

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. 316/2021
Giudice Dott. Ssa Maria Cristina La Barbera / Grazia Giuffrida

Custode giudiziario Avv. Giuseppe Tumminello

Perizia di stima lotto 1

Creditore: Bcc Gestione Crediti – Società per la Gestione dei Crediti – S.p.A.

Debitore: “A”, “B”

Palermo, 01/06/2023

L'esperto stimatore
Arch. Carolina Taragnolini

Indice:

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Quesiti ed organizzazione delle operazioni peritali;
- Svolgimento delle operazioni di consulenza

Lotto 1:

- Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento;
- Individuazione dei beni componenti il lotto;
- Identificazione catastale del bene pignorato;
- Schema sintetico –descrittivo del lotto;
- Ricostruzione dei passaggi di proprietà;
- Regolarità edilizia – urbanistica;
- Stato di possesso;
- Indicazione dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
- Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- Indicazione delle spese di gestione;
- Valutazione del bene;
- Valutazione della quota indivisa.

Elenco allegati:

- Allegato 1: Visure storiche catastali;
- Allegato 2: Planimetria catastale, elaborato planimetrico e mappale;
- Allegato 3: Verbale sopralluogo del 29/03/2022;
- Allegato 4: Rilievo fotografico;
- Allegato 5: Planimetria stato reale dei luoghi;
- Allegato 6: Raffronto tra planimetria stato reale dei luoghi e planimetria catastale;
- Allegato 7: Planimetria stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale;
- Allegato 8: Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale;
- Allegato 9: Istanza condono edilizio;
- Allegato 10: Atto di compravendita;
- Allegato 11: Certificato di residenza storico e stato di famiglia;
- Allegato 12: Richiesta accesso atti Comune di Trappeto;

- Allegato 13: Dati Osservatorio mercato immobiliare (OMI);
- Allegato 14: Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 15: Dati debitori;
- Allegato 16: Avvisi di deposito alle parti.

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Carolina Taragnolini

, iscritta all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Palermo sez. A al n. 5319, con studio a Palermo in Piazza Principe di Camporeale n. 102, tel. 329/4195260; in data 21/12/2022 riceveva la nomina di **esperto estimatore** dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo *Dott. Ssa Maria Cristina La Barbera*, relativamente al procedimento di cui in oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili, indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 02/08/2021, riportati in N.C.E.U. al foglio 6, particella 1241 sub 2 e 3, sito in Via Trento n. 10 a Trappeto, terreni sito a Trappeto in Via Trento e identificato al N.C.T. fg. 6 p.lla 1240 - 1241, terreno sito a Partinico in c. da Giambruno identificato al catasto terreni al fg. 21 p.lla 131, terreni sito a Partinico in c. da Fico identificati al catasto terreni al fg. 25 p.lle 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 296, 378.

Il creditore è rappresentato e difeso dall' Avv. Emilia Lipari.

La scrivente esperto stimatore dopo il giuramento prestato in data 22/12/2022 si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

L'esperto estimatore
Arch. Carolina Taragnolini

QUESITI E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita ed analizzata la documentazione su indicata, la scrivente C.T.U. procedeva a quanto indicato nella Sezione "A", "B" e "C" del verbale conferimento incarico ed in particolare al:

- **Controllare** la completezza della documentazione ex art. 567 c. 2° c.p.c.;
- **Identificare** i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- **Elencare ed individuare** i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- **Procedere** alla identificazione catastale del bene pignorato;
- **Procedere** alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- **Procedere** alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- **Verificare** la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- **Indicare** lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- **Specificare** i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- **Verificare** se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
- **Verificare** l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;
- **Fornire** ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- **Procedere** alla valutazione dei beni;
- **Procedere** alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminati gli atti, acquisita la visura storica e la planimetria catastale (All. 1 e 2) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Palermo – Settore Territorio, il custode giudiziario Avv. Giuseppe Tumminello, comunicava, a mezzo raccomandata del 07/03/2023, la data del primo sopralluogo fissata per il giorno 29/03/2022 alle ore 09:30 presso i luoghi di Via Trento n. 10 a Trappeto.

Nella data concordata, sui luoghi erano presenti oltre alla scrivente, il custode giudiziario Avv. Giuseppe Tumminello e i debitori Sigg. "A" e "B".

In tale data la scrivente effettuava un rilievo metrico e fotografico (All. 4-5) dell'immobile identificato al NCEU al Fg. 6, particella 1241 sub 2-3, piano terra, primo e secondo, al fine di verificare la corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale in atti. Sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale in atti in ordine alla presenza di un portico coperto al piano terra, di nuovi vani e terrazza coperta al piano secondo e di vano tecnico e terrazza di copertura al piano terzo. L'immobile si presentava in buono stato di manutenzione con impianti elettrico ed idrico sotto traccia. Il secondo piano dell'immobile è dotato di caldaia a metano e termosifoni, al contrario il piano primo è sprovvisto dell'impianto di riscaldamento, è dotato esclusivamente di scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

In tale circostanza il Sig. "A" dichiarava che l'immobile è stato costruito abusivamente e per il quale è stata presentata istanza di condono edilizio, di cui il debitore non risulta in possesso.

Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 11:10

Le operazioni peritali proseguivano alle ore 11:30, alla presenza del custode Giudiziario Avv. Giuseppe Tumminello e del debitore Sig. "A", presso i terreni siti nel Comune di Partinico in Contrada Piano di Fico identificati al catasto terreni al fg. 25 p.lle 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 296, 378. I terreni si presentavano liberi e con alcuni alberi di ulivi e mandorlo. A seguire le operazioni peritali continuano presso il terreno sito a Partinico in Contrada Giambruno identificato al catasto terreni al fg. 21 p.la 131, coltivato con alberi di agrumi.

Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 11:49.

Il verbale di sopralluogo è riportato *nell'allegato 3*.

SEZIONE "A": CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

In riferimento alla sezione "A" contenuto dell'incarico dell'esperto, si precisa che la scrivente ha depositato in data 07/03/2023 i moduli di controllo preliminare (completi) ai fini della verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e relativa nota di accompagnamento.

LOTTO 1

QUESITO N. 1

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

La presente relazione riguarda il bene identificato all'atto di Pignoramento, sito a Trappeto, Via Trento n. 10, piano terra, primo e secondo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Trappeto al Foglio 6, p.lla 1241 sub 2-3 e identificato al N.C.T. al fg. 6 p.lla 1240 e 1241, i dati catastali sono conformi a quelli indicati nell'atto di Pignoramento e nella nota di trascrizione.

Il diritto reale del Sig. "A" è la piena proprietà. In ordine al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento si rappresenta che corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore il 14/12/1976 rep. 1083 racc. 411.

Sono state rilevate **"difformità sostanziali"** dello stato reale dei luoghi rispetto alla planimetria catastale di cui ai dati di identificazione in ordine alla presenza di un portico coperto al piano terra, di nuovi vani e terrazza coperta al piano secondo e di vano tecnico e terrazza di copertura al piano terzo non indicati nella planimetria in atti.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del procedimento si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare reperita su internet e la mappa catastale da cui si evince che il fabbricato non è inserito in mappa e pertanto l'estratto di mappa non corrisponde allo stato dei luoghi. Sarà quindi necessario eseguire un allineamento mappe, in quanto la particella 1240 è interessata dal fabbricato già identificato al fg. 6 p.lla 1241 sub2-3.



In riferimento ai beni pignorati si evidenzia l'opportunità di procedere alla formazione di più lotti per la vendita.

Identificazione lotto 1 composto da:

- Piena proprietà dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Trappeto al foglio 6 particella 1241 sub 2, piano terra, sito in Via Trento n. 10;
- Piena proprietà dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Trappeto al foglio 6 particella 1241 sub 3, piano primo e secondo, sito in Via Trento n. 10;
- Piena proprietà del terreno identificato al catasto terreni del Comune di Trappeto al fg. 6 p.lla 1240;
- Piena proprietà del terreno identificato al catasto terreni del Comune di Trappeto al fg. 6 p.lla 1241.

Confini:

- La p.lla 1241 confina a nord -est con la p.lla 2585, a sud-ovest con la Via Trento, a nord-ovest con le p.lle 1503 e 1592, a sud-est con le p.lle 1069 e 1133.

In riferimento ai beni pignorati si evidenzia l'opportunità di procedere alla formazione di più lotti per la vendita in quanto viene assicurata la maggiore appetibilità dei beni.

QUESITO N. 2

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

Lotto 1 composto da:

- Piena proprietà del magazzino sito a Trappeto in Via dei Trento n. 10, ubicato al piano terra, con accesso sia dalla Via Trento snc (accanto al civico n. 10) sia dal civico n. 10 tramite il sub 1, bene comune con censibile ai sub 2 e 3, identificato al catasto fabbricati del Comune di Trappeto al fg. 6 p.lla 1241 sub 2;
- Piena proprietà dell'appartamento sito a Trappeto in Via dei Trento n. 10, ubicato al piano primo e secondo, identificato al catasto fabbricati del Comune di Trappeto al fg. 6 p.lla 1241 sub 3, con accesso dal civico n. 10 tramite il sub 1, bene comune con censibile ai sub 2 e 3.
- Piena proprietà del terreno seminativo sito a Trappeto in Via Trento identificato al N.C.T. del Comune di Trappeto al Fg. 6 p.lla 1240;
- Piena proprietà del terreno (ente urbano) sito a Trappeto in Via Trento identificato al N.C.T. del Comune di Trappeto al Fg. 6 p.lla 1241.

Descrizione dello stato dei luoghi:

Il bene oggetto del pignoramento si trova all'interno del centro urbano di Trappeto, comune della Provincia di Palermo raggiungibile attraverso l'autostrada A29 Palermo – Mazzara del Vallo. L'immobile, è ubicato in una zona centrale caratterizzata dalla presenza di palazzine ad uso residenziale, nelle vicinanze si trovano numerose attività commerciali e servizi. La zona si trova in prossimità del lungomare.

Il bene oggetto del pignoramento interessa una palazzina composta da 4 elevazioni fuori terra, con accesso da Via Trento n. 10. La palazzina è costituita da due appartamenti indipendenti posti al primo e al secondo piano con accesso dal corpo scala comune identificato al catasto al sub 1 (bene comune non censibile). Dal porticato ubicato in Via Trento n. 10 si accede al piano terra costituito da vestibolo con corpo scala comune ai vari piani. Dal vestibolo si accede ad un magazzino dotato di un piccolo servizio igienico, con ingresso altresì dalla Via Trento. Al primo piano si trova il primo appartamento composto da cucina, soggiorno, servizio igienico, due camere, due ripostigli, ingresso, disimpegno e balcone. Al secondo piano, originariamente costituito da un vano, veranda e terrazza, si

trova il secondo appartamento composto da cucina-soggiorno, disimpegno, servizio igienico, camera, ripostiglio, balcone, terrazza coperta con tettoia in legno, camera e vano con scala a chiocciola. Attraverso la scala a chiocciola si accede al lastrico solare dove si trova un locale tecnico e la terrazza esclusiva.

L'altezza interna utile del piano terra è pari a 3,61 mt, quella del primo piano è pari a 2,96 mt, del secondo piano a 2,93 mt. Mentre il locale tecnico posto all'ultimo piano possiede un'altezza media pari a 2,53 mt. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione, ad eccezione di qualche segno di umidità in prossimità del soffitto della camera del secondo piano e del corpo scala dell'ultimo piano, presumibilmente dovute ad infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla terrazza di copertura soprastante.

Il primo piano presenta una pavimentazione in marmo e rivestimenti parietali in ceramica della cucina e del servizio igienico. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni con tapparelle in pvc. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia non rispondente alla normativa vigente. È dotato di scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria mentre è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Il secondo piano, appare di recente costruzione vista la tipologia di materiali utilizzati. Difatti la pavimentazione risulta in ceramica effetto cotto così come i rivestimenti parietali del bagno e della cucina in muratura nonché di porzione della parete della stessa. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in pvc effetto legno con persiane.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia non rispondente alla normativa vigente. È dotato, altresì di caldaia a gas/metano e termosifoni per il riscaldamento invernale. Gli scarichi dell'intera palazzina conferiscono in fognatura.

L'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013.

La superficie commerciale per le abitazioni facenti parte di un edificio, calcolata come di seguito ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
– di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie;

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

1. al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dell'unità immobiliare;
2. al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari:

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Di seguito si riportano le tabelle riepilogative:

Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale raggugliata
Piano terra				
Magazzino	106,13	95,16	1	106,13
Totale				106,13

La superficie commerciale raggugliata del magazzino (sub 2) è pari a **106 mq** arrotondata per difetto.

Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale raggugliata
Primo piano				
Vani principali	134	119,69	1	134,00
Balcone	13,7	13,7	0,3	4,11
Secondo piano				
Vani principali	101,1		1	101,10
Terrazza coperta	0,31	34,87	0,3	0,09
	34,56		0,1	3,46
Balcone	11,75	11,75	0,1	1,18
Terzo piano				
locale tecnico	38,17	30,67	0,5	19,09
Terrazza	87,73	79,74	0,1	8,77
Totale				271,79

La superficie commerciale raggugliata dell'immobile (sub 3) è pari a **272 mq** arrotondata per eccesso.

Planimetria stato reale dei luoghi:



Fotografie:



Prospetto su Via Trento



Sub 1 (bene comune non censibile)



Sub 1 (bene comune non censibile)



Sub 2



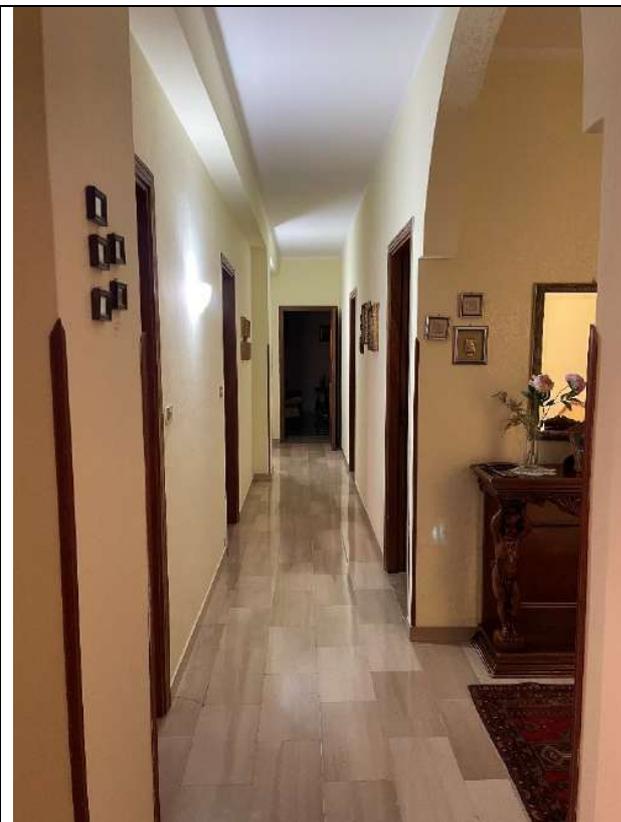
Sub 2



Sub 3 piano primo- Salone



Sub 3 piano primo - salone



Sub 3 piano primo- corridoio



Sub 3 piano primo- camera



Sub 3 piano primo - cucina



Sub 3 piano primo – servizio igienico



Sub 3 piano secondo- Cucina-soggiorno



Sub 3 piano secondo- Cucina-soggiorno



Sub 3 piano secondo- Cucina-soggiorno



Sub 3 piano secondo- camera



Sub 3 piano secondo- terrazza coperta



Sub 3 piano secondo- terrazza coperta



Sub 3 piano secondo- balcone



Sub 3 piano secondo- servizio igienico



Sub 3 piano secondo- servizio igienico



Sub 3 piano terzo – vano tecnico



Sub 3 piano terzo – terrazza di copertura

QUESITO N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Le particelle 1240 e 1241 derivano dalle particelle 516/b e 1029/b (oggi sopresse) a seguito di frazionamento n. 108 del 01/12/1976 (vedi allegato n. 10), non riportato nelle visure storiche catastali.

Il fabbricato oggetto della presente procedura è identificato al catasto fabbricati al fg. 6 p.lla 1241 sub 2 e 3 ma ricade su entrambe le particelle catastali (1240-1241). Trattasi, pertanto, di fabbricato non inserito in mappa e per il quale sarà necessario l'allineamento delle mappe al catasto terreni che prevederà la soppressione di una delle due particelle suddette.

Dalla visura storica acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo, Agenzia del Territorio, risulta che:

- l'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Trappeto al foglio 6 particella 1241 sub 2, Via Trento n. 10, piano terra, categoria C2, classe 6, consistenza 100 mq, superficie catastale 107 mq, rendita Euro 129,11;
- l'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Trappeto al foglio 6 particella 1241 sub 3, Via Trento n. 10, piano primo e secondo, categoria A3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 171 mq, totale escluse aree scoperte 151 mq, rendita Euro 484,18;

La storia catastale dell'immobile identificato al sub 2 è la seguente, come emerge dall'estratto storico al catasto fabbricati.

- Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era intestato a "A" proprietà 1000/1000;
- Classamento automatico del 03/06/1987 in atti dal 12/02/1992;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

La storia catastale dell'immobile identificato al sub 3 è la seguente, come emerge dall'estratto storico al catasto fabbricati.

- Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era intestato a "A" proprietà 1000/1000;
- Classamento automatico del 03/06/1987 in atti dal 12/02/1992;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione nel classamento del 29/11/2000 in atti dal 29/11/2000 a seguito di revisione in autotutela istanza prot. 22416 del 10/07/2000 con efficacia dal 03/06/1987;
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie a seguito di revisione in autotutela istanza prot. 22416 del 10/07/2000 con efficacia dal 03/06/1987.

La storia catastale del terreno identificato alla p.lla 1240 è la seguente, come emerge dall'estratto storico al catasto terreni.

- Variazione territoriale del 08/07/1954 in atti dal 15/04/1996, in tale data gli intestatari risultavano "A" proprietario e "C" usufruttuario parziale. Il terreno era identificato al fg. 6 p.lla 1240 qualità seminativo classe 1, 01 are e 27 centiare;
- Variazione d'ufficio del 02/03/2012 pratica n. PA0079344 in atti dal 02/03/2012. Annotazioni: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 7872010 al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU;
- Variazione d'ufficio del 12/04/2013 pratica n. PA0106978 in atti dal 12/04/2013 ripristino stadio antecedente. Annotazioni: autotutela – provvedimento del

direttore n. 101546/13. Ripristino della situazione antecedente la var. prot. 79344/12. Istanza n. 57014/13.

La storia catastale del terreno identificato alla p.lla 1241 è la seguente, come emerge dall'estratto storico al catasto terreni.

- Variazione territoriale del 08/07/1954 in atti dal 15/04/1996, in tale data gli intestatari risultavano "A" proprietario fino al 10/04/2006 e "C" usufruttuario parziale fino al 10/04/2006. Il terreno era identificato al fg. 6 p.lla 1241 qualità vigneto classe 2, 00 are e 23 centiare;
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 10/04/2006 pratica n. PA0107608 in atti dal 10/04/2006. In tale data il terreno viene identificato al fg. 6 p.lla 1241 qualità ente urbano are 00 e 23 centiare.

La storia catastale del terreno identificato alla p.lla 516 (soppressa) è la seguente, come emerge dall'estratto storico al catasto terreni.

- Alla data del 08/07/1954 il terreno era intestato a "E", proprietà fino al 14/05/1986. A tale data l'immobile era identificato al fg. 6 p.lla 516 qualità seminativo classe 1, centiare 12;
- Variazione territoriale del 08/07/1954 in atti dal 15/04/1996;
- A seguito del tipo mappale del 14/05/1986 in atti dal 27/05/2003 Consorzio C.O.G.I. la p.lla 516 è stata soppressa. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg. 6 p.lla 1028, fg. 6 p.lla 1029, fg. 6 p.lla 1128, fg. 6 p.lla 1215, fg. 6 p.lla 1292.

La storia catastale del terreno identificato alla p.lla 1029 (soppressa) è la seguente, come emerge dall'estratto storico al catasto terreni.

- Alla data del 08/07/1954 il terreno era intestato a "E", proprietà fino al 14/05/1986. A tale data l'immobile era identificato al fg. 6 p.lla 1029 qualità vigneto classe 2, centiare 17;
- Variazione territoriale del 08/07/1954 in atti dal 15/04/1996;
- A seguito del tipo mappale del 14/05/1986 in atti dal 27/05/2003 Consorzio C.O.G.I. la p.lla 516 è stata soppressa. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg. 6 p.lla 516, fg. 6 p.lla 1028, fg. 6 p.lla 1128, fg. 6 p.lla 1215, fg. 6 p.lla 1292.

- L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione riportano l'esatta rispondenza formale dei dati catastali.
- In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità sostanziali tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti in ordine alla presenza di un portico coperto al piano terra, di nuovi vani e terrazza coperta al piano secondo e di vano tecnico e terrazza di copertura al piano terzo non indicati nella planimetria in atti.
- La planimetria catastale in atti dal 03/06/1987 riferita al fg. 6 p.lla 1241 sub 3 riporta esclusivamente il piano primo e secondo.

Per una maggiore comprensione si riporta il raffronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e quella catastale del fg. 6 p.lla 1241 sub 2 (allegato n. 6).



Per una maggiore comprensione si riporta il raffronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e quella catastale del fg. 6 p.lla 1241 sub 3 (allegato n. 6).



Planimetria stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale del fg. 6 p.la 1241 sub 2-3(allegato n. 7).



- Ai fini della regolarizzazione catastale dovranno essere presentati presso l'ufficio del territorio di Palermo i seguenti documenti:
 - DOCFA (documento catasto fabbricati), ai fini dell'aggiornamento della planimetria catastale per la fusione dei due sub e per la diversa distribuzione interna, per un costo complessivo pari a circa **€ 500,00** oltre diritti pari a € 50,00;
 - PREGEO per inserimento in mappa del fabbricato, per un costo complessivo pari a circa **€ 500,00** oltre diritti pari a € 50,00;

Si riporta la tabella riepilogativa dei costi per la regolarizzazione catastale

Versamenti	€ 50,00 + €109,00
Spese tecniche DOCFA	€ 600,00
PREGEO	€ 500,00
Totale	€ 1.259,00

QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

LOTTO N. 1:

composto da:

Piena ed intera proprietà dell'immobile ubicato a Trappeto (PA) in Via Trento n. 10 piano terra, primo, secondo e terzo; è composto da cucina, soggiorno, servizio igienico, due camere, due ripostigli, ingresso, disimpegno e balcone al primo piano; cucina-soggiorno, disimpegno, servizio igienico, camera, ripostiglio, balcone, terrazza coperta con tettoia in legno, camera e vano con scala a chiocciola al secondo piano; locale tecnico e la terrazza esclusiva al terzo piano; La p.lla 1241 confina a nord -est con la p.lla 2585, a sud-ovest con la Via Trento, a nord-ovest con le p.lle 1503 e 1592, a sud-est con le p.lle 1069 e 1133; è riportato al catasto fabbricati del Comune di Trappeto al fg. 6 p.lla 1241 sub 2-3; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione in ordine alla presenza di un portico coperto al piano terra, di nuovi vani e terrazza coperta al piano secondo e di vano tecnico e terrazza di copertura al piano terzo non indicati nella planimetria in atti; lo stato dei luoghi è difforme rispetto all'istanza di condono prot. 6369 presentata il 30/09/1986; gli ulteriori abusi a parere della scrivente non sono sanabili e non può ottenersi sanatoria ex artt. 32 del D.L. n. 269/2033 convertito in legge n. 326 del 2003; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro € 145.863,67.

QUESITO N. 5:

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

A mezzo atto di compravendita rep. 1083 racc. 411 del 14/12/1976 in Notaio Dott. Ermanno Virga in Corleone, il Sig. "A", acquistava da potere di "D", uno spezzone di terreno sito in Contrada "Piano di Trappeto" del territorio del Comune di Trappeto, della superficie di are 01 e 50 centiare, del N.C.T. di Balestrate (oggi di Trappeto) identificato al fg. 6 p.lla 516 seminativo di 1° classe e p.lla 1029 vigneto di 2° classe, che corrispondono alle particelle 1240 e 1241 nel tipo di frazionamento redatto dal Geom. Nicolò Vivona approvato dall'.U.T.E. in data 01/12/1976.

Sulle particelle 1240 e 1241 il Sig. "A" ha costruito il fabbricato identificato al fg. 6 p.lla 1241 sub 2-3.

QUESITO N. 6:

REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Il piano regolatore generale- tavola adeguata al D. DIR.N. 485 del 05/05/2003 individua l'area in cui ricade il fabbricato in zona "B1- zona del nucleo urbano consolidato". "...Le norme di attuazione del Piano regolatore generale stabiliscono che gli interventi consentiti sono i seguenti:

1. *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 71/78;*

2. *ampliamenti, sopraelevazioni e sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

– l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) è pari a mc./mq. 5,00;

Devono, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

– E' consentita la costruzione in aderenza, secondo i disposti del punto 10 dell'art. 4 delle presenti Norme d'attuazione;

– Nei casi di edificazione di lotti interclusi e/o di sostituzione edilizia, è fatto obbligo di allineamento della nuova costruzione al fronte del "blocco edilizio" esistente ed agli spazi pubblici su cui il e/o i prospetti dovranno affacciare, con la sola deroga per la porzione del piano terreno dell'edificio, che potrà essere edificato in ritiro, fino ad un massimo di ml 1,50, senza che il "vuoto" che ne deriverebbe, costituisca volume edilizio;

– *L'altezza massima consentita (H. max) degli edifici è pari a ml 11,00 e sarà computata secondo quanto ai punti 6,7 e 8 dell'art. 4 delle presenti norme d'attuazione...."*

La scrivente ha fatto richiesta di accesso atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Trappeto a mezzo pec in data 30/03/2023 ed acquisito copia dei documenti richiesti in data 11/04/2023.

Il fabbricato identificato al fg. 6 p.lla 1241 sub 2-3 è stato costruito abusivamente dal Sig. "A" e per il quale è stata presentata istanza di condono edilizio al Comune di Trappeto ai sensi della L. 47/85 prot. 6369 del 30/09/1986. L'istanza, a nome di "A", riporta come anno di ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato il 1977 per una superficie complessiva pari a 247,95 mq (di cui 127,68 mq di superficie utile abitabile e 120,27 mq di superficie non residenziale) ed un volume totale di 1020 mc distribuiti su tre elevazioni fuori terra.

All'istanza sono allegati i seguenti documenti:

- modello 47/85-R;
- bollettini di pagamento corrisposti a titolo di oblazione:
 - bollettino del 29/09/1986 pari a Lire 327,000 a titolo di oblazione;
 - bollettino del 06/05/1987 pari a Lire 729,150 a titolo di oblazione;
 - bollettino del 05/02/1988 pari a Lire 753,700 a titolo di oblazione;
 - bollettino del 30/12/1994 pari a Lire 650,000 a titolo di oblazione.

Nel fascicolo edilizio sono presenti, altresì, alcune comunicazioni trasmesse dal Comune di Trappeto al Sig. "A", nello specifico:

- nota del Comune di Trappeto prot. 7419 del 10/12/1988 avente come oggetto la richiesta dei documenti per esame della domanda di concessione in sanatoria;
- nota del Comune di Trappeto prot. 6198 del 01/09/1993 avente come oggetto l'integrazione documenti a corredo dell'istanza presentata;
- nota del Comune di Trappeto prot. 8281 del 14/12/1995 avente come oggetto l'istruttoria della pratica presentata ed applicazione dell'art. 5 L.R. 12/01/1993 n. 9 e successive modifiche ed integrazioni;
- nota del Comune di Trappeto prot. 11453 del 19/12/2006 avente come oggetto il sollecito dell'integrazione della pratica di sanatoria edilizia con avvertimento che, trascorsi i 30 gg in caso di inadempienza, provvederà ad archiviare la pratica con la proposta di diniego dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria.

Pertanto, allo stato attuale la pratica di sanatoria risulta sospesa in quanto, nonostante gli innumerevoli solleciti del Comune di Trappeto, il soggetto istante non ha provveduto all'integrazione dei documenti richiesti utili al completamento della pratica quali:

- n. 6 copie di progetto riproducenti le opere per le quali si richiede la concessione in sanatoria con indicazione dell'area da vincolare permanentemente a parcheggio e la stradella di collegamento tra il lotto interessato e la strada comunale o provinciale o statale. Qualora l'opera non sia ultimata al rustico occorre il progetto della futura distribuzione interna nelle finiture ecc...;
- n. 6 copie di relazione tecnica illustrativa delle opere per le quali si richiede la concessione in sanatoria;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà o autodichiarazione del richiedente ove si attesti l'epoca di realizzazione dell'opera abusiva;
- certificato di residenza storico;
- richiesta in bollo di autorizzazione allo scarico ai sensi degli artt. 38 e 39 della L.R. 27/86;
- n. 5 copie di relazione e grafici sugli scarichi;
- catastazione e planimetrie catastali; visura catastale;
- dichiarazione del richiedente dalla quale risulti lo stato dei lavori; documentazione fotografica dell'immobile;
- perizia giurata sullo stato e sulle dimensioni dell'opera abusiva;
- copia titolo di proprietà;
- certificato di idoneità statica o sismica delle opere eseguite, redatta secondo quanto stabilito dalla L.47/85 e recepita dalla L.R. 37/85 e integrata dal D.L. 4.9.87 n. 367;
- attestato di versamento di € 51,65;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà o auto dichiarazione, nella quale il proprietario dell'immobile attesti di non essere sottoposto a misure di prevenzione e di non essere a conoscenza dell'esistenza a suo carico di procedimenti in corso per l'applicazione delle misure di prevenzione ai sensi del 7° comma dell'art. 7 della L. 19-03-1990 N. 55;

- autodichiarazione in bollo di vincolo permanente a parcheggio, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 21/73 e L. 122/89 e di asservimento all'edificio della superficie rimanente del lotto interessato.

Al Comune non risultano depositati elaborati di progetto a corredo dell'istanza, pertanto la conformità del fabbricato sarà verificata sulla base della planimetria catastale in atti dal 03/06/1987. Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale si evincono delle difformità del secondo e terzo piano. Difatti, nella planimetria catastale in atti il secondo piano risulta composto da un vano con veranda e dalla terrazza di copertura. Al contrario allo stato di fatto il secondo piano è costituito da un ulteriore immobile composto da cucina-soggiorno, ripostiglio, camera, servizio igienico, balcone, terrazza coperta dalla quale si accede ad una camera e ad un vano con scala a chiocciola che permette di salire ad un vano tecnico con terrazza di copertura.

La scrivente, al fine di individuare la data di costruzione delle opere abusive, ha provveduto a consultare presso la S.A.S. di Palermo il volo S.A.S. del 1987 e il volo S.A.S. del 1994 da cui si evince che in tali date il 3° piano non era ancora stato costruito. Dal volo seguente S.A.S. del 2004 (primo volo utile successivo al 1994) si intravede che il 3° piano risulta in costruzione. Le opere vengono ultimate negli anni a seguire, come si evince dal volo della Regione Siciliana del 2008 in cui risulta completo.

Pertanto, tali opere abusive realizzate successivamente alla data di presentazione dell'istanza di condono, non rientrano tra le opere da sanare con l'istanza di condono ai sensi della L. 47/85. Per tali opere dovrà essere prevista la demolizione e il ripristino dei luoghi conformi all'istanza di condono in quanto non conformi alle norme urbanistiche in vigore. Il costo di demolizione ammonta presumibilmente a **€ 35.000,00 oltre I.V.A.**

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento risalgono al decreto ingiuntivo n. 176/2012 del 18/12/2012 e pertanto successivo all'art. 32 del D.L. n. 269/2003 convertito in legge n. 326/2003.

Per l'immobile abusivo non è stato emesso ordine di demolizione dell'immobile del Comune di Trappeto.

Sulla base della documentazione depositata nel fascicolo edilizio è possibile affermare che ai fini della chiusura della sanatoria sia necessario presentare presso l'Ufficio tecnico del

Comune di Trappeto quanto segue: perizia giurata a firma di un tecnico abilitato, documentazione fotografica dell'immobile, relazione tecnica illustrativa, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ove si attesti l'epoca dell'abuso, catastazione, certificato di idoneità statica o sismica delle opere eseguite previamente depositato presso il Genio civile di Palermo, ricevute di pagamento relative a oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, oblazione e interessi legali maturati.

L'oblazione autodeterminata risulta congrua ed interamente pagata rispetto ai mq dichiarati nell'istanza di condono, in quanto gli abusi rientrano nella tipologia 3 (Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori per il periodo in cui l'abuso è stato commesso compreso tra il 2 settembre 1967 e il 29 gennaio 1977" e pertanto pari a Lire/mq 12.000).

Di seguito si espongono i costi necessari alla chiusura della pratica sanatoria.

Per quanto riguarda gli oneri concessori, questi si dividono in costo di costruzione e oneri di urbanizzazione e, come stabilito dalla Legge 47/85, si riducono del 50%.

Dall'istanza si evince che il fabbricato è stato realizzato tra il 01/09/1967 e il 29/01/1977, pertanto la legge prevede che il costo di costruzione non è dovuto e occorrerà calcolare la sola incidenza degli oneri di urbanizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione, (calcolati nella misura di 10,73€/mc in quanto la pratica è stata presentata nel 1986 per le zone residenziali insediamenti "C") ammontano presumibilmente a **€ 5.472,30 (1020 mc* € 10,73= € 10.944,60*50%=€ 5.472,30)**.

Di conseguenza, i costi presumibili per la chiusura della sanatoria ammontano complessivamente, ad oggi, a **€ 5.472,00** relativi agli oneri di urbanizzazione, e a **€ 5.000,00** circa relativi alle spese tecniche per l'istruttoria dell'istanza di sanatoria (redazione della perizia giurata e del certificato di idoneità sismica), oltre I.V.A. e oneri di legge, salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Trappeto.

Sarà poi necessario produrre la variazione catastale (DOCFA) per un costo per spese tecniche stimate in ulteriori **€ 500,00**, oltre iva e oneri di legge, e diritti pari a **€ 50,00**, così come sopra esposto.

Non ultimo, successivamente all'ottenimento della concessione in sanatoria (min 90 gg dalla data di protocollo della perizia giurata), dovrà poi depositarsi la segnalazione

certificata di agibilità (SCA), il cui costo si stima in circa **€ 1.500,00** (incluso APE) oltre IVA e oneri di legge e diritti di istruttoria e di segreteria pari a **€ 120,00**.

Alla luce di quanto riscontrato e descritto precedentemente, si è stimato che il costo approssimativo per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'immobile identificato al fg. 6 p.lla 1241 sub 2 e 3 sia pari ad € 47.092,30 comprensive di spese tecnico professionali, oltre I.V.A. ed oneri di legge, salvo diverse determinazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Trappeto.

QUESITO N. 7

INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

In fase di sopralluogo, l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato unitamente alla moglie Sig.ra "B" e al figlio maggiorenni.

QUESITO N. 8

SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dal certificato ipotecario estratto nel 2021 sull'immobile e sul debitore e dalla relazione riepilogativa dell'Avv. Lipari, emerge che sui beni pignorati gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

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

Tra questi si segnalano:

1. Iscrizione del 02/02/2016 - Registro Particolare 417 Registro Generale 3260- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 18/12/2012, emesso dal Tribunale di Palermo – Rep. 449/2012, Iscritta il 02/02/2016 al n. 417 Reg. Part. a Favore di Banca Don Rizzo Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale – Società Cooperativa – Alcamo, contro "A" e "B", sopra 1/1 proprietà (di proprietà di "A") identificato al NCT di Trappeto al Foglio 6 part. 1240 – are 01.27, Foglio 6 part. 1241 – ente urbano – ca. 23 e, identificati al NCEU di Trappeto Foglio 6 part. 1241 sub. 2 – P.T. – C/2 – Mq. 100 Foglio 6 part. 1241 sub. 3 – Piano 1-2 – A/3 – Vani 7,5;

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1336 del 06/04/2016 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)
- Annotazione n. 24 del 03/01/2017 (DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE)

2. Trascrizione del 06/09/2021 a seguito di Verbale di Pignoramento Immobili del 02/08/2021, Tribunale di Palermo, Rep. n. 4373/2021, trascritto il 06/09/2021 al n. 32179 Reg. Part. a favore di Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo – Roma contro “A” e “B”, sopra 1/1 proprietà (di proprietà di “A”) identificato al NCT di Trappeto al Foglio 6 part. 1240 – are 01.27, Foglio 6 part. 1241 – ente urbano – ca. 23 e, identificato al NCEU di Trappeto al Foglio 6 part. 1241 sub. 2 – P.T. – C/2 – Mq. 100, Foglio 6 part. 1241 sub. 3 – Piano 1-2 – A/3 – Vani 7,5, 1/1 proprietà (di proprietà di “A” e “B”;
1. Difformità urbanistico-edilizie che prevedono un costo di regolarizzazione pari a € 47.092,30, tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;
2. Difformità Catastali che prevedono un costo di regolarizzazione complessivo pari a circa € 1.259,00, tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO N. 9

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

A seguito degli accertamenti preventivi effettuati dalla scrivente, risulta che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11

VERIFICARE L'ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E DI EVENTUALI PROCEDIMENTI

La palazzina è interamente abitata dal debitore e dalla sua famiglia, pertanto essendo unifamiliare non ha un amministratore di condominio. Per tale ragione, non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione documentate.

QUESITO N. 12

VALUTAZIONE DEI BENI

Al fine di determinare la stima del più probabile valore dei beni oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Trappeto, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per le abitazioni di tipo economico(A3) e per i magazzini (C2);
2. Fonti dirette, ricavate da riviste immobiliari, agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, idealista.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Valore di stima sub 2:

In riferimento al fg. 6 p.lla 1241 sub 2 (C2) sono stati presi in considerazione i valori dei magazzini nel Comune di Trappeto, riferiti al 2° semestre dell'anno 2022 per la zona centrale/centro storico, codice di zona B1, destinazione residenziale, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
Magazzini	normale	280	380	L	1,5	1,9	L

Vista la tipologia dell'immobile è stato preso in considerazione il valore di mercato medio dei magazzini che risulta pari a **€ 330,00/mq**.

Pertanto, il valore di mercato delle abitazioni civili che risulta dall'analisi delle fonti sopra riportate è pari al valore medio tra i risultati ottenuti € 645,00 e € 723,33 e quindi pari a **€/mq 684,16**

Questo metodo permette di pervenire al valore più probabile di mercato mediante la preventiva attribuzione di coefficienti di merito basati su parametri fisici, architettonici, di servizio, funzionali, zonali, etc... Le attribuzioni dei valori dei coefficienti sono state date a seguito di indagini approfondite, sopralluoghi, verifiche, analisi storiche e documentali, etc...

Si riportano a seguire i valori dei coefficienti determinati per l'immobile in questione.

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE	
Seminterrato	-25%	-25%	
Piano terra o rialzato	-10%	-10%	
	* -20% senza giardino	* -20% senza giardino	
Piano 1°	-10%	-10%	
Piano 2°	-3%	-15%	
Piano 3°	0%	-20%	
Piano superiori	5%	-30%	
Ultimo piano	10%	-30%	
Attico	20%	-20%	
STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO		
Da ristrutturare	-10%		
Buono stato	0%		
Ristrutturato	5%		
Finemente ristrutturato	10%		
Nuova costruzione	10%		
LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO	
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in	5%	

	buona parte del giorno		
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%	
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%	
ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO		
Esterna panoramica	10%		
Esterna	5%		
Mista	0%		
Interna	-5%		
Completamente interna	-10%		
EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	10%	0%	-15%
RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO		
Autonomo	5%		
Centralizzato	0%		
Centralizzato con contabilizzatore	2%		
Assente	-5%		

Considerando i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, si ottiene il valore di mercato di € 614,20

Valore di stima:

$$V_{stima} = V_{mercato} \times K$$

$$V_{stima} = € 614,20 \times (-10\% + 0\% + 0\% + 5\% + 0\% - 5\%) = € 614,20$$

Pertanto, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale, si ottiene il seguente valore:

€ 614,20 x 272 mq= **€ 167.062,40**

Valore di mercato lotto 1= (€ 34.980,00 + € 167.062,40)= € 202.042,40

Valore di mercato lotto 1 arrotondato in c.t.= € 202.042,00

Come già espresso precedentemente è opportuno far presente che vi sono delle difformità riscontrate dal punto di vista edilizio – urbanistico e catastale.

Tali difformità sono da considerarsi ostative ad una commercializzazione del bene e propedeutiche ad una qualunque attività sull'immobile.

Pertanto, il valore del bene va decurtato dalle spese vive da sostenere per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale.

Tali spese, comprensive sia di oneri per gli enti preposti che delle competenze tecniche per il professionista che dovrà essere incaricato, possono essere quantificate indicativamente pari a **€ 48.351,30** oltre I.V.A. ed oneri di legge, salvo diverse determinazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Trappeto.

Inoltre si rammenta che ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013, ai fini di una compravendita, è necessario redigere l'attestato di Prestazione Energetica del quale l'immobile è sprovvisto. Andrà quindi decurtata anche tale spesa che si può ragionevolmente considerare di **€ 150,00**.

Pertanto il valore dell'immobile è il seguente:

Valore di stima

(€ 202.042,00 - € 48.351,30 – 150,00) = € 153.140,70

Il Valore di stima del lotto 1 è pari a: € 153.141,00

QUESITO N. 13

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento ha come oggetto la piena proprietà.

PREZZO A BASE D'ASTA:

Il prezzo a base d'asta in caso di vendita forzata dei beni, viene calcolato applicando una riduzione rispetto al valore di mercato pari al 5%. Pertanto il prezzo a base d'asta è pari ad **€ 145.863,67.**

Con il presente elaborato, l'esperto stimatore ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 01 Giugno 2023

L'esperto stimatore
(f.to digitalmente)
Arch. Carolina Taragnolini