazzini" il valore minimo di 3,89 €/mq/mese ed il valore massimo di 6,40 €/mq/mese.

▪ *Calcolo canone locativo e Indennità di occupazione.* Al calcolo del valore locativo, dato dal rapporto tra il valore di mercato selezionato espresso in €/mq/mese e la superficie commerciale, è stata applicata una decurtazione del 10% poiché trattandosi di procedura esecutiva vanno considerati alcuni fattori pregiudizievoli quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc..

Alla luce di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, della conoscenza del mercato immobiliare e dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq, nonché dei dati desunti dalle ricerche di mercato effettuate, si è ritenuto valido applicare il valore desunto dalla media dei valori massimi dei comparabili indiretti e diretti pari a 3,71 €/mq/mese.

Canone di locazione € 3,71 mq/mese x 63,00 mq = € 233,73 mese

***Indennità di occupazione* € 233,73/mese - 10% = € 210,36 in c.t. € 210,00/mese**

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: presentazione S.C.A.
- 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: l'area è sottoposta a **Vincolo paesaggistico** di cui al D.Lgs 42/04 "nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio" ed a **Vincolo sismico**, ai sensi del D.M. del 10.03.1969 ("zona sismica 2 con pericolosità media", ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n. 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n. 408 del 19.12.2003). E' stato altresì costituito **Vincolo a parcheggio e d'inedificabilità**, a favore del Comune di Bagheria sulla complessiva area di 170,82 mq posta al piano semicantinato, giusto Atto unilaterale d'obbligo rep. n. 20 del 30.07.2004 trascritto in data 11.10.2004 ai nn. 30659.
- 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 7, PARTICELLA 2109, SUB. 16" estratta dalla scrivente in data 25.01.2024 (All. 7) risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 15/12/2011 - Registro Particolare 44788 Registro Generale 60782 Pubblico ufficiale ARMANNO MARIA Repertorio 28614/6777 del 14/12/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 14/03/2012 - Registro Particolare 1089 Registro Generale 13321 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 1673/2011 del 18/05/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 09/05/2012 - Registro Particolare 18136 Registro Generale 22338 Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario Trib Palermo Sez Dist di Bagheria Repertorio 221/2012 del 10/04/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2052 del 27/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)



GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'unità immobiliare è sprovvista di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Costi di regolarizzazione: € 2.000,00 per presentazione S.C.A..

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale presenta un'errata rappresentazione grafica.

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

Il fabbricato oggetto di pignoramento, 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).

Sul fabbricato non grava censo, livello e 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.

Stante quanto dichiarato dall'occupante in sede di sopralluogo non vi è amministrazione condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO 12

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 forzosa 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 pluriparimetriche 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.



G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

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.);



G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

- 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 di 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 l'indagine condotta presso gli agenti immobiliari dal 25 settembre al 25 ottobre 2023, nel III trimestre il saldo tra giudizi di aumento e di diminuzione delle quotazioni immobiliari è divenuto più negativo, pur in presenza di una quota ancora maggioritaria di valutazioni di stabilità. I tempi di



vendita e lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali sono rimasti stazionari su livelli contenuti. La domanda si mantiene debole: i giudizi di riduzione del numero dei potenziali acquirenti prevalgono su quelli di aumento. Secondo gli agenti immobiliari le difficoltà di ottenere un mutuo per l'acquisto di un'abitazione si collocano su livelli che non si registravano dalla fine del 2014. I canoni di locazione sono indicati in aumento per il III trimestre, ma stabili per quello in corso. Le prospettive sugli andamenti del mercato immobiliare continuano a peggiorare con riferimento sia al proprio mercato sia a quello nazionale (Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2023).

Secondo il sondaggio, il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole nelle aree metropolitane, è pari a 8,4%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è: 0,916 (1-0,084).

		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	Nord-Ovest								
	Totale macroarea	0,8	3,9	22,3	40,2	23,6	9,2	100,0	8,2
	aree urbane (2)	0,8	2,6	21,7	37,9	27,5	9,5	100,0	7,7
	aree non urbane	0,9	5,1	22,9	42,4	19,7	9,0	100,0	8,7
	Nord-Est								
	Totale macroarea	1,8	1,6	15,3	42,2	27,3	11,7	100,0	7,2
	aree urbane (2)	.	2,7	7,6	35,6	29,9	24,2	100,0	5,2
	aree non urbane	2,3	1,3	17,5	44,1	26,6	8,2	100,0	7,7
	Centro								
	Totale macroarea	1,6	3,0	23,9	43,4	18,8	9,3	100,0	8,6
	aree urbane (2)	1,6	3,9	27,3	42,4	15,7	9,1	100,0	9,2
	aree non urbane	1,6	2,3	21,4	44,2	21,1	9,4	100,0	8,2
Sud e Isole									
Totale macroarea	1,3	9,5	30,7	39,9	10,2	8,5	100,0	10,7	
aree urbane (2)	.	9,4	33,1	40,3	11,8	5,3	100,0	10,6	
aree non urbane	1,8	9,5	29,7	39,8	9,5	9,7	100,0	10,7	
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		0,8	3,9	22,9	39,1	22,5	10,7	100,0	8,2
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		1,6	4,2	22,4	42,8	19,9	9,0	100,0	8,7
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		0,9	3,3	24,7	39,3	22,9	8,9	100,0	8,4
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		1,5	4,4	21,8	42,2	20,1	10,0	100,0	8,6
Totale		1,3	4,1	22,6	41,4	20,9	9,7	100,0	8,5

(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, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole).

(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. 20 Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto.

Per la stima sono stati selezionati immobili aventi caratteristiche planimetriche, tipologiche, strutturali e dimensionali (superficie commerciale) similari al soggetto.

La stima dunque, di tipo pluriparametrico, ha tenuto conto di tali fattori ed altresì dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, del numero di servizi, etc..

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "E4 Suburbana FRAZIONE ASPRA".

In tale segmento di mercato, tra i vari annunci acquisiti, ne sono stati selezionati tre 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).

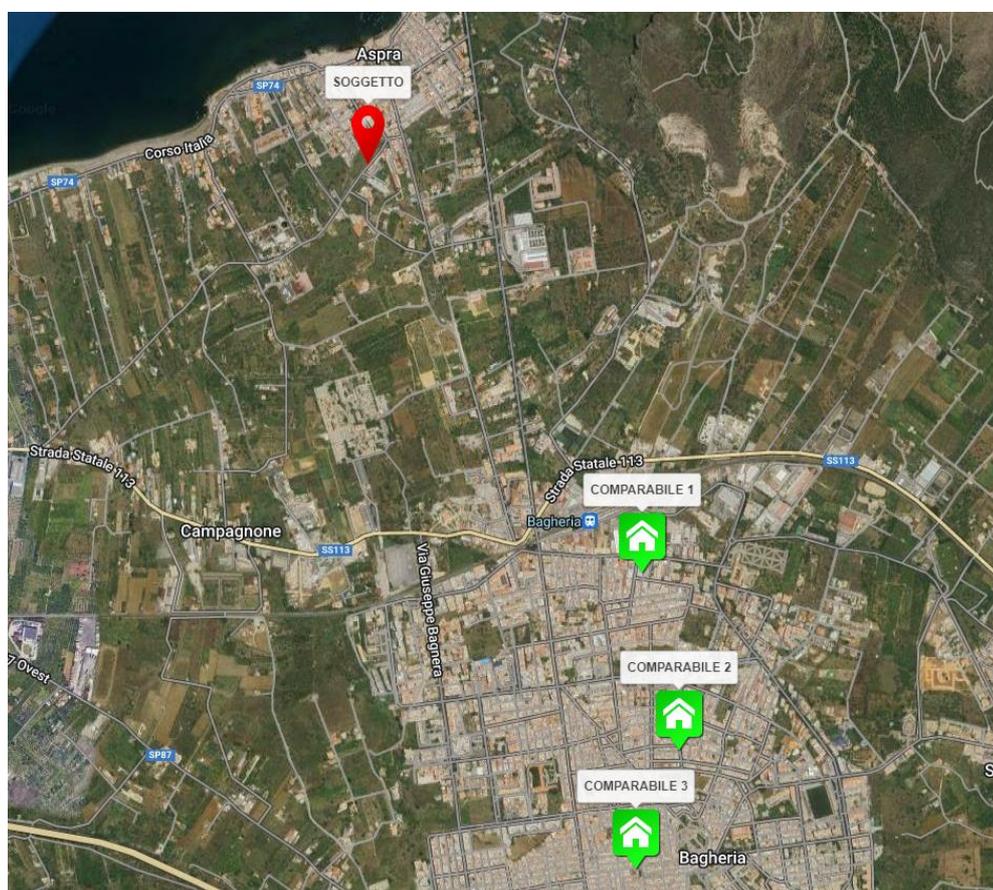


Ciascun prezzo di vendita (offerta) desunto dai diversi siti immobiliari è stato poi allineato a quello tendenziale reale delle compravendite moltiplicandolo per il rapporto strumentale di allineamento tra i due prezzi.

COMPARABILE 1	
Prezzo	35.000,00
C. All.	0,916
P. Reale	32.060,00

COMPARABILE 2	
Prezzo	25.000,00
C. All.	0,916
P. Reale	22.900,00

COMPARABILE 3	
Prezzo	60.000,00
C. All.	0,916
P. Reale	54.960,00



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



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)

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

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



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)

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

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

UBICAZIONE	Via Cotogni n. 78 Bagheria (PA)				
CATEGORIA	C/2 magazzini e locali di depositi				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	1				
ESPOSIZIONE	1				
	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. principale		63,00	100%	63,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					63,00



COMPARABILE 1					
PROVENIENZA: Immobiliare.it					
DATA	02.01.2024				
UBICAZIONE	Via Rosolino Pilo n. 12 Bagheria (PA)				
CATEGORIA	C/2 magazzini e locali di depositi				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	1				
ESPOSIZIONE	1				
	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan Indice	MQ
	S. principale		52,00	100%	52,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					52,00

Riferimento: RD0198

Prezzo: euro 35.000,00

Piano T

1 WC

Descrizione:

Bagheria, a pochi metri dalla stazione ferroviaria e dalla Via Consolare, esattamente in Via Rosolino Pio, Magazzino in discrete condizioni di 52 mq posto al piano terra. Il magazzino è composto da un ampio unico vano più bagno.



COMPARABILE 2					
PROVENIENZA: Immobiliare.it					
DATA	15.01.2024				
UBICAZIONE	Via del Cavaliere n. 99 Bagheria (PA)				
CATEGORIA	C/2 magazzini e locali di depositi				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	1				
ESPOSIZIONE	1				
	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ
	S. principale		40,00	100%	40,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					40,00

Riferimento: VCM16369

Prezzo: euro 25.000,00

Piano T

1 WC

Descrizione:

Disponiamo in vendita nelle immediate vicinanze di Via del Cavaliere, Magazzino di 40 mq posto al piano terra. L'immobile presenta esposizione esterna ed è composto da un unico ambiente ed un bagno di servizio; dispone, inoltre, di infissi in alluminio e pavimentazione in cemento e gres porcellanato.



COMPARABILE 3					
PROVENIENZA: Immobiliare.it					
DATA	17.07.2023				
UBICAZIONE	Via Ciro Scianna n. 1 Bagheria (PA)				
CATEGORIA	C/2 magazzini e locali di depositi				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	1				
ESPOSIZIONE	3				
	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ
	S. principale		70,00	100%	70,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					70,00

Riferimento: EK-104790817

Prezzo: euro 60.000,00

Piano T

1 WC

Descrizione:

Bagheria pressi C.so UMBERTO I° a 20 m. via Ciro Scianna magazzino C/2 di mq. 70 circa al piano terra con serranda elettrica, un climatizzatore, tripla esposizione, tutto in perfetto stato d'uso ideale per ufficio/studio professionale/deposito e per qualsiasi uso, per il momento è locato ma si può avere libero, destinazione non COMMERCIALE ma si può fare cambio d'uso.



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	Via Rosolino Pilo n. 12	Via del Cavaliere n. 99	Via Giro Scianna n. 1	Via Cotogni n. 78
PREZZO (PRZ)	€ 32.060,00	€ 22.900,00	€ 54.960,00	??
DATA (DAT) mesi	2	2	7	
SUPERFICIE PRINCIPALE (S1)	52,00	40,00	70,00	63,00
LIVELLO DI PIANO (LIV) (n)	T	T	T	S
SERVIZI (SER) (n)	1	1	1	1
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	3	3	4	3
CATEGORIA (CAT)	C/2	C/2	C/2	C/2
SUPERFICIE COMMERCIALE	52,00	40,00	70,00	63,00
PREZZO UNITARIO €/mq	€ 616,54	€ 572,50	€ 785,14	

RAPPORTI MERCANTILI (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari -Tecnoborsa)	
Saggio annuo di rivalutazione dei prezzi*	5,63%
SEL	100%
IMP	3.000,00

* Fonte ForMaps



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 0,0563 % (Fonte ForMaps) ed il segno della data positivo.

P DAT comparabile 1: € 32.060,00 x 0,0563 / 12 = € 150,41

P DAT comparabile 2: € 22.900,00 x 0,0563 / 12 = € 107,44

P DAT comparabile 3: € 54.960,00 x 0,0563 / 12 = € 257,85

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 S1 comparabile 1: € 32.060,00 x 52,00 = € 616,54

P S1 comparabile 2: € 22.900,00 x 40,00 = € 572,50

P S1 comparabile 3: € 54.960,00 x 70,00 = € 785,14

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).



G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

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

Si apprezza la relativa mancanza per tutti gli immobili.

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 € 3.000,00 considerata la vetustà di anni 10 ed una vita media di 25 anni.

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.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI						
PDAT						
C1 (DAT)	€	32.060,00	X	0,0563	/	12 = 150,41 €/mese
C2 (DAT)	€	22.900,00	X	0,0563	/	12 = 107,44 €/mese
C3 (DAT)	€	54.960,00	X	0,0563	/	12 = 257,85 €/mese
P S1						
C1	€	616,54				
C2	€	572,50				prezzo marginale* € 572,50
C3	€	785,14				*pari al minimo dei prezzi medi
P SER						
		BAGNO		€ 3.000,00		
P STM						
		MANUTENZ.		€ 15.000,00		



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		€ 32.060,00		€ 22.900,00		€ 54.960,00	
DAT (mesi)	2	€ 300,83	2	€ 214,88	7	€ 1.804,98	
S1	52,00	€ 6.297,50	40,00	€ 13.167,50	70,00	-€ 4.007,50	63,00
SER (n)	1	€ -	1	€ -	1	€ -	1
STM	3	€ -	3	€ -	4	-€ 15.000,00	3
IMP	0	€ 3.000,00	0	€ 3.000,00	0	€ 3.000,00	1
PREZZO CORRETTO		€ 41.658,33		€ 39.282,38		€ 40.757,48	
VALORE MEDIO con MCA		€ 40.566,06		DIVERGENZA	6,04%		

La divergenza percentuale assoluta è pari a 6,04% ovvero inferiore al 10% e pertanto ritenuta accettabile.

VALORE MEDIO CON MCA € 40.566,06

Valore €/mq = € 40.566,06 / 63,00 mq = 643,91 €/mq

VERIFICA DEI RISULTATI:

DATI OSSERVATORI ECONOMICI

zona "E4 Suburbana FRAZIONE ASPRA".

▪ L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, 1 semestre 2023, fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo economico nella zona considerata:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	320	460



G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

- Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata le seguenti quotazioni di zona aggiornate a febbraio 2024 per la tipologia "magazzini":

 Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 300	Euro 464	Euro 628

La lettura dei comparabili statici tabellati conferma la validità del risultato estimativo, testandosi detto dato intorno al valore massimo, indicato dal borsino immobiliare, 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"*.

Presunte spese per:

- Presentazione SCA	€ 2.000,00
- Presentazione DoCFa	€ 500,00

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: € 40.566,06 - € 2.500,00 = € 38.066,06

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 5% 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 che potrebbe rendere necessario l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente (in questa sede non valutabili);



G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

- 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:

$$€ 38.066,06 - 5\% = € 36.162,76$$

PREZZO BASE D'ASTA

IN C.T. € 36.000,00 (euro trentaseimila/00)



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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

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

Del deposito della presente perizia si è dato avviso alle parti, a mezzo pec in data 20.02.2024 trasmettendo loro contestualmente la copia dell'elaborato integrale. Per la sig.ra "A" la copia è stata recapitata al legale rappresentante (**Art. 27**).

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, 20.02.2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Lucia Carrubba



INDICE ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 19.12.2023
2. Atto di compravendita
3. Estratto di mappa catastale
4. Visura storica - Catasto Fabbricati
5. Visura storica - Catasto Terreni
6. Planimetria catastale
7. Ispezione ipotecaria immobile
8. Rilievo stato di fatto scala 1:100
9. Documentazione fotografica
10. Istanza per visione e copia atti
11. Concessione Edilizia n. 56 del 09.08.2004
12. Progetto approvato dalla C.E. in data 08.02.2002 (verb. 3/3)
13. Comunicazione Inizio Lavori del 20.09.2004 prot. n. 73244
14. Nota Soprintendenza BB.CC.AA. del 01.03.2004 n. 1332/N
15. Concessione Edilizia in variante n. 10 del 13.03.2006
16. Progetto approvato dalla C.E. in data 22.11.2005 (verb. 16/1)
17. Comunicazione Inizio Lavori del 21.04.2006 prot. n. 36031
18. Presentazione progetto Soprintendenza del 13.06.2005 n. 2918 e nota 07.07.2005 n. 60986 di "silenzio assenso"
19. Comunicazione Fine Lavori del 13.06.2006 prot. n. 55428
20. Nota di approvazione del 13.03.2007 prot. 22072 per opere in variante
21. Istanza del 07.06.2006 prot. n. 53610 e relazione tecnica
22. Certificato di Agibilità ed Abitabilità del 24.05.2010 n. 47
23. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 15.06.2010 prot. n. 47398 e progetto
24. Atto unilaterale Vincolo a parcheggio
25. Istanza certificato di destinazione urbanistica
26. Certificato di Destinazione Urbanistica
27. Attestazioni di invio perizia alle parti (ricevute pec)

