

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Es. n. 242/2021

G.Es. Dott.ssa Valentina Imperiale

PERIZIA LOTTO UNICO
(per pubblicità)

½ di Appartamento sito a Villabate, in Viale delle Alpi n.8, piano 1°-2° (Fg.3 p.lla 4052 sub 5)

LOTTO UNICO

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

(Studio legale Avv.ti Geraci Alfredo e Giancarlo)

CONTRO

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Maria Roccheri

ESPERTO STIMATORE
Arch. Stefania Martino
Via Houel n.10 - 90138 Palermo
arch.stefaniamartino@gmail.com
stefania.martino@archiworldpec.it

PERIZIA LOTTO UNICO

La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

- Premessa e mandato
- Svolgimento delle operazioni peritali
- Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

PREMESSA E MANDATO

Con provvedimento del 29/04/2022 (notificato a mezzo PEC del 02/05/2022) il G.Es. Dott.ssa Valentina Imperiale nominava *esperto stimatore* la sottoscritta arch. Stefania Martino, nell'esecuzione immobiliare **n. 242/2021** promossa da _____ contro _____ conferendo l'incarico meglio specificato nel *DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART.569 C.P.C.*, fissando, per la comparizione delle parti, udienza di rinvio il **23.11.2022** ore 10,00, rinviata al **08.03.2023** ore 9,30.

Il bene oggetto della procedura esecutiva N.242/2021 risulta così indicato nell'atto di pignoramento del 27/05/2021, trascritto il 18/06/2021 ai nn.28404/21979 a favore di _____ contro _____

_____ “1/2 dell'immobile sito in Villabate, via delle Alpi n.8, costituito da appartamento composto da cinque vani ed accessori al primo piano salendo a destra di fronte la scala B, con soprastante vano al secondo piano, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Villabate al foglio 3, particella 4052, sub 5, Cat. A/2, classe 4, consistenza vani 8, rendita catastale € 785,01, interno dx, via delle alpi 8, piano 1-2; confinante con corte condominiale, vano scala, appartamento complanare e area soprastante terrazzini e giardino di pertinenza del piano rialzato.”.

La sottoscritta, nominata esperto stimatore, prestava giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione incarico depositandolo nel fascicolo telematico in data 03.05.2022; in data 23.05.2022, depositava il Modulo di Controllo Preliminare compilato con l'assistenza del Custode Giudiziario Avv. Maria Roccheri, nel quale veniva rilevata l'incompletezza della documentazione in relazione al ventennio, anche per quanto riguarda la quota indivisa non pignorata, di proprietà del creditore procedente, in quanto nulla veniva precisato in merito al regime patrimoniale dell'esecutata alla data dell'acquisto e non risultava depositata la copia dell'atto di divisione. Pertanto, con provvedimento del 6/6/2022, il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Imperiale disponeva l'integrazione della documentazione nel senso richiesto in parte motiva; in data 6/9/2022 il creditore procedente depositava la relazione notarile ad integrazione a firma del notaio Falletta, allegando contestualmente l'atto di Divisione. Dunque, il Custode Giudiziario depositava nota in data 24.10.2022 riscontrando la completezza della documentazione, idonea a dar proseguo alle attività; ed il Giudice concedeva proroga alla sottoscritta rinviando la già fissata udienza al 08.03.2023.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, il Custode concordava con la sottoscritta esperto stimatore l'accesso sui luoghi per il giorno 28.10.2022, ore 15,30, provvedendo ad avvisare l'esecutata. Durante il sopralluogo, alla presenza della sig.ra _____ e del marito sig. _____ è

stato eseguito il rilievo dimensionale dell'immobile (composto da p.primo e mansarda al p.secondo) ed effettuata idonea documentazione fotografica. In questa sede la sig.ra Lo Cicero forniva il seguente indirizzo email (del figlio _____ per l'invio della relazione peritale e precisamente:

_____ Segue il verbale di sopralluogo. (cfr.all.1).

Il deposito della presente relazione è stato comunicato all'esecutata all'indirizzo di posta elettronica messo a verbale, al creditore precedente e al Custode Giudiziario a mezzo posta elettronica certificata, trasmettendo contestualmente copia della presente relazione (cfr. all.2).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
2. *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al verbale);*
3. *Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato;*
4. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
6. *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
7. *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
8. *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
9. *Verificare se i beni pignorati ricadano sul suolo demaniale;*
10. *Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;*
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
12. *Procedere alla valutazione dei beni;*
13. *Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati, per la sola quota;*

½ di Appartamento sito a Villabate, in Viale delle Alpi n.8, piano 1°-2° (Fg.3 p.lla 4052 sub5)

LOTTO UNICO

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

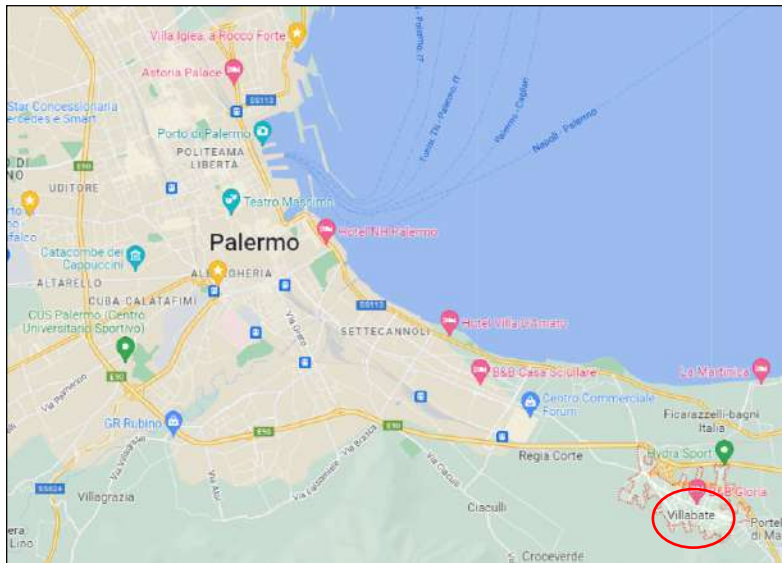
Diritti reali: Quota di 1/2 di piena proprietà: appartenente a _____

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della esecutata in forza dell'atto di acquisto (Divisione) trascritto in suo favore.

Bene oggetto di pignoramento: Quota di ½ di immobile sito a Villabate (PA), via delle Alpi n.8, costituito da appartamento composto da cinque vani ed accessori al primo piano salendo a destra di fronte la scala B, con soprastante vano al secondo piano, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Villabate al **foglio 3, particella 4052, sub 5**, Cat. A/2, classe 4, consistenza vani 8, rendita catastale € 785,01, interno dx, via delle alpi 8, piano 1-2.

Non si rilevano "difformità formali" tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Descrizione della zona: L'immobile è sito a Villabate, comune a 10 km da Palermo. La via delle Alpi è una traversa di Viale Europa. Trattasi di una zona residenziale del comune di Villabate, non molto lontana dal centro e prossima alla zona commerciale di Viale Europa. (cfr. **all.3**).



Assi viari



Foto satellitare - Mappa catastale sovrapposta a immagine satellitare

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile fa parte di una costruzione composta da due corpi di fabbrica aventi ciascuno tre elevazioni fuori terra, separati da uno scivolo centrale che immette al piano seminterrato, sottostante entrambi i fabbricati, sito in Villabate in Via delle Alpi n.8 e realizzato **in assenza di concessione edilizia** nel 1981. I due fabbricati sono ubicati all'interno di un lotto di terreno recintato, censito alla p.lla di terreno n.3676 del foglio di mappa 3; al lotto si accede dal civico 8 di via delle Alpi attraverso un cancello carrabile e pedonale, dal quale si entra in un'area esterna pertinenziale dei due corpi di fabbrica A e B (p.lla 4051 e p.lla 4052). Il fabbricato di cui fa parte il lotto oggetto di stima è quello censito alla p.lla 4052 (ed. B) il primo entrando sulla dx; esso è composto da 3 elevazioni f.t. oltre il piano seminterrato, per un totale di

quattro appartamenti (n.2 al piano rialzato e n.2 al piano primo con mansarda al piano secondo) oltre n.4 cantine al piano seminterrato. Un portoncino centrale in legno consente l'ingresso ad un androne rettangolare con unico corpo scala che dà accesso ai 4 appartamenti. L'androne è pavimentato in granito, così come i gradini della scala. L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato, solai latero-cementizi e copertura a falde. Il tompagnamento perimetrale è in conci di tufo, la tramezzatura interna è in segati di tufo; le pareti e i soffitti sono intonacati e rifiniti con strato finale di tonachina e idropittura. I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco tipo Livigni, con infissi esterni in legno dotati di persiane e balconi con parapetti realizzati con porzioni in muratura e porzioni di ringhiera in ferro.

Il fabbricato è dotato di approvvigionamento idrico garantito dall'acquedotto comunale e usufruisce dell'allacciamento alla fognatura dinamica comunale, alla rete elettrica ed al gas metano. Lo stato d'uso dell'edificio è complessivamente discreto.



Via delle Alpi n.8 – Individuazione del fabbricato (p.la 4052) – Prospetto su strada



Ingresso pedonale e carrabile civ. 8 Via delle Alpi



Prospetto interno con portoncino di ingresso



Veduta d'angolo e Individuazione immobile al piano primo a dx



Portoncino di ingresso



Porta di ingresso all'appartamento (lato dx)

FORMAZIONE LOTTO PER LA VENDITA

Il lotto Unico è composto dalla quota di 1/2 di piena proprietà di immobile sito a Villabate (PA), via delle Alpi n.8, costituito da appartamento composto da cinque vani ed accessori al primo piano salendo a destra di fronte la scala B, con soprastante vano al secondo piano, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Villabate al foglio 3, particella 4052, sub 5, Cat. A/2, classe 4, consistenza vani 8, rendita catastale €785,01, interno dx, via delle alpi 8, piano 1-2.

Dotazioni condominiali: La proprietà proquota e l'uso in comune delle parti comuni dell'edificio, di cui all'art.1117 del c.c..

CONFINI: A nord con corte condominiale con zona parcheggio (p.lla 3673), a ovest con area soprastante terrazzini e giardino di pertinenza del piano rialzato (lato via delle Alpi - p.lla 3673), a sud con area

esterna pertinenziale (p.lla 3673), a est con appartamento limitrofo (sub 12) e vano scala condominiale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Appartamento iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Villabate al **foglio 3, particella 4052, sub 5, Cat. A/2, classe 4, consistenza vani 8, rendita catastale € 785,01, interno dx, via delle alpi 8, piano 1-2; intestato a _____ (Proprietà per 10/20) e _____ (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni). (cfr. **all. 4** – Documentazione catastale).**

QUESITO n. 2: Descrizione materiale del lotto.

L'appartamento è sito al piano primo a dx, salendo la scala unica ed è costituito dal piano primo e da una mansarda al piano secondo, con scala a chiocciola di collegamento interno.

Il piano primo si compone di un ingresso, un salone doppio, una cucina, un soggiorno con camino, n.2 camere, di cui una più ampia, una cameretta/armadi, n.2 servizi igienici, un ampio disimpegno centrale ove è collocata la scala a chiocciola e un balcone che si estende per i tre lati dell'appartamento. Tutte le stanze sono dotate di portefinestre con accesso al balcone; ed anche i servizi igienici sono muniti di finestre. La scala a chiocciola, con struttura in ferro e legno, ubicata in posizione baricentrica conduce al secondo piano, costituito da un unico ampio ambiente di forma rettangolare con camino, zona cucina, un piccolo w.c. e un balcone; inoltre da una porta si accede ad una zona del sottotetto utilizzata come locale di sgombero e lasciata al grezzo (non accatastata). (cfr. **all.5** – rilievo stato attuale).

Tutto l'appartamento è pavimentato con mattoni in ceramica e i servizi igienici sono tutti dotati di rivestimento alto in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli.

Le finiture sono quelle dell'epoca della costruzione (1981) quindi risultano datate, ma l'appartamento si presenta in buone condizioni ed è da considerarsi abitabile.

Lievi difformità sono state riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale relative alla rappresentazione del piano mansardato (piano 2°); mentre è stata riscontrata la conformità tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione in Sanatoria e lo stato dei luoghi.

Pertanto sono stati conteggiati unicamente gli oneri per la Variazione catastale attraverso Docfa.

(cfr. planimetria catastale, planimetria rilievo stato attuale e grafici allegati alla Concessione in Sanatoria).

L'immobile, nell'ambito dell'indagine di mercato finalizzata all'estrapolazione del valore commerciale è classificabile come "abitabile".

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Legno (tipologia a battente) con persiane esterne e vetri singoli.

Infissi interni: Legno smaltato di celeste; porta di ingresso blindata – materiale legno;

Pavimentazione: Ceramica in tutto l'appartamento; *Servizi:* Rivestimento in ceramica - sanitari e rubinetteria di ordinaria categoria (anni '80), in normale stato di conservazione;

Pareti ed i soffitti: Tinteggiati con idropittura tipo "ducotone" – alcune pareti sono rivestite con carta da parati. Si precisa che sono presenti alcuni controsoffitti;

Idrico-fognario: Impianto idrico sottotraccia con sistema a collettore; Approvvigionamento idrico e

allontanamento delle acque reflue garantito dall'allaccio alle reti idriche e fognanti comunali.

Gas da cucina: alimentazione a gas metano;

Termico: Erogazione di acqua calda sanitaria garantita da caldaia a gas collocata nel balcone; non è presente impianto di riscaldamento;

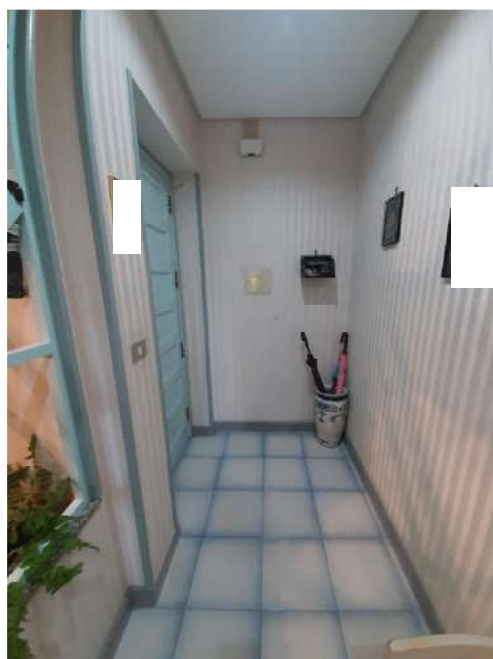
Elettrico: tipologia sottotraccia, adeguato alla normativa vigente – non è stata fornita certificazione di conformità.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica

PIANO PRIMO



Ingresso



Salone





Disimpegno centrale con scala a chiocciola di accesso al p.2°



Camera n.1



Servizio igienico doccia



Cameretta/stanza armadi n.2



Camera n.3



Servizio igienico con vasca



Soggiorno con camino



Cucina



Balcone a giro su tre lati



PIANO SECONDO



Scala a chiocciola di collegamento interno tra piano primo e piano secondo



Unico ambiente al piano secondo con zona attrezzata cucina e camino



Servizio igienico



balcone



CALCOLO DELLE SUPERFICI

La superficie utile o netta dell'immobile è data dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tale superficie verranno appresso specificate in formato tabellare unitamente ad ulteriori dati rilevati.

AMBIENTE (P.PRIMO)	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Ingresso+disimp.centrale	25,70	ovest	2,53/2,90
salone	35,10	Nord	2,73
soggiorno	20,70	Nord-ovest	2,90
cucina	8,40	ovest	2,90
w.c. vasca	6,90	ovest	2,90
camera	11,00	ovest	2,90
Cameretta/armadi	6,40	sud	2,90
w.c. doccia	3,60	sud	2,90
Camera grande	21,20	sud	2,90
TOTALE	139,00		

MANSARDA (P.SECONDO)	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Cucina/soggiorno	59,00	Sud e ovest	1,80/3,40
w.c.	3,00	sud	2,10
TOTALE	62,00		

Superficie netta Totale : mq 201,00 -H utile variabile

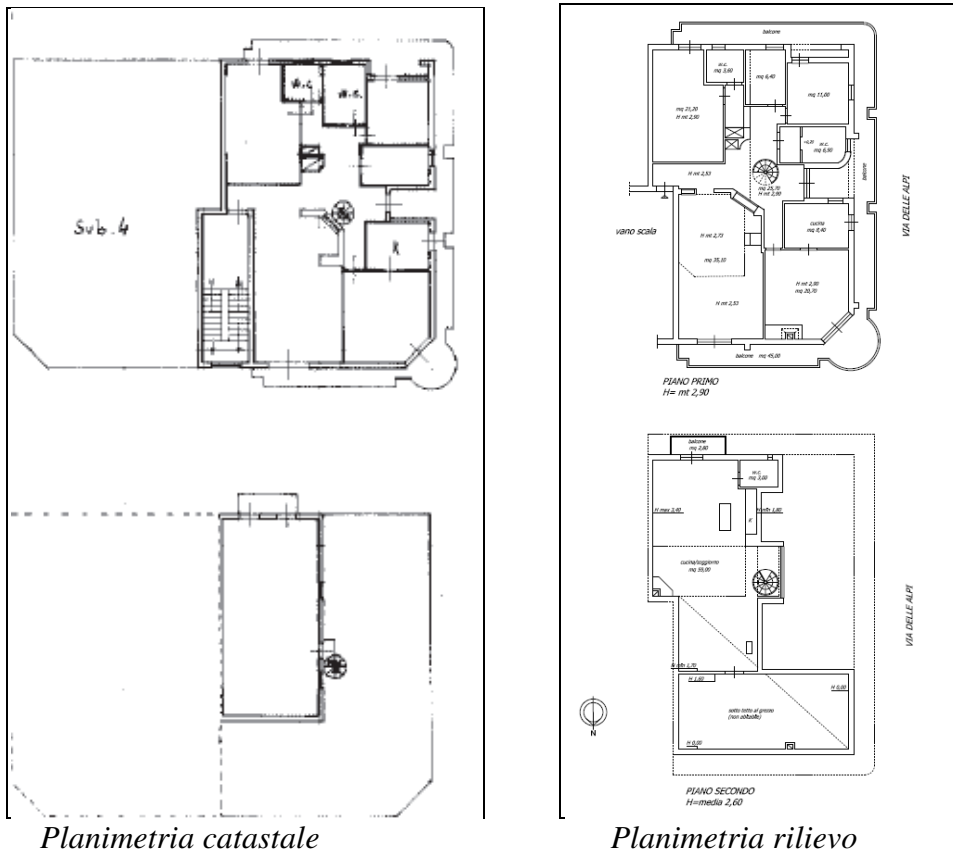
Ai fini della valutazione commerciale dell'immobile, il parametro di riferimento è però la superficie commerciale. La superficie commerciale di un immobile risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie non residenziale ragguagliata o omogeneizzata.

La superficie coperta o lorda dell'immobile è la superficie dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni e dei muri perimetrali esterni computati al 100% e dei muri in comunione computati al 50%. La superficie non residenziale è data dalla superficie delle pertinenze esclusive (balconi) ed essa va ragguagliata utilizzando appositi coefficienti di ragguaglio. La superficie lorda è pari a mq 230,00. La superficie non residenziale è data dai balconi (n.1 balcone al primo piano che gira su tre lati dell'appartamento, esteso mq 45; n.1 balcone al p.secondo, esteso mq 2,80) estesi complessivamente mq 47,80. La percentuale di ragguaglio per i balconi è pari al 30%.

	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento (p.primo)	160,00	1	160,00
Balcone a giro su tre lati	45,00	0,30	13,50
mansarda (p.secondo)	70,00	1	70,00
Balcone (p.secondo)	2,80	0,30	0,84
TOTALE			247,34

Superficie commerciale Totale = sup. coperta + sup. non residenziale ragguagliata=

mq 230,00 + (0,30*47,80) = **mq 244,00 in c.t.**



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Appartamento iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Villabate al **foglio 3, particella 4052, sub 5, Cat. A/2, classe 4, consistenza vani 8, rendita catastale € 785,01, interno dx, via delle alpi 8, piano 1-2; intestato a _____ (Proprietà per 10/20) e _____ (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni). (cfr. *all. 4 – Documentazione catastale*).**

Si rilevano alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile, per quanto riguarda la distribuzione e l'estensione della mansarda di piano secondo.
(cfr. *planimetria catastale e planimetria di rilievo - all.4-5*).

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

LOTTO UNICO: quota di 1/2 di piena proprietà di appartamento sito a Villabate (PA), in via delle Alpi n.8, composto da cinque vani ed accessori al primo piano salendo a destra di fronte, la scala dell'edificio B (p.lla 4052), con soprastante mansarda al secondo piano, facente parte di una costruzione realizzata nel 1981.

Il piano primo si compone di un ingresso, un salone doppio, una cucina, un soggiorno con camino, n.2 camere, di cui una più ampia, una cameretta/armadi, n.2 servizi igienici, un ampio disimpegno centrale ove è collocata la scala a chiocciola e un balcone che si estende per i tre lati dell'appartamento. La scala a chiocciola conduce al secondo piano, costituito da un unico ampio ambiente di forma rettangolare con camino, zona cucina, un piccolo w.c. e un balcone; inoltre da una porta si accede ad una zona del sottotetto utilizzata come locale di sgombero e lasciata al grezzo (non accatastata).

L'appartamento è distinto nel catasto fabbricati del Comune di Villabate al **foglio 3, particella 4052,**

sub 5, Cat. A/2, classe 4, consistenza vani 8, rendita catastale € 785,01, interno dx, via delle alpi 8, piano 1-2; Confinante a nord con corte condominiale con parcheggio (p.lla 3673), a ovest con area soprastante terrazzini e giardino di pertinenza del piano rialzato (lato via delle Alpi - p.lla 3673), a sud con area esterna pertinenziale (p.lla 3673), a est con appartamento limitrofo (sub 12) e vano scala condominiale.

La costruzione costituita da due corpi di fabbrica a due elevazioni f.t. più mansarde e seminterrati, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia, è stata realizzata in assenza di concessione edilizia nel 1981 dai _____ e per essa è stata presentata **domanda di Condono edilizio ai sensi della L.n.47/85**, assunta al **prot.7902-7903 del 30.09.1986** ed è stata rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n.269 del 05.11.2007**, regolarmente trascritta il 10/11/2007 ai nn.72965/46364. Nessuna difformità è stata riscontrata tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione in Sanatoria e lo stato di fatto dell'immobile.

VALORE DI MERCATO INTERO IMMOBILE: € 194.500,00

VALORE COMMERCIALE PER VENDITA FORZATA

(detratto il 5% per assenza della garanzia per vizi)

€ 194.500,00*0,95 = € 185.000,00 in c.t.

VALORE COMMERCIALE DELLA QUOTA PIGNORATA:

½* € 185.000,00 = € 92.500,00

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

La quota indivisa di ½ di piena proprietà dell'immobile appartiene all'esecutata _____, alla quale è pervenuta in forza di atto di Divisione ricevuto dal Not. Tommaso Faldetta di Palermo in data 05.07.1990, Rep.n.15609, trascritto il 04.08.1990 ai nn.31428/23685.

La rimanente quota di ½ di piena proprietà appartiene al sig. _____ (creditore procedente) in forza del Decreto di Trasferimento n.176 del 17/10/2014, Rep.242/2014, depositato il 20.10.2014, reso dal Tribunale di Palermo, Dott.ssa Angela Notaro, nell'ambito del procedimento Esecutivo Immobiliare R.G. n.307/2006, promosso contro _____

Con l'atto di divisione sopra menzionato (del 05/07/1990), la sig.ra _____

_____ - coniugi in regime di comunione legale - hanno adottato l'immobile oggetto di esecuzione.

Il sig. _____ unitamente ai germani _____

_____ (i primi quattro coniugati in regime di comunione legale mentre il quinto ancora celibe) avevano acquistato da potere di _____ con atto del 15.04.1981 in Not. Francesco Chiazese, registrato al n.923 e trascritto il 15.05.1981 ai nn.18837/15434, un terreno sito in Villabate, Contrada Barone delle Tavole, Fondo Famiano, su cui insiste fra gli altri l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (terreno identificato al fg.3 p.lla 3673 (ex 3320/B), a seguito di tipo mappale del 3 dicembre 1986, in atti del 18.12.2000, come area di ente urbano, suddivisa nelle p.lle 3673, 4051 e 4052).

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

L'appartamento fa parte di una costruzione composta da due corpi di fabbrica (Ed.A censito alla p.lla 4051 e Ed. B censito alla p.lla 4052) realizzati **in assenza di concessione edilizia** nel 1981 dai _____

_____ La costruzione ricade in base al P.R.G., approvato con decreto dirigenziale n.352/D.R.U. dell'1.5.2007, per intero in **Zona B1- Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati**. Per le opere eseguite abusivamente, è stata presentata **domanda di Condono edilizio ai sensi della L.n.47/85**, assunta al **prot.7902-7903 del 30.09.1986** dai sig.ri _____

_____ ed è stata rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n.269 del 05.11.2007**, regolarmente trascritta il 10/11/2007 ai nn.72965/46364.

In particolare l'immobile oggetto di stima fa parte dell'edificio B censito alla p.lla 4052.

Si precisa che è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Villabate (in data 27/12/2022) con estrazione di copia della relativa documentazione. Nessuna difformità è stata riscontrata tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione in Sanatoria e lo stato di fatto dell'immobile. (cfr. **all.8**).

L'edificio B (p.lla 4052) di cui fa parte l'immobile, non risulta però dotato di agibilità (a differenza del fabbricato A (p.lla 4051) per cui è stata rilasciata ulteriore Concessione edilizia n.31 del 23.09.2011 ai sensi dell'art.18 della L.R. n.4 del 16.04.2003, per il recupero volumetrico al solo scopo residenziale del sottotetto (p.2°) e rilasciato successivo certificato di agibilità n.20 del 01.10.2015).

L'immobile comunque è da ritenersi commerciabile, ancorché risulti necessario l'adeguamento della planimetria catastale, che invece non risulta conforme, soprattutto per quanto riguarda la mansarda di p. secondo. Pertanto sono stati conteggiati gli Oneri di Adeguamento della planimetria catastale tramite procedura Docfa, per errata rappresentazione grafica e detratti dal valore commerciale dell'immobile.

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

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra _____ e dal marito _____ ed adibito a loro abitazione.

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

Dall'esame della certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. in atti, depositata il giorno 05/07/2021 dal Not. Michele Falletta, della relazione notarile integrativa depositata in data 6/9/2022 dal creditore procedente e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuato dalla sottoscritta (cfr. **all.10**), *non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene a carico dell'acquirente.*

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Si riportano le seguenti formalità che saranno cancellate in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione; o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

- **Trascrizione di atto di pignoramento del 18.06.2021 ai nn. 28404/21979** a favore di _____
_____ a carico di _____ dipendente da atto di Pignoramento notificato il _____

27.05.2021.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto reale sul bene è di piena proprietà (quota di ½ di piena proprietà).

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

In sede di sopralluogo l'esecutata dichiarava che per l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato non risulta costituito il condominio e pertanto non esistono spese condominiali non pagate.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato 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.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile pignorato è determinato come valore di mercato ai sensi del nuovo art.568 c.p.c.. *Nella determinazione del valore di mercato occorre procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Per arrivare al più “probabile” valore di mercato dell'unità immobiliare si è adottato il **metodo sintetico comparativo**, basato sull'indagine di mercato.

Il Metodo Sintetico comparativo corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, con la quale si ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche similari esistenti nella medesima zona.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale*. In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Al valore ricavato con il procedimento sopra descritto si apportano le eventuali aggiunte o detrazioni dovute alle caratteristiche differenziali che il bene oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore

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

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS2, NOTA 6.11) e il codice di Tecnoborsa (IV edizione, cap. 4,2.12) 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”.

Trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 5%, che tenga conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita sul libero mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo **COMPARABILI**, identificati per tipologia edilizia e costruttiva, collocati nella stessa ubicazione (o vicina), di cui conosciamo, la superficie commerciali, le dotazioni, lo stato conservativo, documentazione fotografica, ecc.. e dei quali conosciamo il prezzo di vendita per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili, con dati estrapolati da siti immobiliari, con le relative agenzie immobiliari. Tali dati sono stati raggruppati in apposita tabella, da cui è stato ricavato un valore medio (*cf. all.9 – INDAGINE DI MERCATO*).

A parte i comparabili, le fonti utilizzate per la stima, sono la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate e il *Borsino Immobiliare*. La banca dati delle **quotazioni immobiliari** fornita dall'**Agenzia delle Entrate**, con riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al *primo semestre dell'anno 2022*, per il Comune di Villabate, zona periferica/**ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO**, fornisce per la tipologia "*Abitazioni di tipo civile*", con *stato conservativo normale*, valori di mercato compresi fra un minimo di € 850/mq ed un massimo di € 1.200/mq; è stato inoltre consultato il **Borsino Immobiliare di Villabate** che fornisce per la delimitazione **ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO**, per la tipologia "*Abitazioni in stabili di fascia media*", valore di mercato da un minimo di € 804/mq ad un max di € 1.089/mq, e valore medio € 946/mq. Dall'esame dei **COMPARABILI** (*cf. all.9*), si ricava un valore di mercato per immobili in vendita nella zona vicina, in uno stato conservativo "*Buono-abitabile*", un valore medio di € 830/mq.

Tenuto conto della estesa quadratura dell'immobile (mq 244), il valore commerciale si arrotonda per difetto ad € 800,00. Infatti la maggior parte dei comparabili ritrovati hanno superficie commerciale minore. E' noto infatti che la valutazione commerciale è normalmente maggiore per gli appartamenti di piccola quadratura.

PREZZO UNITARIO VALORE DI MERCATO € 800,00

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 244,00

VALORE COMMERCIALE mq 244*€ 800,00 = € 195.200,00 in c.t.

A detrarre Oneri di adeguamento catastale e Attestato di Prestazione Energetica € 700,00

€ 195.200,00 - € 700,00 = € 194.500,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione per vendita forzata: al valore di mercato determinato, si applicherà una **decurtazione del 5%**, per *assenza della garanzia per vizi del bene venduto*.

VALORE COMMERCIALE PER VENDITA FORZATA

€ 194.500,00*0,95 = € 185.000,00 in c.t.

VALORE COMMERCIALE DELLA QUOTA PIGNORATA:

½* € 185.000,00 = € 92.500,00

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Trattasi, nel caso in esame, di quota di 1/2 di piena proprietà dell'esecutata.

L'immobile **non risulta comodamente divisibile** in due unità indipendenti di valore simile, per ciascun proprietario. La presenza di due elevazioni non consente la comoda divisibilità. Infatti nonostante la presenza di due elevazioni, la diversa superficie coperta dei due piani (piano secondo mansardato avente superficie di gran lunga minore rispetto al p. primo), non consentirebbe la divisibilità in due porzioni di valore simile; oltretutto il collegamento è attualmente garantito da una scala a chiocciola interna all'appartamento ed in posizione baricentrica; il frazionamento comporterebbe la realizzazione di opere murarie, strutturali ed impiantistiche, finalizzate alla realizzazione di una seconda scala ed ai servizi per la seconda unità. Le opere necessarie per il frazionamento dell'immobile, comporterebbero spese notevoli anche per le pratiche edilizie amministrative ed i permessi vari. Tali oneri andrebbero detratti dal valore degli immobili derivanti dal frazionamento.

Trattandosi di quota indivisa di ½, avendo già applicato la riduzione del 5% per vendita forzata, non si applica ulteriore riduzione percentuale dell'immobile.

VALORE COMMERCIALE QUOTA INDIVISA 1/2 = € 92.500,00

Ritenendo di avere assolto al mandato conferito, la sottoscritta Arch. Stefania Martino, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 25/01/2023

L'esperto stimatore

Arch. Stefania Martino

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Comunicazione deposito e trasmissione relazione (esecutata, Creditore procedente, e Custode Giudiziario);
3. Ubicazione immobile;
4. Documentazione catastale;
5. Planimetria di rilievo;
6. Documentazione fotografica;
7. Titolo di provenienza;
8. Documentazione regolarità edilizia ed urbanistica (compresi elaborati grafici);
9. Indagine di mercato (COMPARABILI utilizzati per la stima e tabella con dati riepilogativi dei comparabili)
10. Visura ipotecaria aggiornata sull'immobile