

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 313/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Porcaro Fabrizio



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 313/2023



DOVALUE S.P.A.



contro

[OMISSIS]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA IMPERIALE VALENTINA



CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. Fabio Tulone



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO



Appartamento, facente parte di una palazzina a due elevazioni, posta nel Comune di Altofonte (PA), Via Sandro Pertini n. 27/a, Contrada Salvina, annotato al N.C.E.U. al foglio 14, particella 390, sub 4, piano primo



Esperto stimatore: Arch. Fabrizio Porcaro



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 17/06/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Imperiale Valentina nominava il sottoscritto Arch. Fabrizio Porcaro, iscritto all'Albo degli Architetti al n. 4491 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 25/06/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato ccustode avv. Fabio Tulone, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 21/09/2024.

In data 16/07/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario, prendendo visione dello stesso ed effettuandone il rilievo metrico e fotografico, come meglio riportato nel relativo verbale di accesso redatto dal custode giudiziario e riportato in allegato alla presente (All. 09). Successivamente, in data 19/10/2024, lo scrivente eseguiva da solo, un ulteriore sopralluogo al fine di eseguire il rilievo della tettoia e della struttura precaria adibita a legnaia, oltre ad eseguire ulteriori fotografie degli esterni, come da verbale allegato (All. 10).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un Lotto Unico.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà (non indicato nel pignoramento ma rilevabile dalla visura catastale sia attuale che storica) di un appartamento, sito in Altofonte (PA), via Contrada Salvina



snc, ubicato al piano primo, censito al C.F. (oppure C.T.) del Comune di Altofonte (PA) al foglio 14, p.lla 390, sub. 4, categoria catastale A/7, numero vani catastali 6,5, superficie catastale 136 m².

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- atto di Divisione del 02/05/1975 in notaio Dott. Catania Francesco Rep. 39895 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 03/06/1975 ai nn. 16717/13733 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxx (diritti di 1/5 di piena proprietà), xxxxxxxxxxxxxxxx (diritti di 1/5 di piena proprietà), xxxxxxxxxxxx (diritti di 1/5 di piena proprietà) e xxxxxxxxxxxx (diritti di 1/5 di piena proprietà) (All. 01);
- atto di Compravendita del 02/05/1975 in notaio Dott. Catania Francesco Rep. 39895 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 03/06/1975 ai nn. 16716/13732, i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx acquistavano ciascuno i diritti di 1/30 di piena proprietà dell'immobile da potere di xxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/6 di piena proprietà (All. 01);
- atto di Donazione del 02/05/1975 in notaio Dott. Catania Francesco Rep. 39895 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 03/06/1975 ai nn. 16715/13731, i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx ricevevano ciascuno i diritti di 1/6 di piena proprietà dell'immobile da potere di xxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena **proprietà** (All. 01).

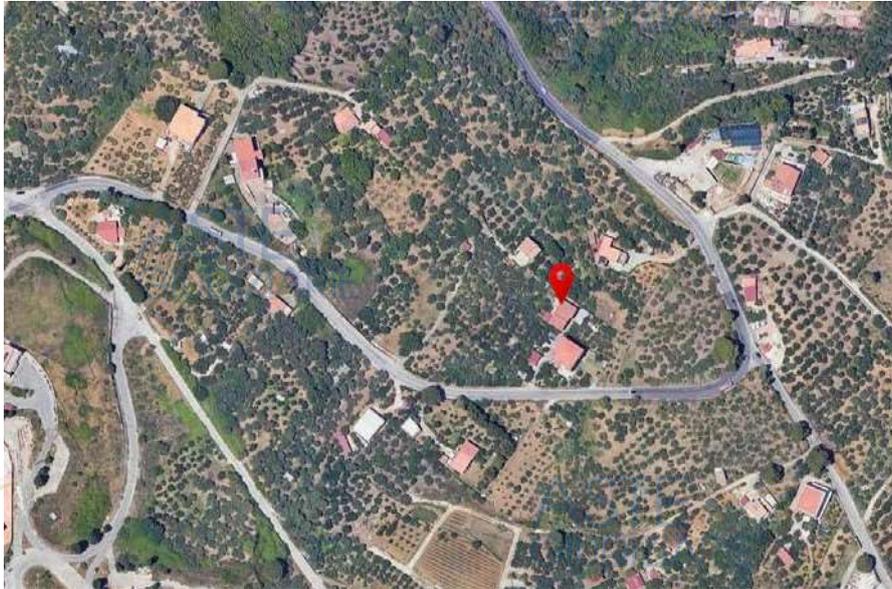


Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali attuale e storica (All. 02.a e 02.b).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

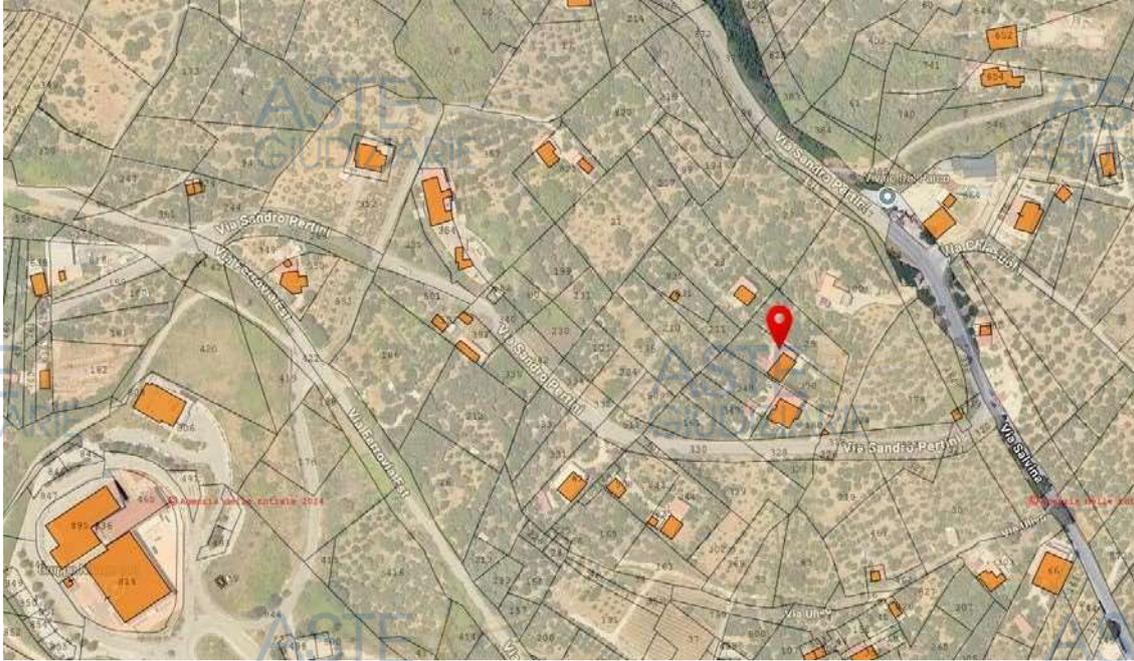
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale (All. 02.d) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 03), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Stimatrix forMaps)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un immobile, censito al C.F. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 14, p.lla 390, sub. 4, cat. catastale A/7, superficie catastale mq 136 m² (All. 02.a e 02.b), oltre ad una parte del terreno costituente la particella originaria su cui il fabbricato è stato edificato.

Tipologia: appartamento facente parte di una palazzina a due livelli f.t., con terreno di pertinenza;

Ubicazione: Altofonte (PA), Contrada Salvina, Via Sandro Pertini n. 27/a, piano primo, fabbricato realizzato in zona esterna al centro abitato e poco edificata;

Caratteristiche strutturali: struttura in c.a.;

Accessi: Dal civ. 27/a di Via Sandro Pertini (All. 06, foto 1), si accede ad una stradella in cemento (All. 06, foto 2) insistente sulle particelle 347 e 348 non di proprietà



dell'esecutata e pertanto non oggetto di pignoramento (diritto di passaggio non riportato nell'atto di Donazione, Vendita e Divisione);

Confini: la particella 390 su cui insiste il fabbricato di cui l'immobile è parte, confina a Nord con la particella 29, ad Est con la particella 100, a sud con le particelle 348 (su cui insiste la stradella di accesso) e 160, ed ad Ovest con le particelle 23 e 211;

Pertinenze: Una porzione della particella 390, posta di fronte l'ingresso, oltre la stradella, risulta di pertinenza dell'immobile di piano primo, come rilevabile sia dall'elaborato planimetrico (All. 02.f) che dalla planimetria catastale (All. 02.e).

Dotazioni condominiali: L'accesso all'immobile avviene da una stradella che insiste nella sua parte iniziale su particelle non di proprietà dell'esecutata (particelle 347 e 348 annodate al catasto terreni del Comune di Altofonte). Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato di cui l'immobile è parte, risulta intercluso. L'immobile è stato realizzato abusivamente e per lo stesso è stata ottenuta Concessione in Sanatoria n. 05/2012 (All. 05.b); dalla lettura della Concessione e degli atti non risulta registrata alcuna servitù di passaggio relativamente alla stradella passante dalle particelle 347 e 348. Altresì, dalla lettura dell'elaborato planimetrico depositato presso l'Ufficio del Catasto (All. 02.f) si evince che la porzione dell'attuale stradella, ricadente nella particella 390, presente davanti al fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione, risulta annotata al sub 1 quale bene comune non censibile. Così come dichiarato dall'esecutata durante il sopralluogo del 19/10/2024 (All. 10), per l'accesso dai terreni limitrofi ad oggi è concessa solo una servitù di passaggio pedonale. All'interno del terreno di pertinenza dell'immobile risulta presente una tettoia (All. 06, foto 25) per il ricovero delle auto ed un struttura precaria in metallo adibita a legnaia e ripostiglio (All. 06, foto 26).

Composizione interna: L'accesso all'immobile di piano primo, avviene da un piccolo corpo scala con accesso esterno dalla stradella (All. 06, foto 7 e 8), che immette direttamente all'immobile di piano primo, che risulta composto da corridoio (All. 06, foto 21) che disimpegna il salone (All. 06, foto 9 e 10) con veranda (All. 06, foto 13 e 14), la



cucina (All. 06, foto 19 e 20), due camere da letto (All. 06, foto 17 e 18), un bagno (All. 06, foto 15 e 16) ed un vano con bagno e doccia (All. 06, foto 11 e 12).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Le finiture interne sono di discreto pregio e il loro stato risulta buono. Tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni, sono pavimentati con mattoni in gres porcellanato (All. 06, foto 21), con pareti intonacate e tinteggiate. Le pareti del bagno sono rivestite di mattonelle sino ad un'altezza di circa 2,50 m (All. 06, foto 15 e 16), mentre la copertura è caratterizzata dalla presenza di un controsoffitto con struttura metallica e specchi. Il portoncino di ingresso all'immobile è in ferro del tipo leggermente blindato (All. 06, foto 24), gli infissi interni sono in legno con riquadri in vetro, mentre gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con vetri a taglio termico (All. 06, foto 24). Il bagno risulta corredato di vaso, lavabo, bidet e vasca idromassaggio (All. 06, foto 15 e 16). L'impianto idrico è sottotraccia, così come quello elettrico, che risulta essere adeguato. L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

Attestato di prestazione energetica: Dalle verifiche effettuate sul portale Siciliano dell'Energia (All. 05), per l'immobile oggetto di esecuzione non risulta depositata alcuna APE. Pertanto, ai fini della futura vendita dell'immobile, necessiterà acquisire il Certificato di Conformità Energetica, che dovrà essere redatto da Tecnico abilitato con un costo presunto per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima pari ad € 200,00.

Fotografie dei luoghi: Di seguito si riportano alcune fotografie, sia dei fronti esterni che degli ambienti interni dell'immobile. Per una visione completa delle fotografie eseguite durante i sopralluoghi del 16/07/2024 e del 19/10/2024 si rimanda all'apposito allegato fotografico (All. 06).





Foto 1 - Vista prospetto laterale



Foto 2- Vista della veranda presente sul retro-prospetto e sul prospetto laterale



Foto 3 - Vista Salone





Foto 4 - Vista Camera da letto



Foto 5 - Vista bagno



Foto 6 - Vista Cucina



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi dell'immobile di piano primo



Planimetria di rilievo dello stato di fatto immobile piano primo

Superficie utile interna a piano primo: mq. 111,32 al netto delle murature esterne, interne e del corpo scala.

Superficie commerciale: Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, si è fatto riferimento a quanto riportato nel "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto dall'Agenzia del Territorio, che stabilisce i criteri per la determinazione della consistenza degli immobili, destinati sia ad uso residenziale che ad uso commerciale, tenendo conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la successiva determinazione del più probabile valore di mercato. Nello specifico le tipologie presenti nell'immobile de quo da considerarsi sono:

- a) la **somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:
- 100% delle superfici calpestabili;

- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie commerciale coperta calcolata escludendo il corpo scala di accesso all'immobile, è pari a 131 mq., arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

b) la **somma delle quote percentuali delle superfici scoperte**, che nello specifico corrisponde alla superficie del terreno di pertinenza, calcolata secondo i seguenti criteri:

- nella misura del 10%, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- nella misura del 2%, per superfici eccedenti detto limite;

La superficie complessiva esterna composta dall'area pavimentata (viene esclusa la superficie della stradella in quanto berne comune non censibile) e dall'area a giardino è pari a 573,35 mq, che ridotta (al 10% sino a 131 mq pari alla superficie dell'immobile di piano primo ed al 2% per la superficie eccedente pari a 442,35 mq), risulta essere pari a complessivi 22,00 mq. arrotondati, al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertanto, sulla base dei rilievi condotti è stato determinato che **la superficie commerciale è pari a mq. 153,00** (arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98, e data dalla somma della superficie coperta utile lorda pari a 131,00 mq a cui va sommata la superficie ridotta delle superfici esterne pari a 22,00 mq).

Altezza utile interna: Il fabbricato presenta una copertura a doppia falda, con altezze variabili nei vari vani, dovute anche alla presenza di controsoffitti, tutte rilevabili dall'elaborato grafico di rilievo allegato alla presente relazione (All. 07.a).

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

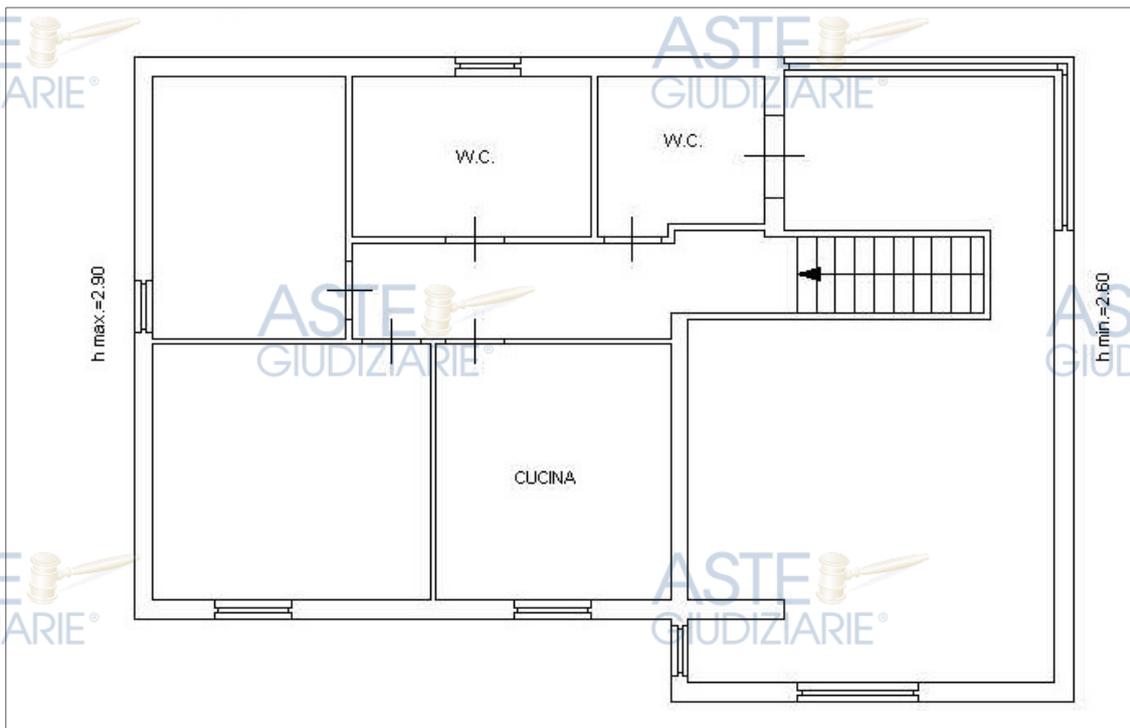
L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Altofonte (PA), al foglio 14, particella 390, sub. 4, Contrada Salvina snc, piano primo cat. A/7, vani catastali 6,5, superficie catastale totale **136 m²**, superficie catastale totale escluse aree scoperte 136 m².

Le visure catastali attuale (All. 02.a) e storica (All. 02.b), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento notificato in data **28/06/2023**.

Il fabbricato risulta essere stato edificato sull'originaria particella 224 annotata al foglio 14 del Catasto Terreni del Comune di Altofonte, come riportato sia nell'elaborato grafico (All. 05.c) che nella relazione tecnica della Concessione in sanatoria (All. 05.d), che nella visura catastale del terreno (All. 02.c), particella 224 che a seguito della registrazione presso l'Ufficio del Catasto del fabbricato è diventata l'attuale 390 del Catasto Fabbricati. Dalla lettura della visura catastale storica (All. 02.b), si evince che dalla data di registrazione del fabbricato avvenuta in data 04/12/2003 ad oggi non sono intervenute variazioni.

Intestatari catastali dell'immobile: [Omissis] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Planimetria catastale: Lo stato attuale dell'immobile di piano primo risulta conforme a



Estratto planimetria catastale (All. 02.e)



quanto riportato nella planimetria catastale registrata il 04/12/2003 prot. PA0561722, ad eccezione del vano di accesso alla veranda che nella planimetria catastale è indicato quale vano bagno, mentre ad oggi non risulta adibito esclusivamente a bagno, stante il fatto che il vano doccia, il wc e un armadio ripostiglio, risultano tutti delimitati con struttura in alluminio e vetro satinato, mentre la parte restante del vano non presenta le caratteristiche di un bagno. Inoltre, si evidenzia che nella planimetria catastale, di cui nella pagina precedente si riporta uno stralcio, per errore è stata omessa la porta di accesso dal corridoio all'attuale vano salone. Infine, all'interno del terreno posto davanti all'ingresso dell'immobile, oltre la stradella comune annotata nella planimetria catastale quale corte, è presente una tettoia con struttura metallica per il ricovero delle auto e una struttura precaria realizzata con tubolari innocenti e pannelli di lamiera grecata per il ricovero della legna, che non risultano rappresentati nella planimetria catastale. Pertanto, una volta regolarizzati gli abusi sanabili, per i quali si rimanda alla risposta al successivo Quesito n. 6, si dovrà procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale attraverso apposita pratica DOCFA, per un costo presunto di € 850,00 inclusa IVA e cassa previdenziale.



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 7.b)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un immobile, facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, ubicato in Contrada Salvina, via Sandro Pertini n. 27/a, piano primo, senza ascensore.

Composto da una scala di accesso, un corridoio che disimpegna il salone, la cucina, due stanze da letto, un bagno, un vano ed una veranda.

Confinante a Nord con la particella 29, ad Est con la particella 100, a sud con le particelle 348 (su cui insiste la stradella di accesso) e 160, ed ad Ovest con le particelle 23 e 211; il lotto risulta intercluso e l'accesso avviene attraverso una stradella insistente sulle particelle 347 e 348 non di proprietà dell'esecutata (diritto di passaggio non riportato nell'atto di Donazione, Vendita e Divisione); censito al C.F. del Comune di Altofonte (PA) al foglio 14, p.lla 390, sub. 4; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n. 05 del 23/03/2012, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine al secondo wc con accesso alla veranda, che oggi risulta in parte destinato a wc ed in parte destinato a vano di passaggio; inoltre, all'interno dell'area esterna di pertinenza dell'immobile, sono presenti una tettoia con struttura metallica per il ricovero delle auto ed una struttura precaria per il ricovero della legna, con costi per la regolarizzazione degli abusi valutati in € 10.750,00 inclusa IVA e cassa previdenziale, costi questi detratti dal prezzo di vendita; non risulta ordine di demolizione del bene; l'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che andrà pertanto redatto da Tecnico Abilitato con costi pari ad € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 75.200,00 (settantacinquemiladuecento/00 euro).

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Dalla lettura degli atti di causa si evince che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 28/07/2023 pertanto, di seguito sono riportati gli atti di compravendita del bene pignorato,

risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà, trascritto in data antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (2003). Dalla lettura della relazione notarile a firma del Notaio Tiecco Nicolò del 31/07/2023, relativamente al bene oggetto di esecuzione, si rileva che lo stesso appartiene all'attuale esecutata in forza dei seguenti titoli.

Atto di divisione del 02/05/1975

Con atto notarile di Divisione a firma del Notaio Dott. Catania Francesco del 02/05/1975, repertorio 39895, trascritto a Palermo il 03/06/1975 al n. 13733 (All. 01), la sig.ra [Omissis], attuale esecutata, acquisiva la quota di 4/5 della piena proprietà dell'immobile annotato al foglio 14 particella 390, sub 4, da potere della sig.ra xxxxxxxx per i diritti di 1/5 di piena proprietà, del sig. xxxxxxxx per i diritti di 1/5 di piena proprietà, della sig.ra xxxxxxxx per i diritti di 1/5 di piena proprietà e dal sig. xxxxxxxxx per i diritti di 1/5 di piena proprietà.

Atto compravendita del 02/05/1975

Con atto notarile di Compravendita a firma del Notaio Dott. Catania Francesco del 02/05/1975, repertorio 39895, trascritto a Palermo il 03/06/1975 al n. 13732 (All. 01), la sig.ra [Omissis], attuale esecutata, congiuntamente ai sig.ri xxxxx acquistavano ciascuno la quota di 1/30 della piena proprietà dell'immobile annotato al foglio 14 particella 390, sub 4, da potere della sig.ra xxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/6 di piena proprietà.

Atto di donazione del 02/05/1975

Con atto notarile di Donazione a firma del Notaio Dott. Catania Francesco del 02/05/1975, repertorio 39895, trascritto a Palermo il 03/06/1975 al n. 13731 (All. 01), la sig.ra [Omissis], attuale esecutata, congiuntamente ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ricevevano ciascuno la quota di 1/6 della piena proprietà dell'immobile annotato al foglio 14 particella 390, sub 4, da potere della sig.ra xxxxxxxxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Verifica se il bene è in regime di comunione legale

L'immobile oggetto di esecuzione risulta in testa esclusivamente all'esecutata in forza dell'atto di divisione, compravendita e donazione del 02/05/1975 (All. 01), così come riportato nella visura catastale storica (All. 02.b). Infine, come riportato nell'estratto



dell'atto di matrimonio (All. 11.c), la sig.ra [Omissis] e il suo consorte, hanno contratto matrimonio in data 17/11/1962 scegliendo il regime di comunione dei beni. Nel caso specifico, l'immobile è stato ricevuto sia in eredità che in donazione e pertanto non rientra a far parte della comunione dei beni.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In occasione del sopralluogo del 16/07/2024 la sig.ra [Omissis] consegnava allo scrivente copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 05 del 23/03/2012, copia dell'elaborato grafico e della relazione tecnica. Dai riscontri effettuati in data 30/09/2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altofonte (PA), lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'istanza di Condono Edilizio (Pratica n. 4684-4685) del 07/06/1986 è stata presentata dai sig.ri [Omissis] e [Omissis], per la realizzazione di *“un edificio per civile abitazione a due elevazioni f.t., realizzato con strutture portanti in c.a. e copertura a falde inclinate, sul terreno sito in questo Comune in Contrada Salvina, distinto nel N.C.T. al foglio di mappa 14, alla particella 224”*, con successivo rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 05 del 23/03/2012 (All. 05.b). Lo scrivente ha avuto modo di verificare che la sopra richiamata istanza di condono edilizio, presente agli atti dell'ufficio suddetto, risultava composta tra gli altri, della seguente documentazione:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 05 del 23/03/2012 (All. 05.b);
- Elaborato grafico (All. 05.c);
- Relazione tecnica (All. 05.d);
- Perizia giurata (All. 05.e);
- Certificato di idoneità sismica (All. 05.f);
- Comunicazione silenzio assenso per N.O. Soprintendenza (All. 05.g);
- Richiesta autorizzazione Imhof e parere igienico sanitario (All. 05.h);

Atteso che nel fascicolo non risultava presente alcuna istanza di abitabilità/agibilità, lo scrivente in data 02/10/2024 trasmetteva apposita richiesta a mezzo PEC all'Ufficio



Tecnico del Comune di Altofonte (All. 05.i), il quale rispondeva in data 03/10/2024 dichiarando che “relativamente alla concessione edilizia in sanatoria n. 5/2012 dell’immobile sito in C.da Salvina snc, distinto al catasto fabbricati al foglio 14, part.lla 390, sub. 4, si fa presente che per il suddetto edificio non è stata rilasciata alcuna abitabilità e non è stata presentata alcuna SCA” (All. 05.j).

Per quanto attiene all’immobile di piano primo, dal raffronto tra la planimetria catastale rilasciata dall’Agenzia delle Entrate di Palermo (All. 02.e), l’elaborato grafico presente nel fascicolo di sanatoria del 1986 (All. 05.c) e lo stato attuale dei luoghi rilevato dallo scrivente (All. 07.a), sono state riscontrate delle difformità, riportate in apposito elaborato grafico (All. 07.b), consistenti in:

- modifica di uno dei due precedenti vani bagno che permette l’accesso alla veranda, in un vano non dedicato esclusivamente a servizio igienico, in forza della presenza al suo interno di una doccia ed un wc delimitati da strutture precarie in vetro satinato ed alluminio, e di un armadio ripostiglio realizzato sempre in struttura precaria in alluminio e vetri satinati;
- all’interno della corte esterna di pertinenza, si rileva la presenza di una tettoia con struttura metallica per il ricovero delle auto e di una piccola struttura metallica precaria realizzata con tubi innocenti e pannelli laterali e di copertura in lamiera grecata, utilizzata quale ripostiglio per il ricovero della legna. Sia la tettoia che la piccola struttura metallica sono state realizzate in assenza di autorizzazione edilizia, così come dichiarato dall’esecutata durante il sopralluogo del 19/10/2024 (All. 10).

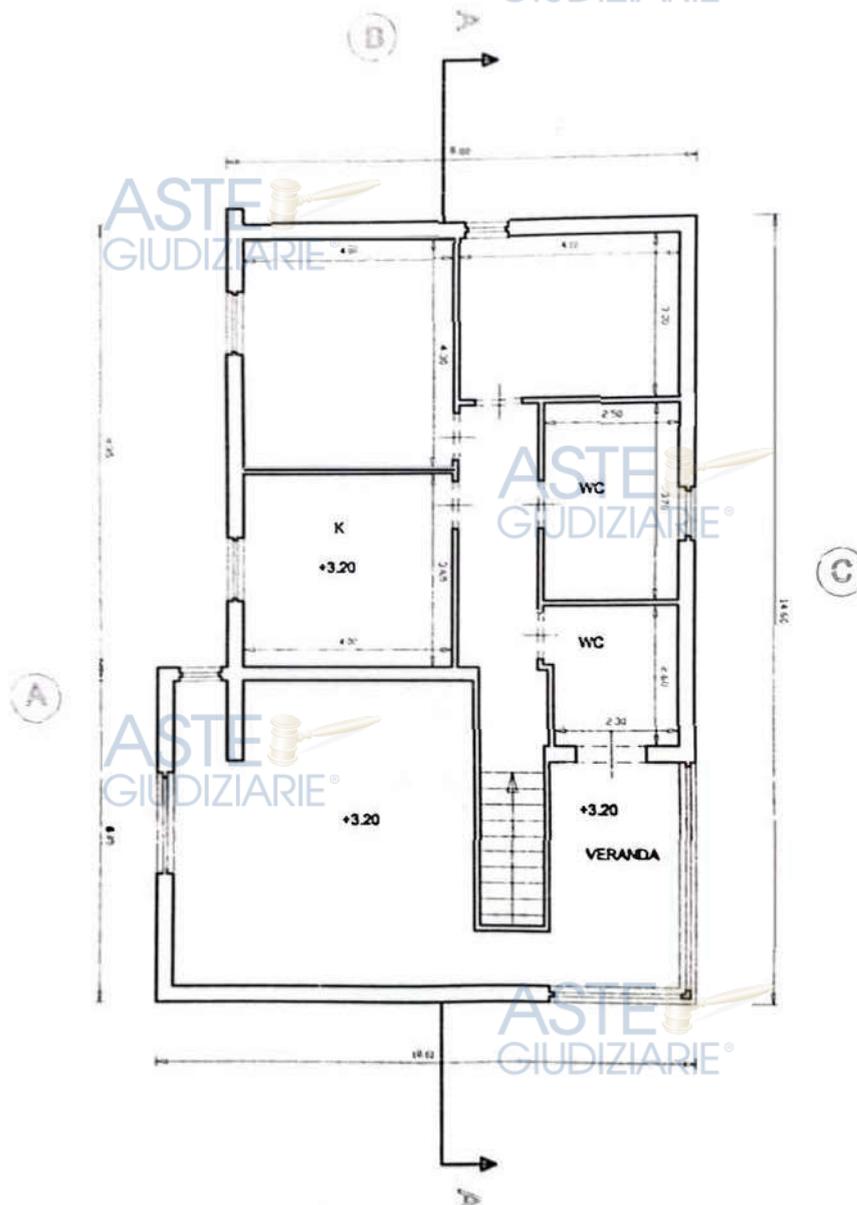
Le opere di modifica del precedente vano bagno, effettuate attraverso la realizzazione del wc e della doccia delimitati da strutture in alluminio e vetro, all’interno di un vano non più destinato esclusivamente a servizio igienico, non sono autorizzabili dal punto di vista igienico-sanitario, e pertanto andranno rimosse (oltretutto il vano presenta un accesso all’interno della veranda). I costi per la demolizione degli abusi sopra descritti e la conseguente messa in pristino dei luoghi, sono dallo scrivente calcolati in € **3.000,00**, inclusa IVA. A tale importo, andranno sommati i costi tecnici per l’istruttoria della pratica edilizia da istruire presso il SUE del Comune di Altofonte, che sono dallo scrivente



calcolati approssimativamente in € 1.200,00, inclusa IVA e cassa previdenziale, importi tutti che andranno detratti dal prezzo di vendita.

Diversamente, la tettoia a copertura delle auto, realizzata con struttura metallica, presente all'interno della corte esterna di pertinenza, potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003 attraverso il pagamento di una sanzione pari a € 2.050,00 (mq 40,90 x € 50,00), oltre oneri tecnici pari ad € 950,00 inclusa cassa e IVA.

Diversamente, la legnaia dovrà essere rimossa con costi che vengono dallo scrivente valutati forfettariamente pari ad € 600,00 IVA inclusa.





**Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle
differmità rispetto al grafico di progetto autorizzato (All. 7.b)**

Una volta rimossi gli abusi sopra menzionati e regolarizzata la tettoia, si dovrà provvedere alla catastazione della nuova planimetria, attraverso apposita pratica DOCFA **per un costo presunto di € 850,00 inclusa IVA e cassa previdenziale.**

Infine, a conclusione dell'istanza di Sanatoria, si dovrà procedere alla presentazione della richiesta di abitabilità attraverso la presentazione da parte di un tecnico abilitato alla professione di apposita istanza di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) il cui costo può essere stimato approssimativamente **in € 2.500,00 inclusi i costi per spese tecniche, compresi oneri fiscali e previdenziali, tutti questi costi da detrarre dal futuro prezzo di vendita.**

Da cui, i costi approssimativi necessari a regolarizzare gli abusi presenti e a demolire quelli non sanabili, che saranno successivamente detratti dal prezzo di vendita, risultano essere pari a:

Messa in pristino dei luoghi, inclusi costi tecnici	€ 4.200,00
Regolarizzazione tettoia inclusi costi tecnici	€ 3.000,00
Aggiornamento catastale (DOCFA)	€ 850,00
Redazione Segnalazione Certificata di Agibilità	€ 2.500,00
Redazione APE	€ 200,00
TOTALE	€ 10.750,00

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice esecutata, così come verificato a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/07/2024.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione della servitù di passaggio che non risulta né registrata né riportata in nessun documento agli atti di causa;
- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a **circa euro 7.200,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. redatta da Tecnico Abilitato con un costo **pari ad euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 850,00** come determinato in risposta al quesito 3;
- redazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) con un costo pari a **circa euro 2.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.



Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **26/12/2024 (All. 12)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- a) Iscrizione di ipoteca volontaria n 3564 del 28/03/2008 **a favore** della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALTOFONTE E CACCAMO SOOC. COOP.
Con sede in Altofonte, **contro** [OMISSIS], [Omissis] e xxxxxxxxxxxxxx (debitori non datori di ipoteca) per € 250.000,00 di cui € 100.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, della durata di 20 anni, come da atto notarile a rogito La Spina Salvatore del 26/03/2008 rep. 29412/10626;
- b) Trascrizione del 19/04/2012 - Registro Particolare 15973 Registro Generale 19602 Pubblico ufficiale COMUNE DI ALTOFONTE Repertorio 5/2012 del 23/02/2012 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
- c) Pignoramento Immobiliare n. 30009 del 28/07/2023 a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede in Conegliano e contro [OMISSIS], Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Palermo, in data 28/06/2023 rep. 3515.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Nel merito in data **09/12/2024 (All. 14)** veniva presentata apposita istanza presso l'Agenzia del Demanio, a cui non faceva seguito alcuna risposta. Ciò non di meno, dalle verifiche catastali si è appurato che il bene non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Nel merito in data **09/12/2024 (All. 13.a)** veniva presentata apposita istanza presso l'Ufficio Usi Civici di Palermo, a cui faceva seguito la mail dell'11/12/2024 con la quale l'Ufficio Usi Civici comunicava che non poteva rilasciare puntuali certificazioni riguardo



l'esistenza o meno i diritti di uso civico nel territorio del Comune, rappresentando che, i diritti di uso civico possono essere estinti da parte dei soggetti titolari di atto pubblico di provenienza mediante il pagamento a favore del Comune di una somma il cui importo è determinato secondo quanto stabilito all'art. 26 della l.r. n. 10/1999 e s.m.i. ed all'articolo 5 della l.r. n. 28/2000 e s.m.i.. Pertanto, sulla scorta della certificazione notarile in atti, e della Concessione in Sanatoria reperita dallo scrivente, l'immobile non risulta gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un condominio costituito. Trattandosi di fabbricato a due livelli, quindi con due appartamenti, non sono presenti spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, attesi i dati presenti e la particolarità dell'immobile oggetto di esecuzione (immobile di piano primo in villa in lotto intercluso senza servitù di passaggio registrata), le metodologie che lo scrivente applicherà saranno due, ed in particolare:

- a) **Stima sintetica**, che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima.

Dalla scala formata da tali valori si determina il valore di mercato degli immobili da stimare, attraverso l'inserimento di essa nel gradino della scala che presenta maggiori analogie, attraverso l'applicazione di appositi coefficienti di merito/demerito.



b) **Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)**, ovvero quel procedimento matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

I valori che saranno ottenuti rispettivamente da ciascuna metodologia di stima verranno successivamente "mediati" fra loro in modo da identificare quale sia il Valore di Mercato.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a 153 mq così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
(arrotondata al metro quadrato per difetto (D.P.R. 138/98))			
Destinazione	Superfici	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Appartamento (escluso vano scala)	131,00 m ²	100%	131,00 m ²
Aree esterne (fino alla superficie dell'immobile)	131,00 m ²	10%	13,10 m ²
Aree esterne (superfici eccedenti il precedente limite)	442,35 m ²	2%	8,85 m ²
Superficie complessiva			153,00 m²

STIMA SINTETICA

Determinazione della scala dei prezzi noti

Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima sintetica, lo scrivente esperto stimatore precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato



qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi basato su dati a sua disposizione. In particolare, il sottoscritto ha consultato:

- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al primo semestre dell'anno 2024;
- 2) la banca dati delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it anno 2024;
- 3) puntuali indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari *on-line* ("gruppotoscano.it", "case.trovit.it", "immobiliare.it", "cercasicasa.it", "casa.it", "annunci.repubblica.it", etc.);

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale* data dalla somma della superficie coperta lorda e delle superfici delle pertinenze (queste ultime opportune ridotte attraverso l'ausilio di aliquote). 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 ottenuta attraverso un'analisi di mercato, svolta dallo scrivente, di immobili similari per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Di seguito, sono riportati i valori di vendita nella zona in cui è ubicato il fabbricato per immobili adibiti ad abitazione in villa (A/7), desunti dalle banche dati di cui al superiore elenco, nonché i valori medi desunti dalle agenzie *on-line*:

Valutazioni	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Agenzia del Territorio (OMI) 1° semestre 2024	€ 700,00	€ 850,00	€ 1.000,00
Borsino Immobiliare 2024	€ 566,00	€ 713,00	€ 860,00
Valori agenzie immobiliari <i>on-line</i>	€ 484,00	€ 641,00	€ 797,00
Valori Agenzia Sicula Immobiliare (Sig.ra Donatella Rebullà)	€ 750,00	€ 798,00	€ 846,00

In forza di quanto sopra, risulta che i prezzi a metro quadrato per immobili similari, sono in media variabili tra un minimo di 484,00 ed un massimo di 1.000,00 €/mq. Per il bene oggetto della presente stima, in considerazione della sua posizione e delle particolari condizioni (immobile in zona rurale, scarsamente edificata, a circa 2,5 km dal Comune di Altofonte, ricadente all'interno di un lotto intercluso con problemi di accesso dovuti alla mancanza di una servitù di passaggio, pedonale o carrabile registrata), si ritiene congruo

applicare il valore unitario massimo pari a 700,00 €/mq., valore suffragato dalle verifiche effettuate sui siti internet specializzati, che viene deprezzato/apprezzato attraverso l'applicazione di appositi coefficienti di merito/demerito, per uniformarlo alla sua condizione attuale. Da cui tenuto conto che la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari a 153,00 mq, si ha che il valore venale dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a: € 107.100,00 (mq. 153,00 x €/mq. 700,00).

Detto importo viene parametrato attraverso l'applicazione dei prefati coefficienti di merito/demerito come di seguito riportati:

Stato Locativo:	Abitazione libera	1,10
Piano:	Piano primo senza ascensore	0,90
Stato di conservazione:	Buono stato	1,00
Luminosità:	Mediamente Luminoso (Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno)	1,00
Esposizione e vista	Esterna	1,05
Edificio:	Realizzato da oltre 40 anni ed in normale stato di conservazione	1,00
Riscaldamento:	Assente	0,95
Coefficiente di merito/demerito da applicare		0,99

per effetto dei quali si ha che il valore venale finale dell'immobile oggetto di stima, **valutato con il metodo di Stima Sintetica**, risulta pari a € 107.100,00 x 0,99 = € **105.763,93**.

STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (AL NETTO)

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale (il valore di mercato) dividendo il reddito netto che il capitale produce (Rn) per un saggio r che viene definito saggio di capitalizzazione, secondo la formula:

$$V_m = R_n / r$$

dove il parametro (r) fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati riguardanti centri urbani con caratteristiche diversificate.

La ricerca del canone viene formulata tenendo conto di un regime di libero mercato. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

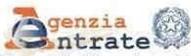
- ricerca del reddito lordo attraverso il mercato locativo e determinazione del reddito netto medio annuo e continuativo, da capitalizzare attraverso la decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
- ricerca del saggio di capitalizzazione;
- determinazione del più probabile valore di mercato attraverso lo svolgimento della formula di capitalizzazione.

Stima del reddito lordo

Ai fini della determinazione del reddito lordo si è fatto riferimento ai valori forniti dall’Agenzia del Territorio, relativi all’anno 2024, 1° semestre, di cui di sotto è riportato uno stralcio. Pertanto, tenendo conto dei valori OMI e delle particolari caratteristiche dell’immobile oggetto di esecuzione richiamate al paragrafo precedente, lo scrivente ha

Ministero dell’Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: ALTOFONTE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE%20RURALI

Codice zona: R2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	455	670	L	1,5	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	385	570	L	1,3	1,6	L
Box	Normale	365	540	L	1,8	2,5	L
Ville e Villini	Normale	700	1000	L	1,6	2,3	L



Stralcio GEOPOI 1° Semestre 2024

attribuito un valore di locazione pari ad € 1,90 a metro quadro di superficie commerciale. In

considerazione che la superficie commerciale opportunamente ragguagliata è pari a **mq. 153,00** (vedi risposta al Quesito 2), si ha che il valore di locazione mensile è pari a mq 153,00 x €/mq 1,90 = **€ 290,70**, da cui il valore annuale di locazione sarà pari a €/mese 296,40 x 12 = **€ 3.488,40**.

A tale valore di locazione annuale, andranno detratte le spese a carico del proprietario, ai fini della determinazione del valore del reddito netto. Per il calcolo delle prefate spese, si farà riferimento alla *Tabella 1* di seguito riportata, in cui le spese di gestione dell'immobile vengono calcolate e dalla cui media risulta un valore pari al 26,40% da porre in riduzione rispetto al reddito lordo precedentemente calcolato.

Spese	Forte – De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	Min	Max	Med	Min	Max	Med	Min	Max	Med
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5	0,5	0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3	11,2	11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	31,2	24,5	26	43	34,5

Tabella 1

In forza di quanto sopra, si ha che il reddito netto annuo sarà pari al reddito lordo annuo – le spese medie a carico del proprietario, da cui si ha che:

$$R_n = \text{€ } 3.488,40 - 26,40\% = \text{€ } 3.488,40 - \text{€ } 920,94 = \text{€ } 2.567,46$$

Determinazione del saggio medio di capitalizzazione netto

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, che è ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, si è fatto riferimento al metodo proposto dall'autore Orefice (Estimo, Volume II, 1996), che prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato come riportato nella sottostante *Tabella 2*. Da cui, tenuto conto che Altfonte è classificabile come centro di limitata dimensioni, si ha che il valore

del saggio di capitalizzazione netto varia da un minimo dello 2,00% ad un massimo 6,00%,
con un valore medio pari al 4,00%.

Saggio di Capitalizzazione netto	Min (%)	Max (%)	Medio (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Tabella 2

Al valore medio sopra indicato, andranno apportate “una serie di aggiunte o detrazioni” (legate alle caratteristiche negative o positive dell’unità immobiliare) che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni), sul saggio medio precedentemente calcolato, derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche indicate nella sottostante Tabella 3.

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio di trasporti.	± 0,22%
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.)	± 0,28%
	3)	Qualificazione dell’ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18%
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08%
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06%
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36%
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20%
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08%
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06%

Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16%
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12%
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10%
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazione nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06%
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04%

Tabella 3

Si evidenzia, per una migliore lettura sia della superiore tabella che di quelle successive, che il valore di mercato, essendo inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione (r), aumenta con il diminuire del saggio (r) per cui le caratteristiche negative lo fanno aumentare mentre quelle positive lo fanno diminuire.

Determinazione del saggio di capitalizzazione netto attraverso l'applicazione dei correttivi

Determinato il saggio medio di capitalizzazione, che per comuni come Altofonte è pari al 4,00%, si procede alla sua definizione specifica, utilizzando opportuni coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima. I coefficienti, scelti all'interno degli intervalli percentuali forniti dalla *Tabella 3* sopra riportata, dell'autore Orefice (Estimo, volume II, 1996), sono sommati o detratti al saggio medio in funzione delle differenze tra le caratteristiche del bene oggetto di stima ed il bene medio di riferimento. Pertanto, di seguito verranno analizzate le singole caratteristiche che intervengono per la definizione del saggio medio di capitalizzazione.

- 1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio di trasporti ± 0,22%

Questo punto va analizzato considerando separatamente le due voci che lo compongono, alle quali è stata attribuita diversa valenza.

- 1a) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano ± 0,15%

Il valore massimo - 0,15% è stato assegnato agli immobili lungo le vie e le piazze principali della città, facendo decrescere progressivamente tale coefficiente all'aumentare della distanza dalle stesse, fino al valore minimo + 0,15%, secondo lo schema riportato nella seguente *Tabella 4*. Nello specifico, l'immobile dista a più di 1000 metri rispetto all'edificato di Altofonte per cui si applicherà il valore di + **0,15%**.

Distanza da una via o piazza principale:	
Meno di 100 metri	- 0,15%
Meno di 250 metri	- 0,10%
Meno di 500 metri	- 0,05%
Meno di 1000 metri	+ 0,05%
Oltre i 1000 metri	+ 0,15%

Tabella 4

1b) Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti ± 0,07%

Questa voce è stata suddivisa in due sottovoci, distinguendo tra vie servite e non servite dagli autobus pubblici, secondo le *Tablelle 5 e 6* seguenti:

Vie servite dagli autobus pubblici:	
Presente una sola linea	- 0,03%
Presenti due o più linee	- 0,07%

Tabella 5

Vie non servite dagli autobus pubblici:	
Linea assente, fermata entro 100 metri	- 0,02%
Linea assente, fermata entro 500 metri	+ 0,02%
Linea assente, fermata oltre i 500 metri	+ 0,07%

Tabella 6

Nello specifico, ad oggi su via Sandro Pertini non passano linee di autobus, per cui si applicherà il valore di + **0,07%**, da cui sommando i coefficienti delle due voci (1a e 1b) si ottiene il valore complessivo di + **0,22%**.

- 2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) ± 0,28%

L'attribuzione del giudizio avviene considerando quali fra le attrezzature collettive sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Partendo dal giudizio più sfavorevole (+0,28%), corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-0,28%). Sulla scorta delle attrezzature presenti viene assunto un valore pari a **+0,28%**.

- 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali ± 0,18%

In questo caso bisogna esprimere un parere in merito alla: qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. Alle tre singole voci è stata attribuita la medesima valenza e l'intervallo è stato suddiviso in tre sotto-intervalli da ± 0,06%. Le considerazioni ovviamente non riguardano la singola unità immobiliare, ma l'intera zona nella quale questa è localizzata. Sono riportate di seguito le tabelle esemplificative delle percentuali assegnate ai vari casi (Tabella 7). Sulla scorta delle caratteristiche della zona viene assunto un valore pari a **+0,12%**.

Qualificazione dell'ambiente esterno:	
Scarso	+ 0,06%
Mediocre	+ 0,03%
Sufficiente	+ 0,00%
Buono	- 0,03%
Ottimo	- 0,06%
Idoneità insediativa:	
Scarso	+ 0,06%
Mediocre	+ 0,03%
Sufficiente	+ 0,00%

Buono	- 0,03%
Ottimo	- 0,06%
Previsioni di miglioramenti ambientali:	
Scarso	+ 0,06%
Mediocre	+ 0,03%
Sufficiente	+ 0,00%
Buono	- 0,03%
Ottimo	- 0,06%

Tabella 7

4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato ± 0,08%

Anche in questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico i giudizi risultano inversamente proporzionali alla centralità dell'area. Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame, oltre che al verde condominiale o al verde privato. Il giudizio totale viene fatto dividendo il punto quattro in due voci aventi la medesima valenza:

Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+ 0,04%
Mediocre	+ 0,02%
Sufficiente	+ 0,00%
Buono	- 0,02%
Ottimo	- 0,04%
Giudizio sulla presenza di verde pubblico:	
Scarso	+ 0,04%
Mediocre	+ 0,02%
Sufficiente	+ 0,00%
Buono	- 0,02%
Ottimo	- 0,04%



Tabella 8

Poiché l'inquinamento ambientale è contenuto e il verde pubblico è "ottimo" vista la presenza del Parco di Maredolce, si applica percentuale pari a: **-0,04%**.

5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio ± 0,06%

Nella maggior parte dei casi il valore del coefficiente risulta inversamente proporzionale alla centralità dell'immobile. Si è quindi assegnato un giudizio sufficiente nei casi in cui la possibilità di parcheggio esiste nell'arco dell'intera giornata; un giudizio mediocre nei casi in cui tale possibilità diminuisca in alcune fasce orarie, scarso qualora venga a mancare del tutto. Si assegneranno invece giudizi buoni o ottimi al decrescere della maggiore facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio:	
Scarso	+ 0,06%
Mediocre	+ 0,03%
Sufficiente	+ 0,00%
Buono	- 0,03%
Ottimo	- 0,06%

Tabella 9

Nel caso in esame la disponibilità è "mediocre", per cui verrà applicata una percentuale pari a: **+0,06%**.

6) Caratteristiche di panoramicità ± 0,36%

Nella valutazione di tale valore si è tenuto conto del fatto che l'immobile risulta edificato all'interno di un'area rurale, scarsamente edificata, e pertanto viene applicata una percentuale pari a: **-0,18%**.

Caratteristiche di panoramicità:	
Scarso	+ 0,36%
Mediocre	+ 0,18%
Sufficiente	+ 0,00%

Buono	- 0,18%
Ottimo	- 0,36%

Tabella 10

7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità ± 0,20%

Tali valori fanno riferimento all'immobile. Attribuendo equipollenti il contributo relativo alla prospicienza e quello relativo alla luminosità, si è suddiviso l'intervallo in due sotto-intervalli aventi il medesimo campo di variazione:

Caratteristiche di prospicienza:	
Scarso	+ 0,10%
Mediocre	+ 0,05%
Sufficiente	+ 0,00%
Buono	- 0,05%
Ottimo	- 0,10%
Caratteristiche di luminosità:	
Scarso	+ 0,10%
Mediocre	+ 0,05%
Sufficiente	+ 0,00%
Buono	- 0,05%
Ottimo	- 0,10%

Tabella 11

Nel caso in esame la prospicienza è "buona" in quanto rispetto a tutti i vani prospettano su aree a verde, così come la luminosità dell'immobile è da ritenersi "buona", in quanto quasi tutti i vani presentano finestre (ad eccezione del vano di accesso alla veranda, ex vano bagno) di adeguate dimensioni, per cui verrà applicata una percentuale complessiva pari a: - **0,10%**.

8) Quota rispetto al piano stradale ± 0,08%

Ai fini della valutazione di tale valore, sono state individuate le seguenti cinque classi, facendo corrispondere a ciascuna un preciso coefficiente correttivo:

Caratteristiche di prospicienza:	
Piano terra	+ 0,08%
Piano primo	+ 0,04%
Piano intermedio	+ 0,00%
Ultimo piano	- 0,04%
Piano attico	- 0,08%

Tabella 12

L'immobile è ubicato a piano terra, per cui verrà applicata una percentuale pari a: **+0,04%**.

9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti $\pm 0,06\%$
 Questo coefficiente valuta la superficie complessiva dei locali accessori quali scantinati, ripostigli, stenditoi, balconi, terrazze e verande, in funzione della superficie commerciale dell'immobile:

Σ Superficie degli accessori=0	Scarso	+ 0,06%
$0 < \Sigma$ Sup. degli accessori < (0,15 x Sup. commerciale)	Sufficiente	+ 0,00%
$0,15 \times \text{Sup. comm.} \leq \Sigma \text{Sup. accessorie} < (0,30 \times \text{Sup. comm.})$	Ottimo	- 0,06%
$\Sigma \text{Sup. accessorie} \geq (0,30 \times \text{Sup. commerciale})$	Scarso	+ 0,06%
up.acc=sup. cantina < 6mq	Buono	- 0,03%

Tabella 13

L'immobile presenta solo la veranda (pari a mq. 10,16) quale locale accessorio che rispetto alla superficie commerciale dell'immobile è da ritenersi "sufficiente", per cui verrà applicata una percentuale pari a: **+0,00%**.

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti $\pm 0,16\%$
 L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due sotto-intervalli: il primo variabile fra $\pm 0,12\%$ ed il secondo variabile fra $\pm 0,04\%$, con il primo che è stato ulteriormente ripartito in due identiche quantità:

Grado di rifinitura interno:

Mediocre	+ 0,06%
Ordinario	+ 0,02%
Sufficiente	+ 0,00%
Discreto	- 0,02%
Buono	- 0,04%
Ottimo	- 0,06%
Grado di rifinitura esterno:	
Mediocre	+ 0,06%
Ordinario	+ 0,02%
Sufficiente	+ 0,00%
Discreto	- 0,02%
Buono	- 0,04%
Ottimo	- 0,06%
Livello tecnologico degli impianti:	
Scarso	+ 0,06%
Mediocre	+ 0,02%
Sufficiente	+ 0,00%
Discreto	- 0,02%
Buono	- 0,04%
Ottimo	- 0,06%

Tabella 14

Nello specifico, in considerazione del grado di rifinitura interno è “ordinario” così come quello esterno ed in considerazione dello “scarso” livello tecnologico degli impianti, verrà applicata una percentuale complessiva pari a: **+0,10%**.

- 11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali ± 0,12%

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due sotto-intervalli: il primo variabile fra ±0,12% ed il secondo variabile fra ±0,04%. Il primo è stato ulteriormente ripartito in due identiche quantità secondo lo schema seguente:



Stato di conservazione interna:	
Scarso	+ 0,12%
Mediocre	+ 0,06%
Sufficiente	+ 0,00%
Discreto	- 0,04%
Buono	- 0,08%
Ottimo	- 0,12%

Tabella 15

Tenuto conto delle reali condizioni dell'immobile, si applica una percentuale pari a: **-0,04%**.

12) Età edificio ± 0,10%

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quello definito dalla legge sull'equo canone, attribuendo il giudizio massimo (-0,10%) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da non più di cinque anni. Per quelli realizzati o ristrutturati da sei a quindi anni, si aggiunge + 0,01 con cadenza biennale; con cadenza annuale per età superiori ai sedici anni o che hanno subito ristrutturazioni importanti in un tempo più remoto il coefficiente va via via salendo, fino ad un massimo di +0,10%.

L'immobile in esame è stato realizzato prima del 1975 per cui si applica una percentuale pari a: **+0,05%**.

13) Possibilità di dilazione nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) ± 0,06%

Per tale valore, si applica una percentuale pari a: **+0,00%**.

14) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione ± 0,04%

Per tale valore, atteso che l'immobile in oggetto allo stato attuale non è suscettibile di trasformazioni o modifiche di destinazione, si applica una percentuale pari a: **+0,00%**.

Di seguito sono riportate tutte le aggiunte o detrazioni precedentemente calcolate, che agiscono, ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni), su tale saggio medio.

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Proposte da Orefice	Aggiunte	Detrazioni

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	± 0,22%	+0,22%	-----
2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28%	+ 0,28%	-----
3) Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18%	+ 0,12%	-----
4) Livello di inquinamento ambientale/verde pubblico o privato	± 0,08%	-----	- 0,04%
5) Disponibilità di parcheggi	± 0,06%	+ 0,06%	-----
6) Caratteristiche di panoramicità	± 0,36%	-----	- 0,18%
7) Prospicuità e di luminosità.	± 0,20%	-----	- 0,10%
8) Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08%	+ 0,04%	-----
9) Dimensioni non ordinarie spazi interni ed esterni	± 0,06%	+ 0,00%	-----
10) Finitura interne ed esterne	± 0,16%	+ 0,10%	-----
11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12%	-----	- 0,04%
12) Età dell'edificio	± 0,10%	+ 0,05%	-----
13) Possibilità di dilazione nei pagamenti	± 0,06%	+ 0,00%	-----
14) Possibilità di modifica della destinazione d'uso e di trasformazione	± 0,04%	+ 0,00%	-----
TOTALE		+ 0,87%	- 0,36%

Tabella 16

Atteso che il saggio di capitalizzazione netto medio precedentemente valutato è pari al **4,00%**, tenuto conto che la differenza tra le caratteristiche positive e quelle negative sopra riportate è pari a **+ 0,46%**, si ha che il saggio di capitalizzazione medio sarà pari a **4,00%+0,41% = 4,018%**.



Di fianco si riporta il valore del saggio di capitalizzazione estratto dal sito STIMATRIX, il cui valore minimo per una abitazione in villino è pari a 2,74% ed il valore

massimo è pari a 2,76%, con valore medio pari a 2,75%, per cui facendo una media tra i valori ottenuti si ottiene **un saggio di capitalizzazione pari a 3,46%**.

Determinato il saggio di capitalizzazione si stima il valore di mercato dell'immobile come rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione come sopra determinati.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Il valore del bene come di seguito determinato può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Per tutto quanto in precedenza detto si ottiene:

Valore di mercato= reddito annuo netto/saggio di capitalizzazione = € 2.567,46/0,0346 =
€ 74.204,04.

Stima del valore di mercato dell'immobile (media tra valore di Stima Sintetica e Valore di Stima Analitica per Capitalizzazione dei redditi)

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla media dei valori ottenuti sulla base dei prezzi di mercato (stima sintetica) e sulla capitalizzazione del reddito (Stima analitica per capitalizzazione dei redditi).

€ (105.763,93 + 74.204,04) /2= € **89.983,98.**

Dal valore di stima mediato dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 7.200,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 850,00 circa
- Costi per elaborazione Segnalazione Certificata di Agibilità: € 2.500,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 10.750,00**

$$V = € 89.938,98 - € 10.750,00 = € 79.233,98$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, stimato quale media tra i valori determinati con il metodo della Stima Sintetica e quello della Stima analitica per capitalizzazione dei redditi, decurtato dei costi sopra indicati, e del 5% per la mancanza



della servitù di passaggio carrabile, è di **euro 79.233,98**
(settantanovemiladuecentotrentatre/98 euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$$V = € 79.233,98 - 5\% = € 79.233,98 - € 3.961,69 = € 75.272,28$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile, stimato quale media tra i valori determinati con il metodo della Stima Sintetica e quello della Stima analitica per capitalizzazione dei redditi, decurtato dei costi sopra indicati, e della riduzione del 5%, è di euro 75.272,28, che si arrotondano ad € 75.200,00** (settantacinquamiladuecento/00 euro).

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI

- 1. ATTO DI DIVISIONE, DONAZIONE E COMPRAVENDITA;**
- 2. DOCUMENTAZIONI CATASTALI;**
 - a. VISURA CATASTALE ATTUALE DELL'IMMOBILE;**
 - b. VISURA CATASTALE STORICA DELL'IMMOBILE;**
 - c. VISURA CATASTALE TERRENO;**



- d. **STRALCIO DI MAPPA CATASTALE FABBRICATI CON INDICAZIONE DEL FABBRICATO;**
 - e. **PLANIMETRIA CATASTALE D'IMPIANTO DEL 2003;**
 - f. **ELABORATO PLANIMETRICO;**
3. **STRALCIO STIMATRIX FORMAPS;**
 4. **VERIFICA PRESENZA ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA;**
 5. **RICHIESTA ACCESSO ATTI PRATICA DI CONCESSIONE IN SANATORIA;**
 - a. **PROTOCOLLO RICHIESTA ACCESSO ATTI;**
 - b. **CONCESSIONE IN SANATORIA;**
 - c. **STRALCIO ELABORATO GRAFICO;**
 - d. **RELAZIONE TECNICA;**
 - e. **PERIZIA GIURATA;**
 - f. **CERTIFICATO DI IDONEITÀ SISMICA;**
 - g. **SILENZIO ASSENSO SOPRINTENDENZA;**
 - h. **PARERE IGIENICO SANITARIO FOSSA IMHOF;**
 - i. **PROTOCOLLO RICHIESTA AGIBILITÀ;**
 - j. **NOTA COMUNE DI ALTOFONTE;**
 6. **RELAZIONE FOTOGRAFICA;**
 7. **PLANIMETRIE DI RILIEVO:**
 - a. **PLANIMETRIA DI RILIEVO IMMOBILE;**
 - b. **PLANIMETRIA DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ PRESENTI;**
 8. **COMPARAZIONE TRA FOTO AEREA GOOGLE MAPS E STRALCIO DI MAPPA CATASTALE;**
 9. **VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO;**
 10. **VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 19/10/2024;**
 11. **CERTIFICATI ANAGRAFICI**





- a. CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA CON RAPPORTI DI PARENTELA;
- b. CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA;
- c. ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO;

12. ELENCO FORMALITÀ AL 26/12/2024;

13. RICHIESTA PRESENZA USI CIVICI

- a. PEC DI TRASMISSIONE RICHIESTA;
- b. RISPOSTA DELL'ENTE;

14. RICHIESTA EVENTUALE PRESENZA DI SUOLO DEMANIALE

15. ATTESTAZIONE TRASMISSIONE RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI

Palermo, data 30/12/2024

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Fabrizio Porcaro

