
Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: *Unipol Banca Spa*

contro: *****Omissis*****
*****Omissis*****

N° Gen. Rep. **145/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giovanna Debernardi**

PERIZIA

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico – Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale</p>

Esperto alla stima:	Arch. VINCENZO FERRIGNO
Codice fiscale:	FRRVCN75A10G273X
Partita IVA:	05873730823
Studio in:	via A. Diaz 88 - 90018 Termini Imerese
Telefono:	0918141591
Email:	ferrignovincenzo@hotmail.it
Pec:	vincenzo.ferrigno@archiworldpec.it

Perizia redatta tramite piattaforma "EfiSystem" così come disposto nella nomina, dal Giudice dell'esecuzione

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Biviere s.n.c. - Godrano (PA) - 90030

Lotto: Unico – Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Corpo: Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Categorie: Abitazione di tipo civile [A2], Ente Urbano [T]

Dati Catastali: foglio 3, particella 699, subalterno assente

Confini: proprietà ***Omissis*** part.lle 1018 e 688 a nord, proprietà ***Omissis*** part.lle 1429 e 1328 ad est, stradella poderale a sud, proprietà ***Omissis*** part. 482 ad ovest.

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: Contrada Biviere s.n.c. - Godrano (PA) - 90030

Lotto: Unico – Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Corpo: Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

1/2 *Omissis*** - Piena proprietà**

Cod. Fisc.: ***Omissis*** - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: ***Omissis***, Palermo, ***Omissis***.

1/2 *Omissis*** - Piena proprietà**

Cod. Fisc.: ***Omissis*** - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: ***Omissis***, Palermo, ***Omissis***.

3. Stato di possesso

Bene: Contrada Biviere s.n.c. - Godrano (PA) - 90030

Lotto: Unico – Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Corpo: Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Possesso: Occupato saltuariamente dai debitori e loro familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Biviere s.n.c. - Godrano (PA) - 90030

Lotto: Unico – Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Corpo: Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. **Creditori Iscritti**

Bene: Contrada Biviere s.n.c. - Godrano (PA) - 90030

Lotto: Unico – Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Corpo: Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Creditori Iscritti: Unipol Banca S.p.a. ed in seguito SUMMER SPV SRL e per essa FIRE SPA

6. **Comproprietari**

Bene: Contrada Biviere s.n.c. - Godrano (PA) - 90030

Lotto: Unico – Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Corpo: Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Comproprietari: Nessuno

7. **Misure Penali**

Bene: Contrada Biviere s.n.c. - Godrano (PA) - 90030

Lotto: Unico – Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Corpo: Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Misure Penali: NO

8. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Contrada Biviere s.n.c. - Godrano (PA) - 90030

Lotto: Unico – Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Corpo: Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Continuità delle trascrizioni: Si

9. **Prezzo**

Bene: Contrada Biviere s.n.c. - Godrano (PA) - 90030

Lotto: Unico – Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Valore complessivo intero: € 55.817,00

Beni in **Godrano (PA)**
Località/Frazione
Contrada Biviere s.n.c.

Lotto: Unico – Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Si

Accesso al compendio pignorato

Per il bene in questione non è stato effettuato alcun accesso forzoso; in data 16/09/2021, alle ore 10;30, si è proceduto al primo accesso al compendio immobiliare pignorato, in presenza del custode giudiziario avvocato Tommaso Greco e del sig. *****Omissis*****, padre dell'esecutata sig.ra *****Omissis*****.

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e sono state annotate tutte le informazioni necessarie allo svolgimento della perizia. Per l'accesso è stato anche redatto apposito verbale di sopralluogo che si allega.

Si è reso successivamente necessario un secondo accesso all'immobile, sempre in presenza del suddetto sig. *****Omissis*****, per verificare e completare le operazioni di rilievo, vista la pluralità di fabbriche e l'estensione del compendio pignorato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale

Abitazione di tipo civile [A2] ed Ente Urbano [T] siti in contrada Biviere s.n.c.

Note: Fabbricato unifamiliare per civile abitazione ad una elevazione fuori terra, in parte con copertura a due falde inclinate ed in parte con copertura piana, posto al piano rialzato (+1,85 ml) rispetto alla quota del terreno di sua pertinenza. Costituiscono pertinenze esclusive dell'abitazione, oltre il terreno sopra citato, di circa 2.789 mq di estensione esclusa l'area di sedime delle fabbriche e classificato come ente urbano, una tettoia con pilastri in c.a. e copertura latero-cementizia ed un locale di sgombero in muratura, sempre con copertura piana.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ***Omissis***** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *****Omissis***** - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: *****Omissis*****, Palermo, *****Omissis*****. Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ***Omissis***** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *****Omissis***** - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: *****Omissis*****, Palermo, *****Omissis*****. Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ***Omissis***, proprietario per ½ e ***Omissis*** proprietaria per ½, foglio 3, particella 699, indirizzo contrada Biviere s.n.c., piano terra, comune Godrano, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 149 mq, rendita € 658,48.

Note: Costituiscono pertinenze esclusive dell'abitazione, il terreno di circa 2789 mq esclusa l'area di sedime delle fabbriche, una tettoia con pilastri in c.a. e copertura latero-cementizia ed un locale di sgombero in muratura, sempre con copertura piana.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali rilevati dalla visura storica corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Conformità catastale:

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto fra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato di fatto effettuato durante il sopralluogo, si rilevano le difformità che di seguito si evidenziano:

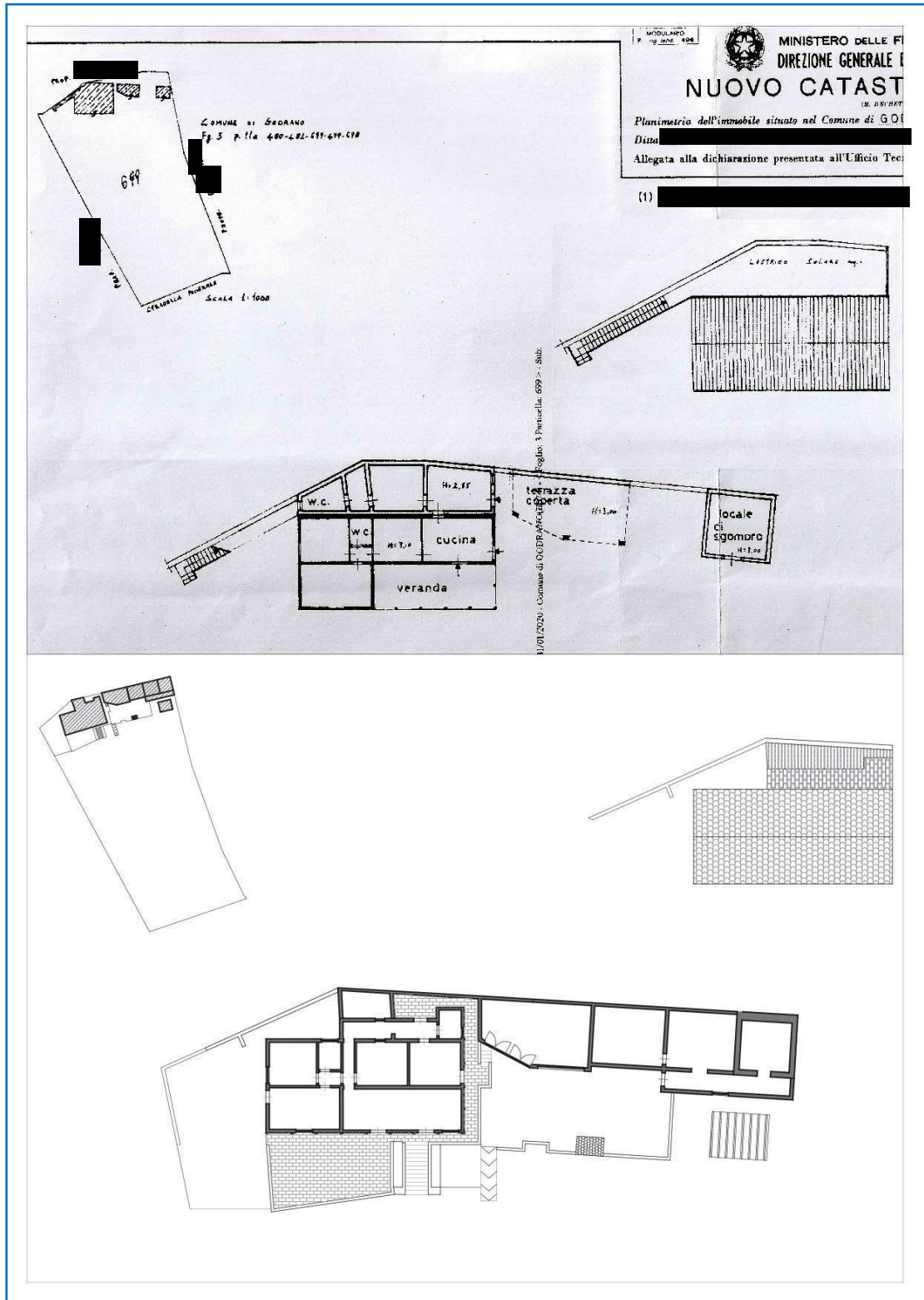
- presenza di un capanno per ricovero attrezzi con base in c.a. e struttura in lamiera zincata;
- presenza di tre volumi in muratura fra il magazzino e la tettoia, nel terrazzamento a quota + 1,20 m rispetto al piano del terreno;
- tompagnamento, con muratura e pannellatura di legno, della terrazza coperta;
- modifica della volumetria del corpo B del fabbricato destinato ad abitazione, con demolizione della scala che conduce al lastrico solare, dello stesso lastrico solare e di parte della volumetria ad esso sottostante e ricostruzione di parte di essa;
- diversa distribuzione interna dell'abitazione e chiusura della veranda con conseguente creazione di un nuovo volume;
- modifica di un'apertura lungo il prospetto da finestra a porta finestra ed occlusione di quelle che originariamente si aprivano sul prospetto prospiciente la veranda;
- mancata indicazione del terrazzo antistante il fabbricato.

Regolarizzabili mediante: variazione della planimetria catastale tramite Docfa

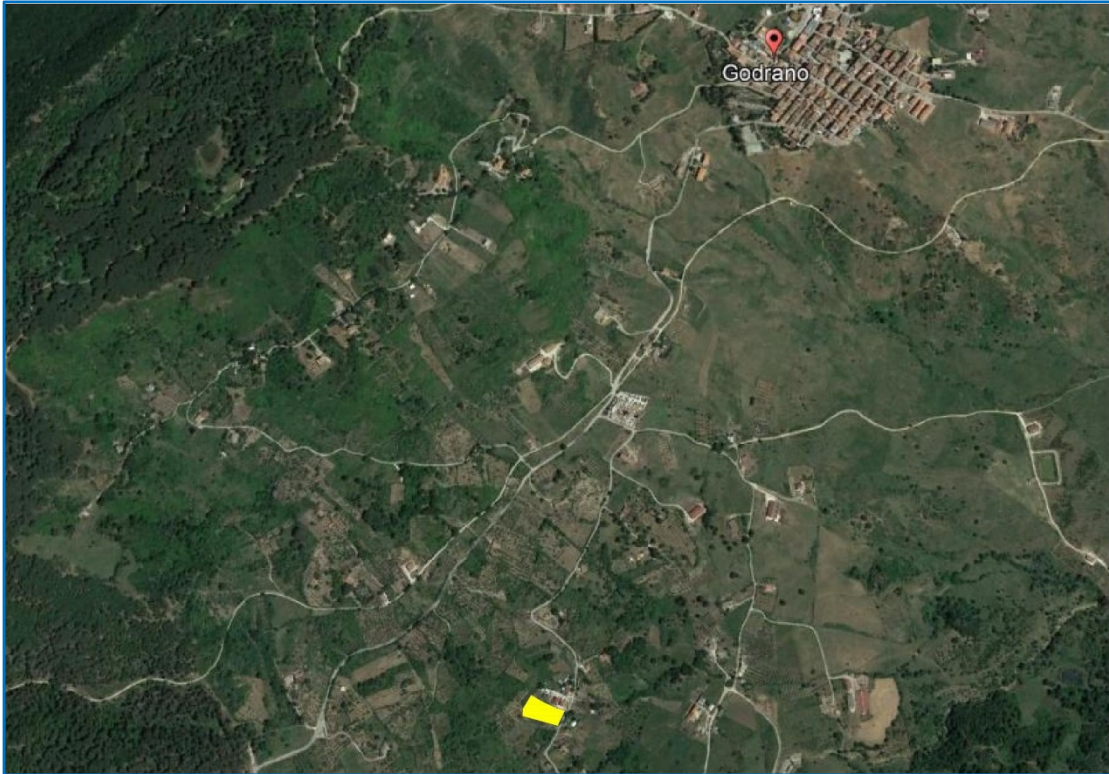
Descrizione delle opere da sanare:

Le variazioni da apportare alla planimetria catastale, avverranno secondo quanto regolarizzabile dal punto di vista edilizio-urbanistico.

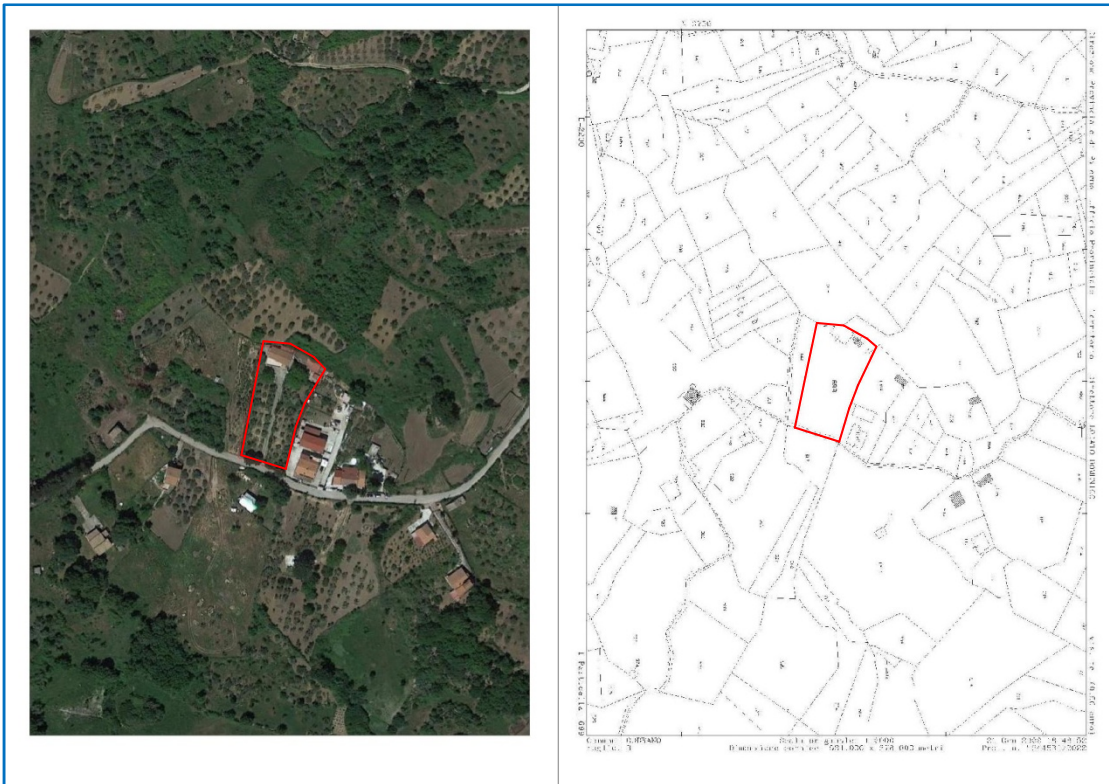
Oneri stimati di regolarizzazione catastale: € 350,00.



CONFRONTO PLANIMETRIE CATASTALE-STATO DI FATTO



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



CONFRONTO ORTOFOTO-MAPPA CATASTALE

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile periziato si trova in contrada Biviere s.n.c., nel comune di Godrano (PA), una zona a destinazione agricola e marginale rispetto al centro abitato da cui dista circa 2,5 km, raggiungibile percorrendo la strada provinciale SP26 che da Godrano conduce a Corleone e svoltando, all'altezza dell'area cimiteriale, su di una stradina poderale da percorrere per circa 800 metri; il lotto, risulta quindi, abbastanza periferico ed isolato dal centro urbano, in una zona prettamente agricola e sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile, è stato edificato nella parte più a nord di un lotto di terreno di circa 3300 mq, ricadente in zona territoriale di tipo "E" che individua una zona ad uso agricolo e zootecnico del PRG del comune di Godrano, così come rilevato da CDU allegato alla presente.

L'area dove sorge il fabbricato è sottoposta a vincolo idrogeologico r.d.l. 3267/23 ed individuata, dallo studio geologico l.r. 65/81 e s.m.i., come area urbanisticamente utilizzabile - zona stabile.

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: Agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole e cimiteriali

Importanti centri limitrofi: Corleone e Monreale.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale orientata Bosco della Ficuzza.

Attrazioni storiche: Non specificato.

Principali collegamenti pubblici: Pullman e autolinee.



INQUADRAMENTO DI ZONA

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] e Ente Urbano [T]** di cui al punto
Abitazione unifamiliare con terreno pertinenziale

L'immobile pignorato, anche se individuato complessivamente come singola unità immobiliare ad uso residenziale, è nei fatti costituito da più corpi di fabbrica; nello specifico si hanno due corpi adiacenti che costituiscono l'abitazione principale vera e propria e due corpi isolati corrispondenti ad una terrazza coperta e ad un magazzino. Fa parte inoltre dell'immobile, il terreno su cui esso è stato edificato, il quale ha gli stessi identificativi catastali del fabbricato ed è classificato come ente urbano ma che non essendo interamente cementificato, mantiene ancora in parte la sua natura di fondo agricolo.

Il lotto di terreno è delimitato da una recinzione con paletti e rete metallica ai lati, da un muretto di circa 1,00 ml di altezza sormontato sempre da paletti di ferro e recinzione metallica lungo la strada podereale di accesso e da un muro di contenimento di circa 3,5 ml di altezza alle spalle dei fabbricati; l'accesso, come detto, si trova lungo la strada podereale che dalla strada provinciale, all'altezza della zona cimiteriale, si snoda lungo un'area prettamente agricola, ed è delimitato da un cancello in ferro dal quale parte un vialetto che separa quasi a metà il terreno e che porta fino allo spiazzo dove si trova la scala che da accesso all'unità immobiliare principale.

Per una più immediata individuazione, i vari corpi verranno individuati con le lettere A,B,C e D, come del resto indicati nella pratica edilizia allegata alla concessione.

L'abitazione principale come detto, è composta dai corpi di fabbrica A e B, adiacenti fra di loro ma diversi strutturalmente, posti su un terrazzamento che si trova a quota 1,85 ml rispetto alla quota del terreno ed al quale si accede dalla scalinata citata precedentemente; è contornata da uno spiazzo pavimentato in battuto di cemento, un ampio terrazzo antistante l'immobile e da un camminamento largo circa 1,00 ml, tipologicamente in continuità con il terrazzo (presentano la stessa pavimentazione).

Il corpo A, ad una elevazione fuori terra, ha una struttura portante intelaiata in acciaio con tamponatura esterna in segati di tufo, una copertura inclinata a due falde con solaio in legno ed una fondazione a platea; il corpo B, sempre ad una elevazione fuori terra, ha invece una struttura portante in calcestruzzo, con copertura in pannelli coibentati e fondazione del tipo continua in c.a.

E' da precisare nella descrizione appena fatta, ed ancor meglio sarà puntualizzato nel capitolo che affronterà gli aspetti della conformità edilizia, che i due corpi appena descritti, i quali dovrebbero apparire nettamente distinti, a causa delle modifiche apportate nel corpo B che presenta una volumetria ridotta ed una copertura diversa da quanto assentito in progetto, appaiono quasi un unico corpo senza soluzione di continuità ad esclusione di un unico vano nettamente distinto, facendo apparire la distribuzione interna dell'abitazione di non immediata lettura se confrontata con l'elaborato progettuale corrispondente.

L'accesso principale all'immobile è prospiciente la scalinata ed immette in una cucina soggiorno originariamente destinata a veranda ed in seguito chiusa senza regolari permessi; a seguire, un corridoio ad L immette a destra in una camera da letto con apertura finestrata sul corridoio stesso ed a sinistra in un piccolo disimpegno che separa altre due camere da letto (la prima con finestra e porta finestra e la seconda con finestra che aprono tutte e tre verso l'esterno) ed un bagno fornito di vaso, bidet e lavabo.

Continuando per il corridoio, lungo di esso una finestra si apre su un locale di sgombero che non ha nessun altro accesso o apertura, quindi vi è un'altra camera da letto con una porta finestra che si apre verso l'esterno ed un secondo w.c. finestrato, con lavabo, bidet, vaso e doccia.

Allo stato dei fatti, la distribuzione interna presente ad oggi, non potrà considerarsi quella definitiva, in quanto suscettibile delle modifiche necessarie a rendere lo stato di fatto, conforme allo stato legittimato dal progetto allegato alla concessione in sanatoria.

L'immobile presenta le seguenti finiture di base: pavimenti in mattoni di ceramica, rivestimento in piastrelle di ceramica fino al soffitto per il primo w.c. con accesso dal disimpegno e fino ad una altezza di 1,50 ml per la cucina ed il secondo w.c., porte interne in legno tamburato ed infissi esterni in legno massello con inserti in vetro singolo e persiane esterne.

Le tramezzature interne sono realizzate in segati di tufo mentre i soffitti e le pareti risultano intonacati e tinteggiati. Le tamponature esterne dei prospetti, presentano un rivestimento in pietra nella parte basamentale mentre, la restante parte, è rivestita da intonaco esterno del tipo li Vigni e scandita da decorazioni di archi a rilievo che si inframmezzano fra le paraste della struttura principale; il prospetto ad est, al di sopra della parte basamentale descritta, è rivestito con piastrelle.

L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico, di riscaldamento e fognario.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite autobotte che rifornisce una cisterna interrata, per quanto riguarda l'acqua potabile e di uso domestico, mentre per l'irrigazione del giardino del terreno, erano stati scavati due pozzi che come dichiarato dall'esecutato, risultano ad oggi prosciugati.

L'impianto di riscaldamento a piastre radianti, è alimentato da una caldaia a gpl con serbatoio esterno, fuori terra, posizionato sullo spiazzo antistante l'immobile al di sotto del terrazzo; lo smaltimento dei reflui, avviene attraverso impianto collegato ad una fossa del tipo imhoff con rete di dispersione posta nella parte a valle del terreno.

La sistemazione esterna prevede un secondo terrazzamento, in battuto di cemento posta a quota 1,20 ml rispetto al piano del terreno, alla dx dell'immobile principale, dove si trovano gli altri corpi di fabbrica, accessibile sia da una piccola scala che scende dal terrazzamento superiore, sia da una rampa che sale dal terreno a quota ml 0,00.

Il corpo C è costituito strutturalmente da una tettoia latero-cementizia sorretta da 3 pilastri e addossata per un lato al muro di contenimento. La tettoia è stata tompagnata in parte con muratura ed in parte con pannellatura in legno dove si aprono gli infissi e risulta così un vero e proprio vano. In continuità con essa vi sono altri tre corpi di fabbrica formati da due magazzini ed un disimpegno, costruiti in muratura e con copertura costituita da una struttura leggera rivestita con pannelli isolanti. I tre corpi risultano edificati abusivamente e si uniscono all'ultimo magazzino, identificato come corpo D, che presenta una struttura portante in muratura ed una copertura piana latero-cementizia.

Complessivamente l'immobile presenta quindi difformità sia nella parte destinata all'abitazione principale sia nei corpi accessori dove risultano volumi non assentiti e per tale motivo si indicherà come superficie commerciale complessiva, ai fini della stima, soltanto quella che risulterà legittimata dal titolo edilizio o che potrà essere regolarizzata.

Superficie complessiva di circa: mq 133,00 (comprese le pertinenze accessorie e di ornamento)

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa: m. 2,95 per il corpo A e m 2.69, come altezza media, per il corpo B

L'intero fabbricato è composto da: n. 1 piano complessivo

Stato di manutenzione generale: appena sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: nel complesso appaiono appena sufficienti ma nello stato in cui è apparso, in particolare, durante il secondo sopralluogo svoltosi in pieno inverno, l'immobile non si presta nelle condizioni ottimali per essere abitato tutto l'anno, tant'è che se anche risulta abitazione principale degli esecutati, gli stessi non risiedono più stabilmente nell'abitazione e lo stato di casa abitata solo saltuariamente è evidente.

La vegetazione del giardino appare in buono stato perché periodicamente soggetta a cure mentre sia gli esterni che gli interni della casa, necessiterebbero di interventi di manutenzione anche straordinaria in certi casi, per la presenza di tracce di distacco di intonaco sul muro della terrazza esterna, buchi e fessurazioni sulla copertura piana in legno sottostante le falde e tracce di umidità di risalita presenti in alcune camere, con conseguente scrostamento dell'intonaco dalle pareti, indice il tutto, di un non ottimale isolamento della casa dall'umidità.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012 presumibilmente durante i lavori di modifica che hanno interessato l'immobile
Impianto a norma	Non è possibile accertarlo
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Il debitore ha dichiarato l'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto ma non è stato in grado di fornire la documentazione.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a piastre radianti (termosifoni) alimentate da caldaia a GPL con serbatoio esterno non interrato
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012 presumibilmente durante i lavori di modifica che hanno interessato l'immobile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note: La caldaia che mette in funzione l'impianto di riscaldamento è alimentata a GPL, attraverso un serbatoio esterno, installato fuori terra.

Il riferimento per questo tipo di installazioni non cade sulle norme edilizie o urbanistiche, bensì su quelle antincendio che in questi casi, prevedono che l'installazione necessiti di una documentazione tecnica da produrre ai fini della prevenzione antincendio ossia una SCIA, costituita da due sottofascicoli di cui una va presentata al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco competente ed uno custodito dal richiedente e che deve rimanere a disposizione per eventuali controlli.

Il debitore non è riuscito a fornire la sua copia, non ricordando nemmeno la presentazione o meno della pratica e per tanto in difetto di ciò, verranno di seguito stimati gli oneri per la regolarizzazione della pratica antincendio, quantificati fra diritti per il procedimento e spese tecniche.

Oneri stimati per SCIA ai fini della prevenzione antincendio: € 900,00 euro



Foto 1. Vialetto e cancello d'ingresso visti dalla Casa

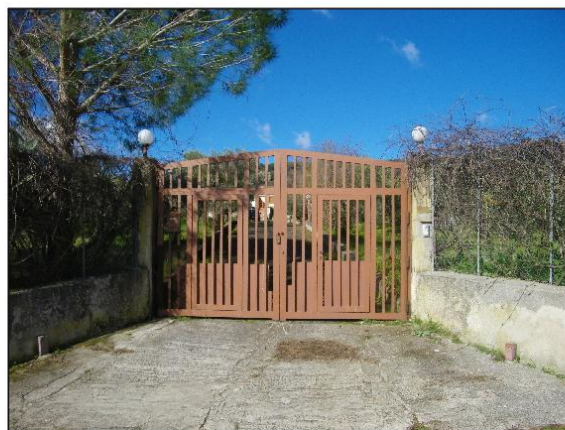


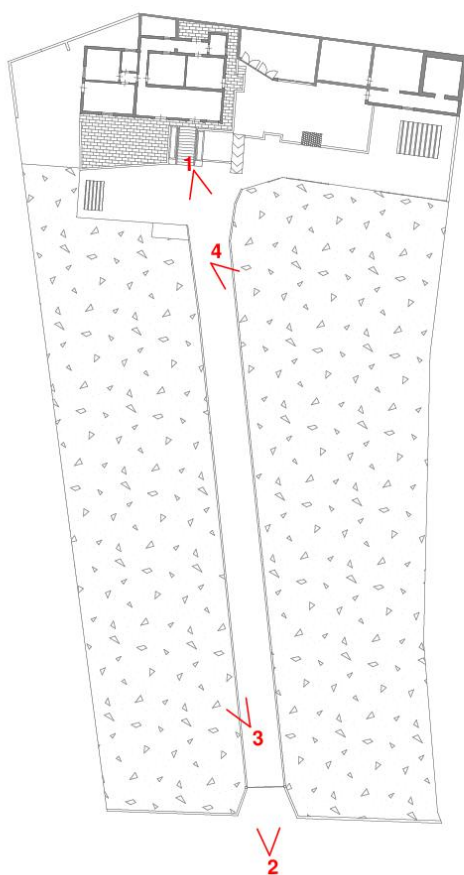
Foto 2. Cannello d'ingresso alla proprietà



Foto 3. Terreno di pertinenza dell'immobile



Foto 4. terreno di pertinenza dell'immobile



Rilievo fotografico immobile sito a Godrano, c.da Biviere s.n.c.

1



Foto 5. Scorcio della casa dal vialetto d'ingresso



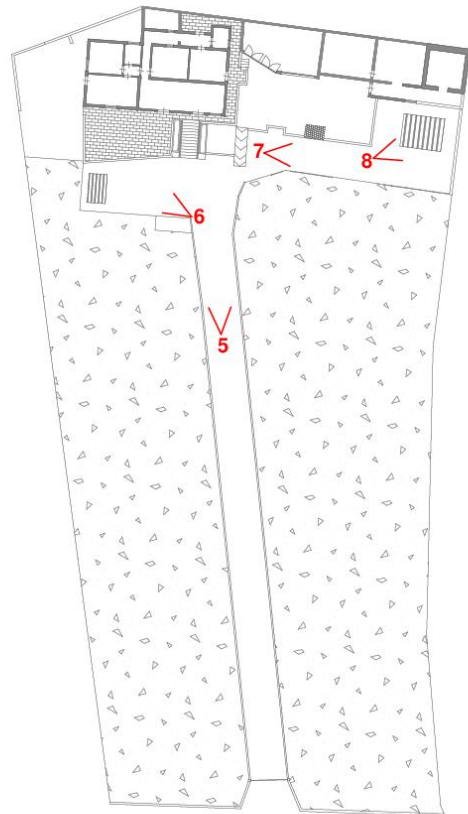
Foto 8. Magazzino costituito da casotto in lamiera



Foto 6. Tettoia di copertura del serbatoio di gpl per caldaia



Foto 7. Spazio fra il fabbricato ed il terreno



Rilievo fotografico immobile sito a Godrano, c.da Biviere s.n.c.

2



Foto 9. Prospetto principale della casa con scala d'accesso e terrazzo

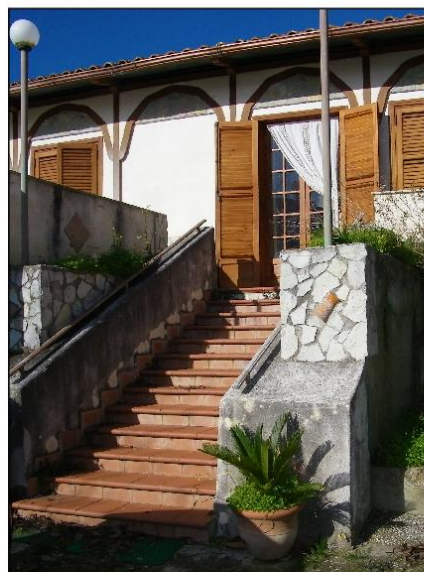


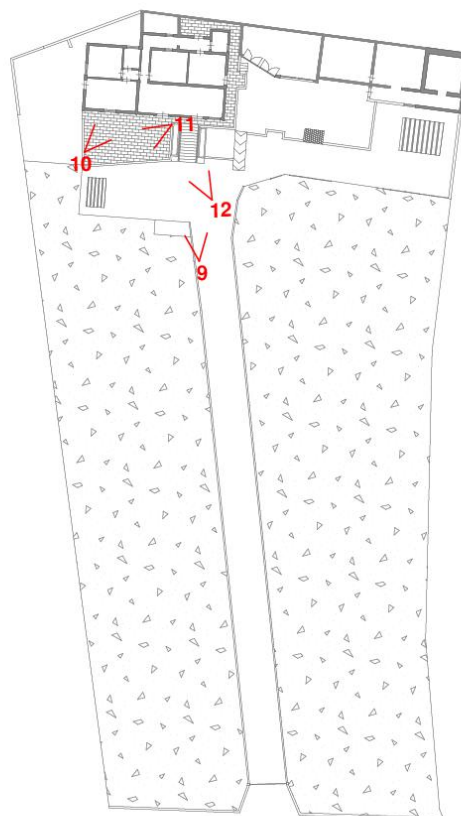
Foto 12. Scala di accesso



Foto 10. Particolare del prospetto principale



Foto 11. Terrazzo prospiciente la casa



Rilievo fotografico immobile sito a Godrano, c.da Biviere s.n.c.

3



Foto 13. Prospetto est della casa



Foto 15. Spazio sul retroprospetto

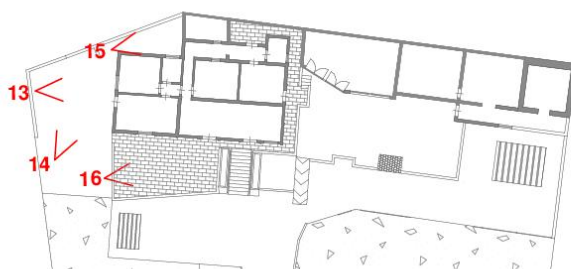


Foto 14. Spiazzo antistante il prospetto



Foto 16. Terrazzo

Rilievo fotografico immobile sito a Godrano, c.da Biviere s.n.c.

4



Foto 17. Balconata sul prospetto ovest

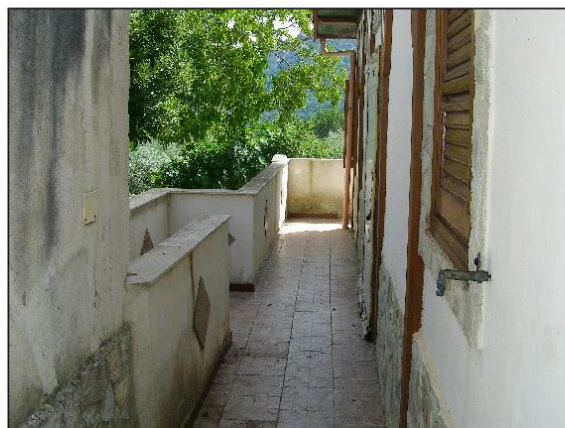


Foto 18. Balconata sul prospetto ovest

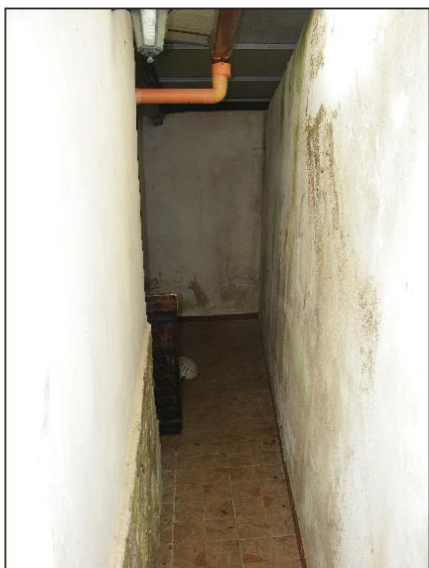
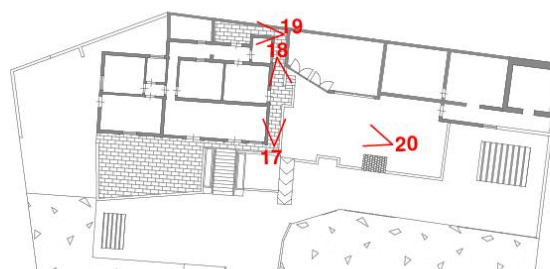


Foto 19. Spazio sul retrospetto



Foto 20. Prospetto ovest

Rilievo fotografico immobile sito a Godrano, c.da Biviere s.n.c.

5



Foto 21. Tettoia tompagnata abusivamente



Foto 22. Ingresso al locale ricavato nella tettoia

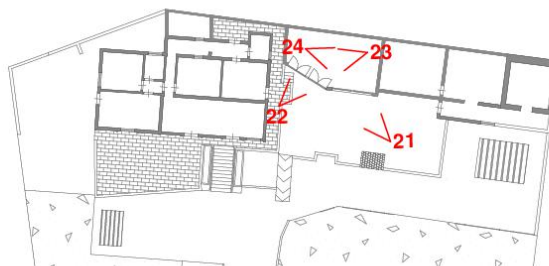


Foto 23. Interno del locale



Foto 24. Interno del locale

Rilievo fotografico immobile sito a Godrano, c.da Biviere s.n.c.

6



Foto 25. Magazzini edificati senza autorizzazione



Foto 26. Magazzini edificati senza autorizzazione

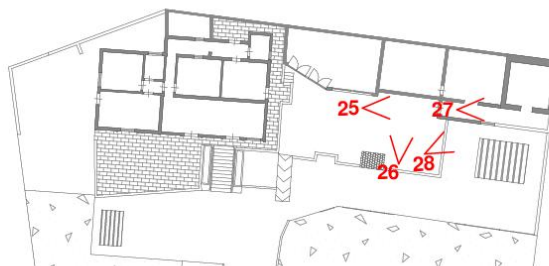


Foto 27. Magazzini edificati senza autorizzazione



Foto 28. Magazzini edificati senza autorizzazione

Rilievo fotografico immobile sito a Godrano, c.da Biviere s.n.c.

7

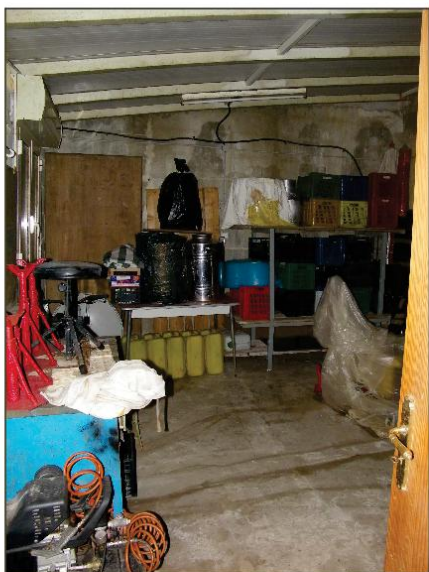


Foto 29. Magazzini edificati senza autorizzazione



Foto 30. Magazzini edificati senza autorizzazione

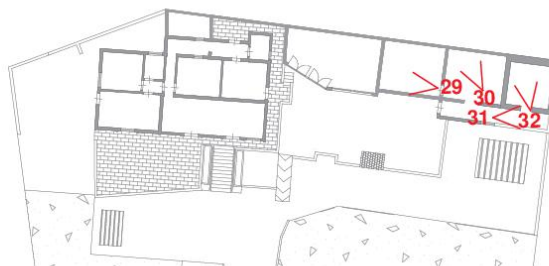


Foto 31. Magazzini edificati senza autorizzazione



Foto 32. Magazzino autorizzato con concessione

Rilievo fotografico immobile sito a Godrano, c.da Biviere s.n.c.

8



Foto 33. Veranda chiusa senza autorizzazione



Foto 34. Veranda chiusa senza autorizzazione

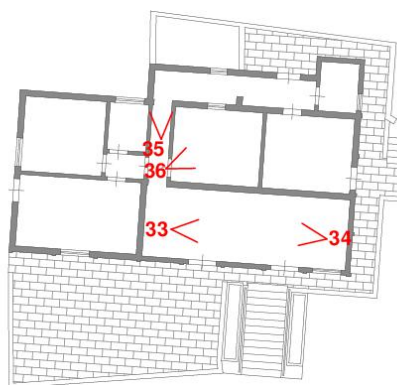


Foto 35. Corridoio di disimpegno



Foto 36. Cameretta

Rilievo fotografico immobile sito a Godrano, c.da Biviere s.n.c.

9



Foto 37. Camera da letto



Foto 38. Tracce di umidità di risalita nella camera

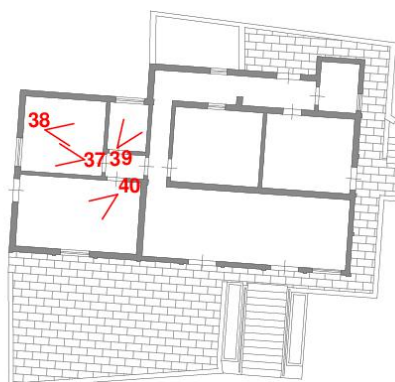


Foto 39. W.c.



Foto 40. Camera da letto

Rilievo fotografico immobile sito a Godrano, c.da Biviere s.n.c.

10



Foto 41. Corridoio



Foto 42. Camera da letto

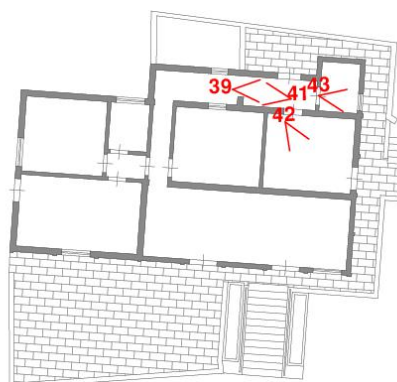


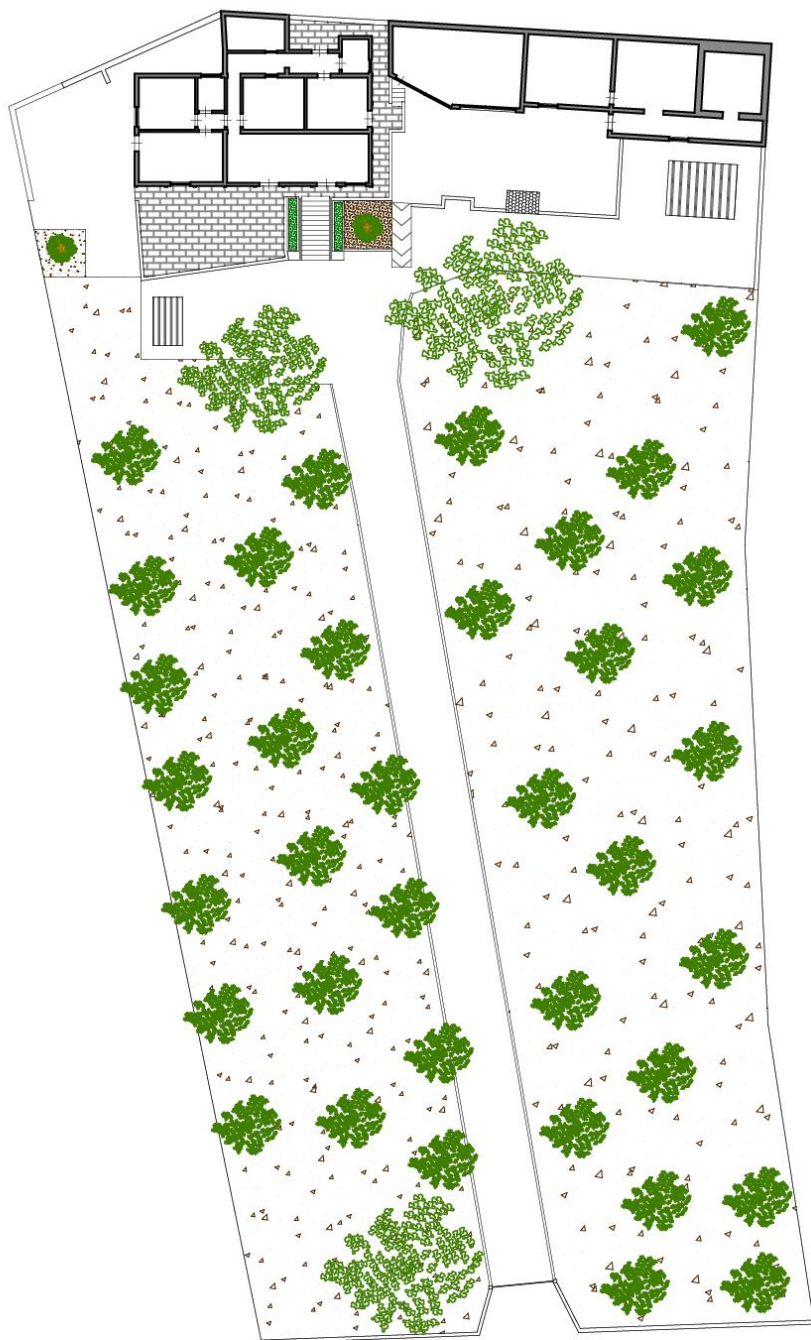
Foto 43. W.c.



Foto 44. Disimpegno con secondo ingresso alla casa (a sx)

Rilievo fotografico immobile sito a Godrano, c.da Biviere s.n.c.

11



Rilievo dello stato di fatto	Planimetria generale del lotto	Scala metrica: n.s.
-------------------------------------	---------------------------------------	----------------------------



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ***Omissis*** e ***Omissis***, proprietari per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni dal 16/09/2011 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio ZALAPI' Domenico di Bagheria, del 16/09/2011, ai nn. 53865/8279; trascritto a Palermo, il 20/09/2011, ai nn. 44812/32358; registrato a Bagheria, il 20/09/2011, ai nn. 1868/1T.

Titolare/Proprietario: ***Omissis*** e ***Omissis***, proprietarie ognuna per la quota di ½, da ante ventennio al 16/09/2011. Per costruzione su terreno loro pervenuto in virtù di atto di compravendita - a rogito di notaio MANISCALCO Giuseppe di Palermo, del 20/05/1980, ai nn. 72225/11762; trascritto a Palermo il 28/05/1980 ai nn. 19878/16375; registrato a Palermo il 29/05/1980 al n. 11100.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza che coprono il ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento, verranno inseriti come allegati.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica edilizia n. 1179 del 27/03/1986. Domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 31, comma 3, della legge n. 47/85.

Intestazione: ***Omissis***.

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 03 del 17/06/2011 prot. 3706, ai sensi dell'art. 31, comma 3, della legge 47/85.

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione ad un piano fuori terra, con strutture portanti in parte intelaiata in metallo ed in parte in muratura, con copertura a due falde inclinate; tettoia con struttura intelaiata in c.a. e copertura piana latero-cementizia; magazzino ad una elevazione fuori terra con struttura in muratura portante e copertura piana latero-cementizia.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data: 27/03/1986

Rilascio in data: 17/06/2011

Agibilità/abitabilità: non presente

Note:

Con richiesta di accesso agli atti, presentata via PEC all'ufficio tecnico del comune di Godrano, prot. 6650 del 15/09/2021, sono stati acquisiti i seguenti elaborati, relativi alla pratica edilizia dell'immobile:

- Relazione tecnica e geotecnica approvata in data 11/02/1985;
- Perizia Giurata a firma del tecnico incaricato del 03/05/1991;
- Certificato di idoneità sismica dell' 11/02/2005;
- Attestazione di inesistenza vincoli sull'area interessata, rilasciata dal comune di Godrano il 30/07/2009;
- Elaborati grafici di progetto: piante, prospetti e sezioni approvati dall'ASP di Palermo il 12/04/2011;
- Elaborati grafici di progetto: impianto idrico e smaltimento reflui, destinazione d'uso singoli vani ;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3 del 17/06/2011 protocollo n. 3706 e relativa Nota di trascrizione.

I fabbricati componenti l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, risultano essere stati edificati ed ultimati abusivamente nel 1982 (come da dichiarazione degli allora proprietari), senza alcun titolo abilitativo rilasciato, su di un lotto di terreno con destinazione urbanistica di area agricola; successivamente, in data 27/03/1986, al protocollo n. 1179, la sig.ra ****Omissis****, allora comproprietaria dell'immobile, presentava domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 31, c. 3 della legge 47/85, per ottenere la concessione edilizia in Sanatoria che viene rilasciata, ai sensi della suddetta legge, con il protocollo n. 3706, al n. 3 del 17/06/2011.

L'immobile legittimato dal titolo edilizio in sanatoria, si presenta, pur nella sua interezza di singola unità immobiliare, costituito da quattro diversi corpi di fabbrica, contrassegnati ognuno da una lettera, così come individuati nella documentazione grafico-tecnica allegata alla concessione in sanatoria; nello specifico si hanno due corpi adiacenti che costituiscono l'abitazione principale (corpi A e B) e due corpi isolati, corrispondenti ad una terrazza coperta (corpo C) e ad un magazzino (corpo D).

I corpi A e B dell'abitazione principale a loro volta, sono strutturalmente diversi, uno con struttura portante in acciaio e l'altro in muratura, e sono separati fra loro da un giunto di dilatazione termica; hanno inoltre, coperture, destinazioni d'uso ed altezze diverse: il corpo A ha una copertura inclinata a due falde e racchiude la superficie residenziale dell'immobile con un'altezza di ml. 3,10 mentre il corpo B, con copertura piana calpestabile alla quale si accede da una scala esterna, è destinato a superficie accessoria diretta della prima ed ha altezza di ml. 2,55. I corpi C e D risultano anch'essi destinati a superficie accessoria dei vani principali (ma indiretta), ed hanno, uno struttura portante in c.a. e l'altro in muratura.

4.1 Conformità edilizia:

A seguito di sopralluogo effettuato per accertare lo stato dei luoghi e procedere ai rilievi necessari per la perizia di stima, è stata riscontrata la non conformità edilizia dell'immobile rispetto al progetto approvato ed allegato alla concessione in sanatoria.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Complessivamente l'immobile presenta diverse difformità rispetto allo stato assentito, sia nella parte destinata all'abitazione principale, sia nei corpi accessori.

A quota +1,85 ml dal piano del terreno, nel fabbricato che costituisce l'unità abitativa principale (A), è stata chiusa la veranda con la conseguente creazione di un nuovo volume e la modifica della distribuzione interna e inoltre, è stata modificata una finestra in porta finestra sul prospetto est e sono state chiuse alcune aperture sia sul prospetto prospiciente la veranda, sia sul retro-prospetto.

Sul fabbricato che costituisce i vani accessori diretti dell'abitazione (B), è stata operata invece una modifica sostanziale di una parte di esso, sì con diminuzione di volume e superficie, ma anche con modifica della sagoma, della struttura e della destinazione d'uso a seguito di demolizione e ricostruzione; una parte di esso adesso, risulta quasi fuso alla costruzione A, senza soluzione di continuità, tanto da divenire parte integrante della stessa, creando un corridoio ed un bagno che adesso fanno parte della superficie residenziale, mutando così la sua destinazione accessoria originale.

Sono state demolite inoltre, la copertura piana in latero-cemento destinata a terrazza praticabile e la scala di accesso ad essa, la copertura piana in c.a. è stata sostituita da pannelli isolanti e l'altezza è passata da ml 2,55 a ml 2,69 nel punto medio (2,78 e 2,60 agli estremi). Un unico vano rimane come accessorio ad oggi, contrassegnato come ripostiglio; separato nella sua interezza da una tramezzatura, non presenta nemmeno una porta d'ingresso ma solo un'apertura finestrata lungo il nuovo corridoio.

A quota +1,20, fra i corpi accessori C e D invece, che originariamente erano previsti come fabbriche isolate, sono stati edificati tre distinti volumi abusivi costituiti da due locali ed un disimpegno, in continuità fra la tettoia ed il locale di sgombero esistenti, in modo da creare un unico grande complesso di magazzini e locali di sgombero a servizio dell'abitazione; inoltre, la tettoia (o terrazza coperta) è stata tompagnata lateralmente con della muratura e frontalmente, dove si aprono gli infissi, con pannellatura in legno e risulta così trasformata in un ulteriore vano.

Alla quota 0,00 del terreno infine, è stato eretto un capanno per ricovero attrezzi, di altezza media di ml. 2,82, costituito da un cordolo alla base in muratura e pareti e tetto in lamiera zincata.

Descrizione delle opere da sanare:

Al fine di restituire la conformità edilizia all'immobile nel suo complesso, nel rispetto del titolo edilizio abilitativo che lo legittima, osservato che:

- si è in presenza di diverse costruzioni di nuova edificazione e di un intervento di parziale demolizione con ricostruzione, su un immobile già oggetto di condono edilizio;
- per gli stessi non è stata presentata alcuna richiesta di titolo abilitativo successivo alla concessione in sanatoria ottenuta;
- in relazione al condono edilizio la giurisprudenza ha chiarito che:
 - la domanda di condono edilizio concerne il perdono ex lege per la realizzazione sine titolo abilitativo, di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale);
 - la concessione del condono non implica una modifica dello strumento urbanistico e non comporta alcuna legittimazione o giustificazione in ordine alla realizzazione di opere ulteriori di trasformazione e ampliamento, destinate al mutamento delle destinazioni d'uso dei manufatti condonati, che restano invece assoggettati alle prescrizioni urbanistiche vigenti, non modificate per effetto del condono, che non ha certamente gli effetti di una variante.
 - la volumetria oggetto di domande di condono non può fare acquisire un qualche titolo per la conservazione in futuro della medesima volumetria, essendo la domanda di condono specificamente riferita non ad un volume o ad una superficie, ma ad uno specifico immobile già realizzato.

Stante queste considerazioni, si ritiene quindi che:

- non potendosi procedere alla sanatoria c.d. ordinaria ai sensi l'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 per la mancanza dei presupposti della doppia conformità richiesti dall'articolo di legge, relativamente alle volumetrie generate dalla chiusura della veranda, dal tompagnamento della tettoia, dalla costruzione di un capanno con struttura in lamiera zincata e dalle costruzioni in muratura che riguardano, sia quelle isolate, sia quella realizzata in aderenza dell'unità principale con la creazione di un disimpegno e di un bagno;
- non trovandosi l'immobile, nelle condizioni previste dal combinato disposto dall'art. 40, c. 6, L. 47/85 e dall'art. 46, c.5, D.P.R. 380/01, in quanto, le modifiche abusive e le ragioni del credito risalgono ad una data che va ben oltre quella limite del 31/03/2003 fissata per l'ultimo condono edilizio (l. 326/2003);
- l'unica via percorribile sia quella di praticare un ripristino allo stato assentito dei luoghi, per quanto riguarda tutti i volumi suddetti edificati abusivamente, operando la demolizione spontanea degli stessi e mantenendo, in riferimento al corpo B, il solo volume denominato ripostiglio che presenta sostanzialmente solo una tramezzatura che lo separa; regolarizzabili mediante sanatoria c.d. ordinaria risulterebbero invece modifiche riguardanti le aperture operate sui prospetti, la diversa distribuzione interna e la modifica della copertura del vano ripostiglio.

Regolarizzabili mediante:

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) per demolizioni spontanee dei volumi abusivi per il mantenimento del solo stato assentito;
- SCIA in sanatoria e successiva segnalazione certificata per l'agibilità, per le modifiche apportate alle aperture lungo i prospetti, per la diversa distribuzione interna e la modifica della copertura del ripostiglio.

I costi stimati per la regolarizzazione riguarderanno quindi:

-Costi per la pratica edilizia (CILA)

spese di istruttoria Comune (marche da bollo e diritti di segreteria) 82 €

spese tecniche 900 €

costi stimati di demolizioni, trasporto a discarica, oneri smaltimento e direzione lavori 14.200 €

-Costi per la pratica di sanatoria (SCIA)

spese tecniche 1.400 €
 spese di istruttoria (marche da bollo e diritti di segreteria) 112 €
 sanzione 516 €

-Costi per la segnalazione certificata di abitabilità (SCA)

certificazioni di conformità degli impianti 350 €
 spese di istruttoria (marche da bollo e diritti di segreteria) 112 €
 spese tecniche 1.000 €

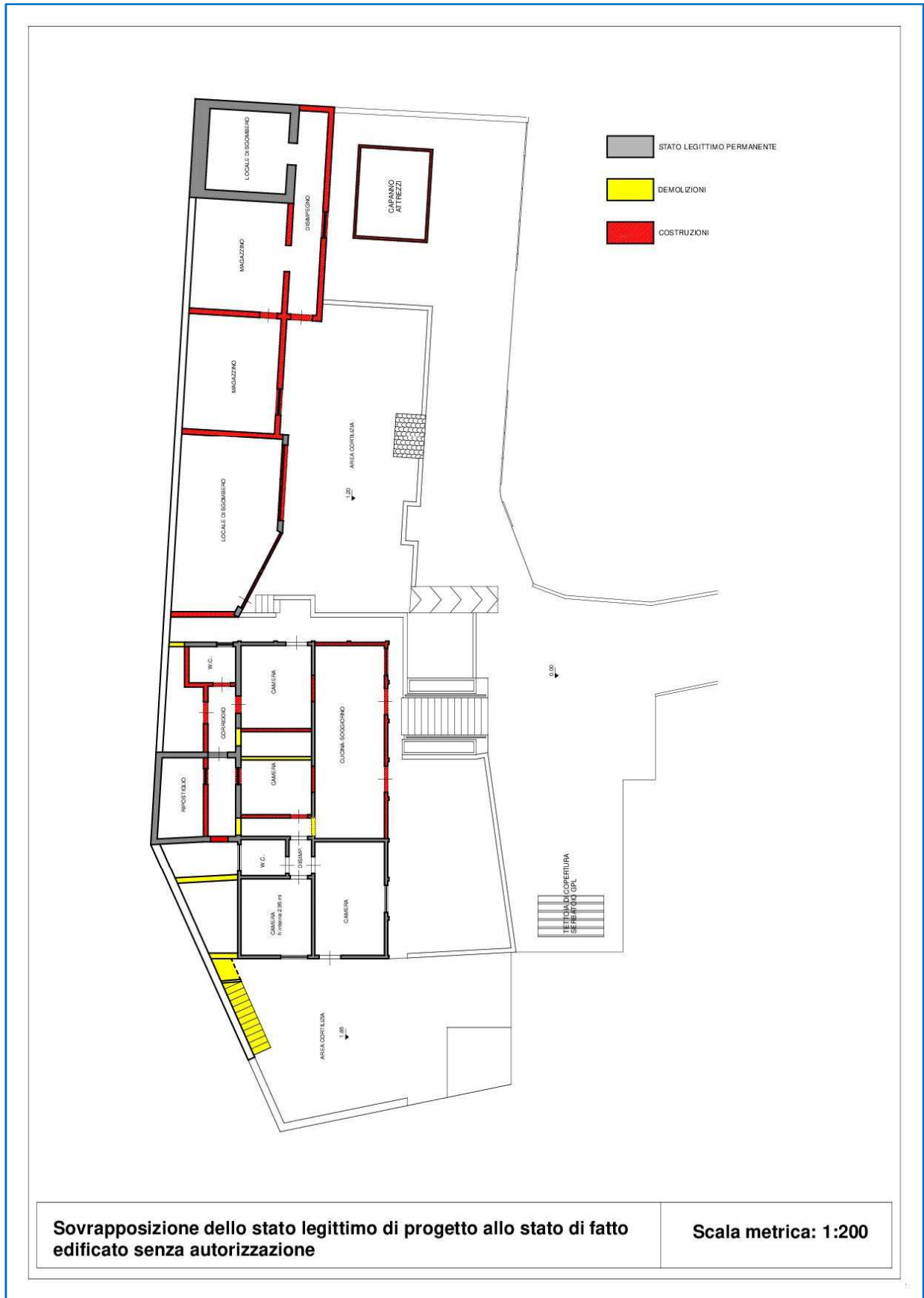
Costi stimati di regolarizzazione € 18.672,00

4.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del D.G. n. 365/D.R.U. del 29/06/2010 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente
Zona omogenea:	"E" zona di uso agricolo e zootecnico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Rapporto di copertura:	n.sp.
Altezza massima ammessa:	6.00 mt.

L'area dove sorge il fabbricato è sottoposta a vincolo idrogeologico r.d.l. 3267/23 ed individuato dallo studio geologico l.r. 65/81 e s.m.i. come area urbanisticamente utilizzabile - zona stabile.

La costruzione è stata edificata con Concessione edilizia in Sanatoria ottenuta con condono edilizio ai sensi dell'art. 31, c. 3 della legge 47/85.



CONFRONTO FRA LO STATO DI FATTO E QUELLO DI PROGETTO

5. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato saltuariamente dai debitori e dai loro familiari che lavorano e sono domiciliati a Palermo. (considerato libero al decreto di trasferimento)

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNA***

6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **NESSUNA***

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: **NESSUNO***

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso: **ATTO IMPOSITIVO DI SERVITU'**. (Servitù di attingere acqua)*

L'atto di vendita del 20/05/1980 con il quale i dante causa degli attuali proprietari, acquistavano il terreno su cui sarebbe sorto il fabbricato oggetto del pignoramento, conteneva l'obbligo da parte dell'acquirente, di scavare e realizzare a sue totali spese, nel terreno in oggetto, un pozzo e relativi impianti al fine di attingere acqua per uso irriguo. Si conveniva tra le parti che, la venditrice, avrebbe avuto diritto di attingere acqua da detto pozzo, in ragione di metà di quella effettivamente erogabile senza alcun onere o esborso a suo carico. L'atto di compravendita del 16/09/2011, con il quale i debitori acquistano il fabbricato ed il terreno ad esso pertinenziale, non ne fa menzione specifica ma trasferisce il bene con servitù attive e passive e con quelle che risultano dallo stato dei luoghi.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unipol Banca Spa contro *****Omissis***** e *****Omissis***** (debitori ipotecari); debitore non datore di ipoteca *****Omissis*****; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 395.000,00; Importo capitale: € 197.288,40; A rogito di notaio ZALAPI' Domenico in data 16/09/2011 ai nn. 53866/8280; Registrato a Bagheria in data 20/09/2011 al n. 1869 ed iscritto a Palermo in data 20/09/2011 ai nn. 44813/6989

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Unipol Banca Spa contro *****Omissis***** e *****Omissis*****; Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare del 13-07-2019 rep. 1334/2019 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Termini Imerese (PA) iscritto/trascritto a Palermo in data 05/09/2019 ai nn. 30597/39565; Documenti successivi correlati: rettifica a trascrizione del 25/09/2019 ai nn. 32521/42113.

6.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.*

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna rilevata

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna rilevata

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: Non presente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Costi stimati per redazione di Attestato di Prestazione Energetica: € 250,00 euro

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] e Ente Urbano [T]** di cui al punto**Abitazione con terreno pertinenziale****Accessori**

Abitazione di tipo civile 1. Terreno annesso	Sviluppa una superficie complessiva di circa 2786 mq oltre l'area di sedime del fabbricato e delle pertinenze. Dest. Urbanistica: "E" agricola Categoria catastale: Ente Urbano Valore a corpo: € 3.100,00
<p>Nota: I fabbricati che costituiscono il bene in oggetto, insistono su un appezzamento di terreno censito al catasto terreni del comune di Godrano al foglio 3, particella 699, con gli stessi identificativi catastali dell'immobile su di esso edificato, di qualità/classe Ente Urbano, con superficie complessiva di 3309 mq e senza reddito. Il terreno catastalmente non ha più una destinazione agricola ed il suo reddito è stato azzerato, nonostante sia ancora in parte coltivato e mantenga la sua natura; il suo valore per tanto, è stato quantificato a corpo.</p>	

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Da rilievo metrico effettuato, si è proceduto al calcolo delle superfici utile e commerciale dell'immobile pignorato, tenendo conto delle istruzioni emanate dell'Agenzia del Territorio che contengono il criterio che adotta il catasto per la misurazione delle superfici degli immobili sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI, e per il quale si fa riferimento alle norme tecniche del D.P.R. 138/1998.

-Superficie utile netta: misurata al netto delle murature esterne ed interne, inclusa la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie, dirette ed indirette e delle pertinenze esclusive di ornamento. La superficie utile calpestabile, computata secondo i criteri sopra esposti, viene arrotondata al mq per difetto e risulta essere pari a **117 mq**.

-Superficie commerciale: misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm per i muri esclusivi e nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm per i muri in comunione con altri edifici; essa è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori a servizio diretto dei primi e dalla superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie, dirette ed indirette e delle pertinenze esclusive di ornamento. La superficie commerciale, computata secondo i criteri sopra esposti, viene arrotondata al mq per difetto e risulta pari a **133 mq**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficienti di omogeneizzazione	Superficie equivalente
UNITA' IMMOBILIARE (CORPO A) VANI PRINCIPALI	sup lorda di pavimento	70,30 mq	1,00	70,30 mq
VERANDA (CORPO A) PERTINENZA ESCLUSIVA ACCESSORIA DIRETTA	sup lorda di pavimento	30,50 mq	0,50	15,25 mq
UNITA' IMMOBILIARE (CORPO B) VANI ACCESSORI DIRETTI	sup lorda di pavimento	16,00 mq	0,50	8,00 mq
TETTOIA PERTINENZA ESCLUSIVA ACCESSORIA INDIRETTA	sup lorda di pavimento	41,00 mq	0,25	10,25 mq
MAGAZZINO PERTINENZA ESCLUSIVA ACCESSORIA INDIRETTA	sup lorda di pavimento	20,28 mq	0,25	5,07 mq
TERRAZZA E CAMMINAMENTO ESTERNO PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO	sup lorda di pavimento	85,66 mq	0,30 fino a 25 mq 0,10 per la sup. eccedente	13,57 mq
SUPERFICI SCOPERTE NON PAVIMENTATE (AREA CORTILIZIA A TERRAZZAMENTI) PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO	sup lorda di pavimento	259,26 mq	0,10 fino alla sup. Dell'u.i.r. 0,02 per la sup. eccedente	10,81 mq
		523,00 mq		133,25 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio e metodo di stima:

A causa della scarsa reperibilità, sul mercato immobiliare, di beni simili con cui comparare il bene oggetto della presente stima, soprattutto per la sua collocazione geografica ed il suo stato di fatto rispetto a quello legittimo, si è ritenuto pervenire al suo valore di mercato, attraverso una stima per costo di ricostruzione deprezzato.

In ambito internazionale infatti, laddove i procedimenti sintetico comparativi e quelli analitici non possano essere impiegati, ha rilievo il procedimento del Cost Approach, detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato, un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio al nuovo, deprezzato in ragione dell'invecchiamento fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica. Ottenuto il valore del bene ricostruito e deprezzato, vengono poi praticati gli adeguamenti e le correzioni di stima ritenuti necessari a definire univocamente il valore del bene con la valutazione delle sue caratteristiche peculiari.

➤ Stima per Costo di ricostruzione deprezzato

Il costo complessivo sarà dato sommando:

- il costo di costruzione del complesso analizzato
- le spese tecniche necessarie
- gli oneri comunali da versare
- utile dell'impresa

Andrà quindi calcolato e aggiunto, il valore dell'area.

Costo di ricostruzione

Il costo di ricostruzione medio è stato individuato in 260 €/mc mentre la cubatura valida per il calcolo del presunto preventivo di costo, è stata computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti, *escludendo dal calcolo porticati aperti, balconi e verande*.

<i>VOCI</i>	<i>FATTORI</i>	<i>COSTO</i>
COSTO DI RICOSTRUZIONE	<i>260 €/mc x 319 mc</i>	82.940€
SPESE TECNICHE	<i>8% del costo</i>	6.635€
ONERI COMUNALI	<i>7% del costo</i>	5.806€
UTILE IMPRESA	<i>10-15% sul totale (12%)</i>	11.446€
	parziale	106.827€
VALORE DEL SUOLO (AREA DI SEDIME)	<i>15% del costo di ricostruzione</i>	12.441€
	totale	119.268€

Il deprezzamento non riguarderà il valore del suolo.

Deprezzamento

Ottenuto il valore a nuovo del fabbricato, andrà poi sottratto da questo, il deprezzamento causato dall'invecchiamento fisico e dall'obsolescenza funzionale ed economica che l'immobile subisce nel tempo e che potrà essere calcolato con la formula proposta dall'U.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili).

Stabilità la durata dell'età media delle varie componenti dell'edificio, qui individuate in costruzione, finiture ed impianti, e stabilità l'età dell'edificio o gli anni trascorsi delle ultime opere di manutenzione straordinaria (40 anni per la struttura e finiture interne e 10 anni per finiture esterne ed impianti), il deprezzamento verrà individuato in una % da detrarre dal valore a nuovo. Definita la percentuale che i singoli componenti hanno sulla costruzione complessiva, si avrà:

VOCE	INCIDENZA SUL VALORE	VALORE PARTE	ETA'/DURATA IN ANNI	PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO	NUOVO VALORE
COSTRUZIONE	70% di 106.827€	74.778,90 €	40/100	-22,84%	57.699 €
FINITURE 1	9% di 106.827€	9.614,43 €	40/50	-68,56%	3.023 €
FINITURE 2	6% di 106.827€	6.409,62 €	10/50	-8,57%	5.860 €
IMPIANTI	15% di 106.827€	16.024,05 €	10/25	-32,15%	10.872 €
INTERO	100% di 106.827€	106.827,00 €			77.454 €
<u>VALORE DEL SUOLO</u>					12.441€
<u>VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO</u>					89.895 €

Correzioni di stima

Analizzano le caratteristiche peculiari dell'immobile, producendo un coefficiente correttivo.

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
Ubicazione	circa 2,5 km dal centro urbano	0.96
Parcheggi	spazi privati	1.01
Servizi di zona	inesistenti	0.97
Accessibilità	piano rialzato con scalinata	0.99
Servizi Igienici	singoli	0.98
Stato di manutenzione	necessita di interventi	0.98
Vetustà	ricompresa nel deprezzamento del costo di costr.	0.00
Infissi esterni	In legno con persiane con vetri singoli	1.01
Luminosità ambienti	sufficiente	1.01
Areazione degli ambienti	sufficiente	1.01
Esposizione	Libera da tre lati	1.02
Finiture	economiche	0.98
Spazi interni/consist.	sufficienti	1.01
Accessori	Tettoia, magazzino, spazi esterni (escluso il terreno)	1.03
Riscaldamento	presente	1.02
Servitu'	presente	0.98
	Coefficiente di differenziazione	0.96

Applicate le suddette correzioni di stima per le caratteristiche proprie dell'immobile si ottiene un coefficiente di differenziazione negativo pari a 0.96 che determina il valore finale dell'immobile in:

$$89.895 \text{ €} \times 0.96 = 86.299 \text{ €}$$

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione unifamiliare con terreno pertinenziale**Stima per costo di ricostruzione deprezzato € **89.895**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANI PRINCIPALI	70,30	€ 675,90	
VANI ACCESSORI DIRETTI	23,25	€ 675,90	
PERTINENZE ACCESS. IND.	15,32	€ 675,90	
PERTINENZE DI ORNAM.	24,38	€ 675,90	€ 89.895,00
Stima per costo di ricostruzione deprezzato			€ 89.895,00
correzioni di stima per le peculiarità dell'immobile diminuzione del 4.00%			€ -3.596,00
Valore corpo			€ 86.299,00
Valore Accessori			€ 3.100,00
Valore complessivo intero			€ 89.399,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.399,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato per civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso terreno	133,00	€ 89.399,00	€ 89.399,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 13.410,00
- Spese tecniche di regolarizzazione € 20.172,00
 - edilizio-urbanistica
 - catastale
 - sicurezza antincendio
 - Attestato di prestazione energetica
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Non si ritiene che il bene possa in qualche modo essere diviso o venduto separatamente dalle sue pertinenze.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 55.817,00**

Data generazione:

15-04-2022

L'Esperto alla stima

Arch. VINCENZO FERRIGNO

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All. 01- Verbale di sopralluogo
- All. 02- Atto di compravendita (2011)
- All. 03- Atto di compravendita a copertura del ventennio antecedente Il pignoramento (1980)
- All. 04- Certificati anagrafici degli esecutati
- All. 05- Estratto di mappa catastale
- All. 06- Confronto orto-foto con mappa catastale
- All. 07- Visure storiche per immobile
- All. 08- Planimetria catastale
- All. 09- Confronto planimetria catastale con stato di fatto
- All. 10- Planimetrie dello stato di fatto
- All. 11- Rilievo fotografico dello stato di fatto
- All. 12- Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 13- Estratto PRG del comune di Godrano
- All. 14-Concessione edilizia in Sanatoria e nota di trascrizione
- All. 15-Allegati grafici di progetto alla Concessione edilizia in Sanatoria
- All. 16-Ispezione Ipotecaria
- All. 17-Attestazioni di invio alle parti