

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 4/2020

PROMOSSA DA

FINO 1 SECURITISATION S.r.l. e, per essa, quale mandataria **DOVALUE S.p.A.**
(rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Vittoria Bevilacqua)

CONTRO

****OMISSIS****, ****OMISSIS**** E ****OMISSIS****

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

PERIZIA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2

“Piena ed intera proprietà di abitazione in villino sita in Monreale, C.da Caculla, Trazzera Cannavera n. 12, piano primo, censita al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 3, con la quota di ½ indiviso della corte comune di superficie catastale complessiva, compreso il sedime del fabbricato, di 1.055 m², identificata al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 1 (b.c.n.c.)”

C.T.U.: Ing. Massimiliano Gibilaro

Via Beato Angelico n. 53 - 90145 Palermo – Tel. 393/9035815



SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

(rif. Quesiti nn. 1 e 3) 3

1.1. DATI CATASTALI 4

1.2. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLA PLANIMETRIA ALLO STATO

REALE DEI LUOGHI 6

1.3. CONFINI 6

2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA (rif. Quesito n. 2) 7

3. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO (rif. Quesito n. 4) 12

4. TITOLARITA' E PROVENIENZE VENTENNALI (rif. Quesito n. 5) 12

5. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA (rif. Quesito n. 6) 14

6. STATO DI POSSESSO (rif. Quesito n. 7) 16

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (rif. Quesito n. 8) 16

8. VERIFICA INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE (rif. Quesito n. 9) 18

9. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO (rif. Quesito
n. 10) 18

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (rif. Quesito n. 11) 18

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (rif. Quesito n. 12) 18

12. RIEPILOGO 21

ALLEGATI

1. VISURA CATASTALE

2. PLANIMETRIA CATASTALE

3. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 219 DEL 31.08.2004, CON PLANI-
METRIA DI PROGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 4/2020 – Lotto n. 2

2 di 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. VISURA CATASTO ENERGETICO DEI FABBRICATI

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO (rif. Quesiti nn. 1 e 3)

Piena ed intera proprietà di **abitazione in villino** sita in Monreale, C.da Cacculla, Trazzera Cannavera n. 12, piano primo, censita al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 3, con la quota di ½ indiviso della corte comune di superficie catastale complessiva, compreso il sedime del fabbricato, di 1.055 m², identificata al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 1 (b.c.n.c.).

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento relativamente all'abitazione, nuda proprietà per 1/1 di ******Omissis****** e usufrutto per 1/1 di ******Omissis******, complessivamente equivalenti alla piena ed intera proprietà, corrispondono a quelli in titolarità delle parti eseguite, ******Omissis****** e ******Omissis******, in forza dell'atto di donazione del 15.02.2001, Rep. n. 27339, in Notaio Anna Ruffino di Palermo (v. allegato n. 4 – Fascicolo Introdotto), trascritto il 12.03.2001 ai nn. 9911/7213, con cui i coniugi ******Omissis****** e ******Omissis******, hanno donato al proprio figlio ******Omissis****** il diritto di nuda proprietà del bene di che trattasi, riservandosi gli stessi l'usufrutto vita natural durante con reciproco diritto di accrescimento (usufrutto congiuntivo).

Per quanto riguarda la corte, sebbene i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento, proprietà per 1/2 in favore di ******Omissis******, nuda proprietà per 1/2 in favore di ******Omissis****** e usufrutto per 1/2 in favore di ******Omissis******, non corrispondano esattamente a quelli in titolarità delle

Esecuzione Immobiliare n. 4/2020 – Lotto n. 2

3 di 21

parti esegutate, nuda proprietà per 1/2 in favore di ****Omissis****, nuda proprietà per 1/2 in favore di ****Omissis**** e usufrutto per 1/1 in favore di ****Omissis****, in forza del predetto atto di donazione del 15.02.2001, Rep. n. 27339, in Notaio Anna Ruffino di Palermo, risulta comunque gravata dal pignoramento la piena ed intera proprietà di tale bene immobile.

Si rappresenta, inoltre, che non sono state rilevate difformità formali dei dati di identificazione catastale, indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione dello stesso, rispetto a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

1.1. DATI CATASTALI

I beni costituenti il presente lotto risultano iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di **Monreale** (v. allegato n. 1), come riportato di seguito:

Abitazione

Dati identificativi: Foglio **51**, particella **1726** sub. **3**.

Dati di classamento: Zona Cens. --, Categoria A/7 (*Abitazioni in villini*), Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 154 m², Totale escluse aree scoperte: 145 m², Rendita € 419,62.

Indirizzo: Contrada Caculla snc piano: T-1.

Intestatari - dati anagrafici: ****Omissis**** (Proprietà per 1/1)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati dal 15/02/2001

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 15/02/2001 protocollo n.

Esecuzione Immobiliare n. 4/2020 – Lotto n. 2

4 di 21

429188 Voltura in atti dal 16/10/2001 Repertorio n.: 27339 Rogante: Ruffino

Anna Sede: Palermo Registrazione: Sede: Donazione (n. 158304.2/2001).

Corte comune

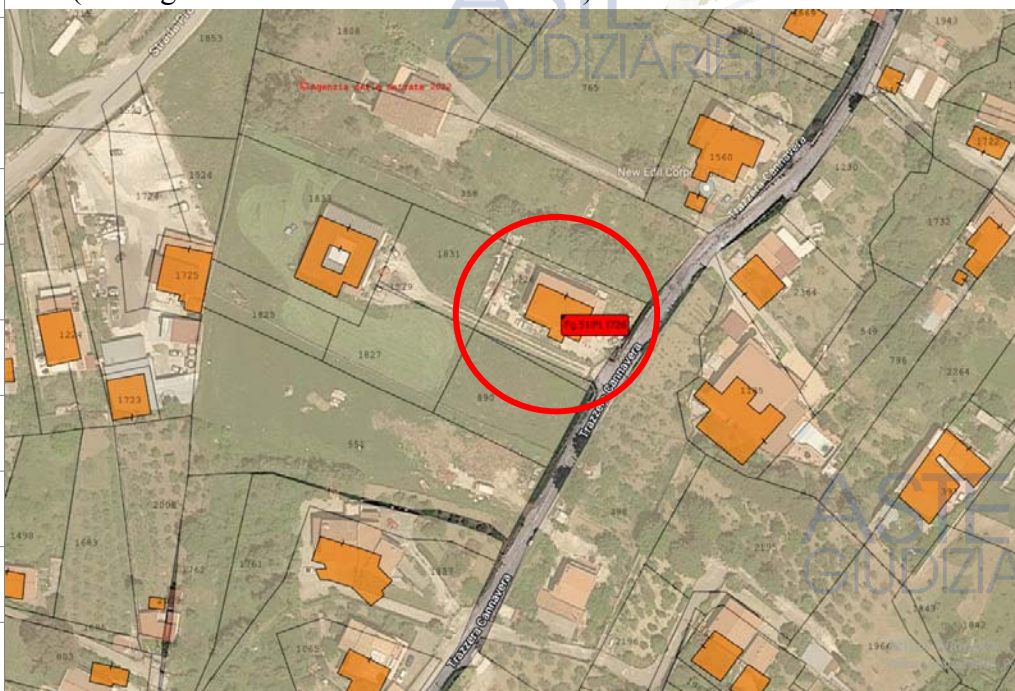
Dati identificativi: Foglio **51**, particella **1726** sub. **1**.

Indirizzo: Contrada Caculla snc piano: T

Dati derivanti da: Costituzione del 31/10/1996 in atti dal 31/10/1996 (n. 76410.2/1996).

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali sopra indicati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso.

E' stata riscontrata, inoltre, la corrispondenza del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, tra l'ortofoto e l'estratto di mappa catastale, attraverso la consultazione della cartografia catastale – WMS (Web Map Service) che consente la visualizzazione integrata con altri dati territoriali (v. allegato n. 6 - Fascicolo Introduttivo).



Visualizzazione integrata tra ortofoto ed estratto di mappa catastale



1.2. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLA PLANIMETRIA ALLO STATO REALE DEI LUOGHI

Dall'esame della documentazione catastale sono state riscontrate delle difformità inerenti alla visura catastale (v. allegato n. 1):

1. difformità relativa all'intestazione

in quanto il titolare catastale dell'unità immobiliare pignorata, ****Omissis****, ed il diritto reale indicato nella visura catastale, proprietà di 1/1, non corrispondono con i titolari ed i relativi diritti reali, ****Omissis**** titolare della nuda proprietà per 1/1 e ****Omissis**** titolare dell'usufrutto per 1/1, a causa di un'errata voltura dell'atto di donazione del 15.02.2001, Rep. n. 27339, in Notaio Anna Ruffino di Palermo, nonché per ineseguita voltura relativa alla dichiarazione di successione in morte di ****Omissis**** (deceduto il 19.08.2014);

2. difformità relativa al riferimento al piano

nella visura catastale è erroneamente indicato il piano T-1, anziché il piano 1.

Per l'eliminazione delle suddette difformità presenti nella visura catastale è necessario presentare, presso l'Agenzia delle Entrate, un'istanza di correzione dell'intestazione per errata voltura e del riferimento al piano, nonché la voltura relativa alla dichiarazione di successione in morte di ****Omissis****, il cui costo complessivo valutato in € 400,00 verrà detratto dal valore del lotto al successivo paragrafo 11.

1.3. CONFINI

Esecuzione Immobiliare n. 4/2020 – Lotto n. 2

6 di 21

Dall'estratto di mappa (v. allegato n. 5 – Fascicolo Introduttivo) si evince che il villino, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto insiste su un lotto di terreno, identificato dalla p.lla 1726 del fg. 51, di superficie catastale, compresa l'area di sedime del fabbricato, pari a 1.055 m², confinante:

- a Nord con la p.lla 358;
- ad Est con Trazzera Cannavera;
- a Sud con la p.lla 890;
- ad Ovest con la p.lla 1831.

2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA (rif. Quesito n. 2)

L'abitazione oggetto della presente relazione di consulenza fa parte di un villino ubicato nel comune di Monreale, C.da Caculla, Via Trazzera Cannavera n. 12, stradella che si diparte dalla S.P. 20, in località Giacalone a circa 650 metri dal livello del mare.

L'immobile insiste su un lotto di terreno recintato, identificato con la p.lla 1726 del fg. 51, di estensione catastale pari a 1.055 m², compresa l'area di sedime del fabbricato, al quale si accede attraverso un cancello carrabile in ferro; la recinzione è realizzata mediante muretti con soprastante rete metallica zincata e paletti in ferro.

Il villino, costituito da due elevazioni fuori terra e da un sottotetto non praticabile, presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento e copertura a falde. La tompagnatura e la tramezzatura sono realizzate in blocchi di cemento pomice e le pareti esterne risultano intonacate.

La corte di pertinenza del villino risulta in parte pavimentata in pietra ed in

parte destinata a giardino con piante ornamentali e alberi d'ulivo.

L'unità immobiliare, alla quale si accede attraverso una scala esterna, è composta, come si evince dalla planimetria catastale (v. allegato n. 2), da: cucina, salone, tre camere, w.c.-doccia, w.c. di servizio, ripostiglio, corridoio di disimpegno e terrazzo coperto.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile (v. allegato n. 5) sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimenti in ceramica, ad eccezione del w.c.-doccia e della cucina pavimentate in gres;

Rivestimenti interni: i soffitti e le pareti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione delle pareti dei w.c. e della cucina che risultano parzialmente piastrellate;

W.C.-doccia: è provvisto di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet e doccia) e di finestra apribile sull'esterno;

W.C. di servizio: è provvisto di n. 2 pezzi sanitari (lavabo e vaso) e di finestra apribile sull'esterno;

Infissi esterni: in alluminio e vetri camera con avvolgibili in pvc;

Infissi interni: in legno tamburato;

Impianto elettrico: sottotraccia con interruttori magnetotermici e differenziale, presumibilmente rispondente alla normativa vigente.

Impianto di riscaldamento: con camino a pellet.

L'abitazione risulta dotata, inoltre, di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, nonché di un'unità di condizionamento in corrispondenza del salone.

Complessivamente l'immobile, con altezza interna utile pari a 3,00 m., presen-

ta discrete caratteristiche di finitura e buone condizioni di manutenzione – conservazione; si evidenzia, comunque, la presenza di umidità nelle pareti di una camera da letto.

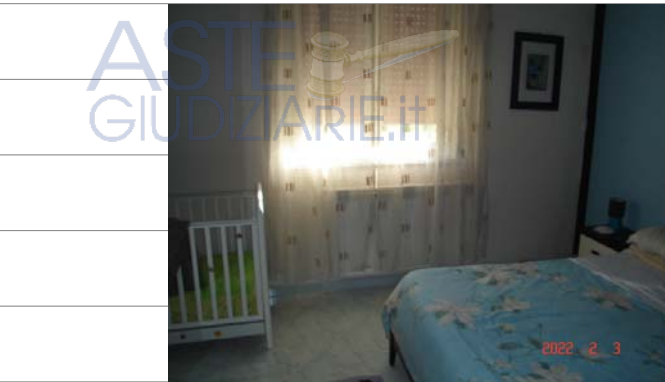
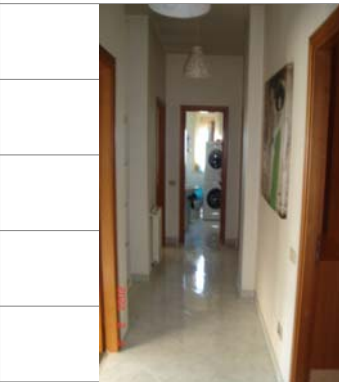
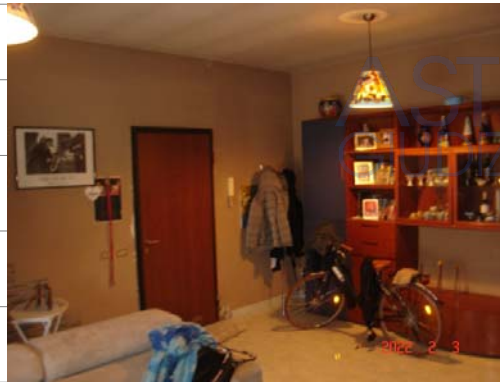
La **superficie commerciale lorda dell'abitazione**, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, ivi incluso la superficie di balconi, terrazzi e similari computata per il 30% fino a 25 m² e per il 10% per la quota eccedente detto limite (essendo direttamente comunicanti con i vani principali), e della quota parte della superficie della corte computata per il 10%, risulta pari a **198 m²**.

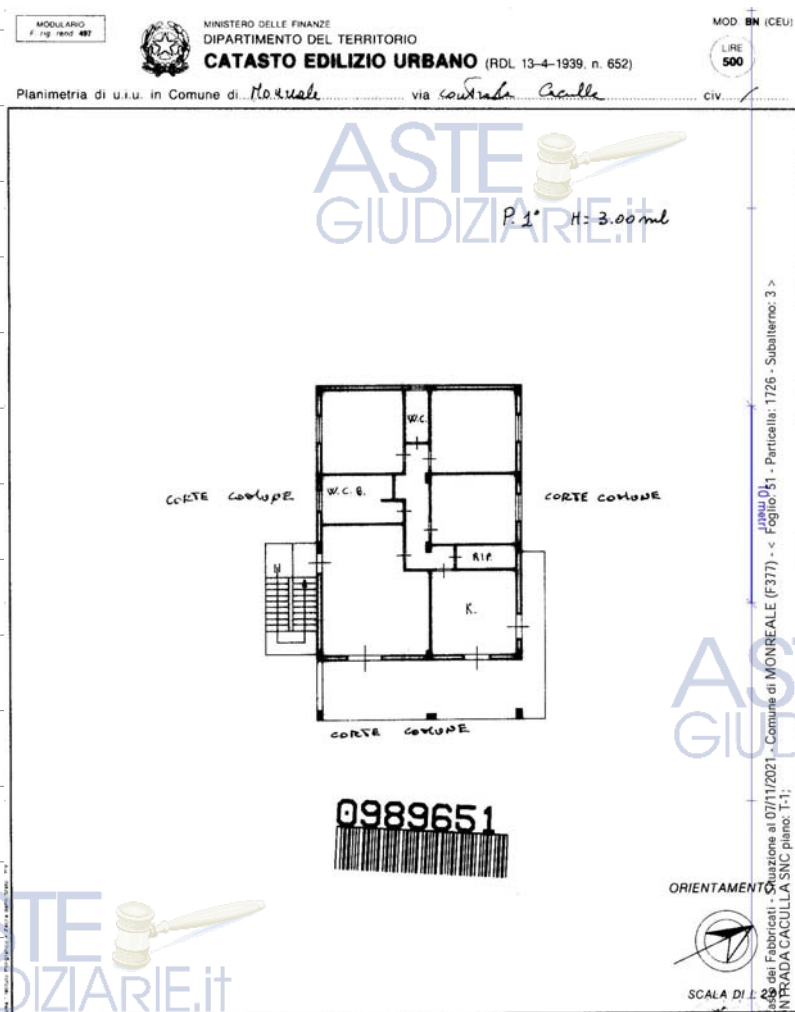
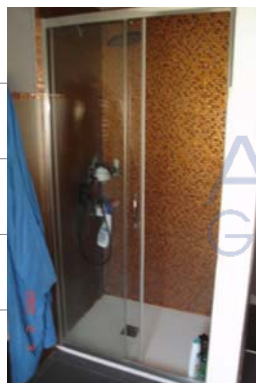
Si riportano di seguito alcune fotografie dell'unità immobiliare e la planimetria catastale:



ASTE
GIUDIZIARIE.it







Esecuzione Immobiliare n. 4/2020 – Lotto n. 2

3. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO (rif. Quesito n. 4)

LOTTO N. 1: – Piena ed intera proprietà di **abitazione in villino** sita in Monreale, C.da Caculla, Trazzera Cannavera n. 12, con la quota di ½ indiviso della corte comune. L'abitazione è ubicata al piano primo ed è composta da cucina, salone, tre camere, w.c.-doccia, w.c. di servizio, ripostiglio, corridoio di disimpegno e terrazzo coperto.

Il villino, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è dotato di corte di superficie catastale complessiva, compreso il sedime del fabbricato, di 1.055 m², confinante a Nord con la p.lla 358, ad Est con Trazzera Cannavera, a Sud con la p.lla 890, ad Ovest con la p.lla 1831.

L'abitazione è riportata nel **C.F. del Comune di Monreale al fg. 51, p.lla 1726, sub. 3**, mentre la corte è identificata al **C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 1 (b.c.n.c.)**.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde esattamente all'identificazione catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria n. **219** del **31.08.2004**, cui lo stato dei luoghi è conforme; non vi è certificato di abitabilità.

PREZZO BASE euro 132.000,00 (leggasi euro centotrentaduemila/00).

4. TITOLARITA' E PROVENIENZE VENTENNALI (rif. Quesito n. 5)

L'abitazione in oggetto è pervenuta quale bene personale al Sig. ****Omissis****, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, con atto di donazione del 15.02.2001, Rep. n. 27339 Racc. n. 5301 in Notaio Anna Ruffino, trascritto il 12.03.2001 ai nn. 9911/7213, da potere dei propri genitori ****Omissis**** e ****Omissis****, che si sono riservati l'usufrutto vita

Esecuzione Immobiliare n. 4/2020 – Lotto n. 2

12 di 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

natural durante con reciproco diritto di accrescimento (usufrutto congiuntivo).

E' compresa nella donazione anche la quota di 1/2 indiviso del terreno circostante il villino.

Nel predetto atto (v. allegato n. 4 - Fascicolo Introduttivo) è possibile leggere:

".... L'anno duemilauno, il giorno quindici del mese di febbraio.

In Palermo, nel mio studio, in via Catania n. 166.

Innanzi a me, Dott. Anna Ruffino, Notaio in Palermo, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Palermo,omissis.....

SONO PRESENTI

- ****OMISSIS**** e la moglie
- ****OMISSIS****, entrambi residenti a Giacalone (frazione di Monreale), Trazzera Cannavera n. 17, i quali dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni.
- ****OMISSIS****, il quale dichiara di essere di stato libero;
- ****OMISSIS****, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto.omissis.....

SECONDA DONAZIONE

*I. PERSONE. CONSENSO. IMMOBILE. ****OMISSIS**** e ****OMISSIS****, riservandosi l'usufrutto vita natural durante con reciproco accrescimento, donano al figlio ****OMISSIS**** che con animo grato, accetta il diritto di nuda proprietà sul seguente bene:*

2) appartamento nel Comune di Monreale, Contrada Caculla, Trazzera Cannavera n. 12, avente accesso da piano terra e sito al piano primo,

composto da ingresso-salone, tre stanze, cucina, w.c.bagno, w.c. di servizio, ripostiglio, corridoio di disimpegno e porticato.

E' compresa nella presente donazione la quota di un mezzo indiviso del terreno circostante la predetta unità immobiliare, estesa complessivamente metri quadrati 1.136 (millecentotrentasei), compresa l'area di sedime del fabbricato di cui fa parte la predetta unità immobiliare, censita in catasto con la particella 1726 sub. 1, corte esclusiva, bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3.

Confinante con stradella privata, strada vicinale Cannavera e proprietà Saccaro.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati di Monreale alla partita n. 1011648, foglio 51, particella:

– 1726 sub. 3, Contrada Caculla snc, p.T-1°, zona censuaria Unica, categoria A/7, classe 2°, vani 6,5, R.C. L. 812.500, giusta denuncia di variazione n. 5155, presentata all'U.T.E. di Palermo il 4 settembre 1996, protocollo n. 076410/96, Busta Mod. 58 n. 430631;omissis.....

Ai coniugi ****Omissis**** e ****Omissis****, l'unità immobiliare pignorata apparteneva per costruzione in proprio su terreno acquistato con atto del 29.11.1993, Rep. n. 34912 in Notaio Maria Antonietta Morici, trascritto il 09.12.1993 ai nn. 48447/36004, da potere di ****Omissis****.

5. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA (rif. Quesito n. 6)

Nell'atto di donazione del 15.02.2001, Rep. n. 27339 Racc. n. 5301 in Notaio Anna Ruffino (v. allegato n. 4 - Fascicolo Introduttivo) è possibile leggere:

Esecuzione Immobiliare n. 4/2020 – Lotto n. 2

14 di 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

“...La parte donante, previa mia ammonizione sulle conseguenze penali previste dalla legge per le dichiarazioni false e reticenti, ai sensi dell’art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara:

– ai sensi dell’art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, 724/94 e successive modifiche, che per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, sono state presentate domande di concessione in sanatoria al Comune di Monreale in data 1° marzo 1995, rispettivamente con pratica n. 1997 per l’immobile di piano terra e pratica n. 2000 per l’immobile di primo piano, per le quali è stata pagata l’intera oblazione.....omissis..... e per le quali sono stati interamente pagati i relativi oneri concessori.....omissis.....”

A conferma della dichiarazione di cui sopra è stato accertato, presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monreale, che per l’unità immobiliare di che trattasi, è stata presentata la domanda di sanatoria prot. n. 6185 del 01.03.1995, ai sensi della Legge 724/94, dal Sig. ****Omissis****, e che è stata rilasciata, al Sig. ****Omissis****, la concessione edilizia in sanatoria n. **219** del **31.08.2004** (v. allegato n. 3), ma non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Dal raffronto, per l’appartamento staggito, della planimetria dello stato reale dei luoghi, coincidente con quella catastale (v. allegato n. 2), con la planimetria di progetto (v. allegato n. 3), di cui alla suddetta concessione edilizia in sanatoria, non sono state riscontrate difformità.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia, essendo l’immobile privo di certificato di abitabilità, occorre presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ai sensi dell’art. 24 comma 1 del D.P.R. 380/2001, integrato e

modificato con D.lgs. n. 222/2016, con costi da sostenere valutabili in

€ 2.500,00, che verranno detratti dal valore del lotto al successivo paragrafo

11.

Infine, a seguito della verifica dell'inesistenza nell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati (v. allegato n. 4), per l'unità immobiliare in

oggetto, di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, si prevede per la redazione dello stesso un costo di € 300,00, che verrà detratto dal valore complessivo del lotto al successivo paragrafo 11.

6. STATO DI POSSESSO (rif. Quesito n. 7)

Attualmente l'appartamento staggito è occupato senza titolo dall'esecutato

****Omissis****, che vi abita con la propria famiglia.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (rif. Quesito n. 8)

7.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1. Domande Giudiziali: **Nessuna.**

7.1.2. Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: **Nessuno.**

7.1.3. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa

coniugale al coniuge: **Nessuna.**

7.1.4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter*

rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:

Nessuna.

7.1.5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro

tipo: **Nessuno.**

7.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese del-

la procedura

7.2.1. Iscrizioni ipotecarie: Nessuna.

7.2.2. Pignoramenti:

– Pignoramento del 27.12.2019 trascritto in data 23.01.2020 ai nn.

3571/2420, a favore di **Fino 1 Securitisation S.r.l. - Milano** e contro

gli esecutati ****Omissis****, ****Omissis**** e

****Omissis****, gravante complessivamente sulla piena ed intera proprietà degli immobili di che trattasi.

7.2.3. Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

– Nessuna

7.2.4. Difformità urbanistico-edilizie: Nessuna

Come descritto al paragrafo 5, essendo l'immobile privo di certificato di abitabilità, occorre presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 comma 1 del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con D.lgs. n. 222/2016, con costi da sostenere valutabili in € **2.500,00**, che verranno detratti dal valore del lotto al successivo paragrafo 11.

7.2.5. Difformità catastali:

a) difformità relativa all'intestazione

b) difformità relativa al riferimento al piano

Come descritto al paragrafo 1.2, per l'eliminazione delle suddette difformità presenti nella visura catastale, è necessario presentare, presso l'Agenzia delle Entrate, un'istanza di correzione dell'intestazione per errata voltura e del riferimento al piano, nonché la voltura relativa alla dichiarazione di successione in morte di ****Omissis****, il cui co-

sto complessivo, valutato in € 400,00, verrà detratto dal valore del lotto al successivo paragrafo 11.

8. VERIFICA INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE (rif. Quesito n.

9)

Non è stata rilevata l'insistenza del bene staggito su suolo demaniale.

9. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO

TIPO (rif. Quesito n. 10)

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (rif. Quesito n.

11)

Nessuna.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (rif. Quesito n. 12)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condi-

zioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.).

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di consultazioni di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato

l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° semestre 2022** pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

L'Osservatorio è una banca dati del mercato immobiliare di tutti i Comuni d'Italia, basata sulla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che, comunque, presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare residenziale all'interno di una zona OMI.

Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore

di mercato del lotto, è stata utilizzata la Fascia/Zona “**Suburbana/Loc.Giacalone-Pezzingoli-Caculla-Barone-Celsi-Miccini**”, la destinazione **residenziale** e la tipologia relativa a **Ville e Villini**, per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello **normale**, ottenendo così una valutazione che oscilla da un minimo di **600,00 €/m²** ad un massimo di **900,00 €/m²** (v. allegato n. 7 – Fascicolo Introduttivo).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell’immobile oggetto di stima, del grado di rifiniture, della zona in cui è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene congruo fissare il prezzo unitario in **800,00 €/m²**.

Superficie commerciale lorda lotto = 198,00 m²

Prezzo unitario = 800,00 €/m²

$V = 198,00 \text{ m}^2 \times € 800,00 \text{ €/m}^2 = € 158.400,00$

A tale importo si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

- detrazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica: **€ 2.500,00**;
- detrazione dei costi per la regolarizzazione catastale: **€ 400,00**;
- detrazione dei costi per la redazione dell’APE: **€ 300,00**;

e, quindi, complessivamente la detrazione di **€ 3.200,00**

Per cui si ottiene: **€ 158.400,00 - € 3.200,00 = € 155.200,00**

A quest’ultimo importo si applica una riduzione del 15% tenuto conto:

- (a) della assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata (art. 2922 c.c.);
- (b) della nota diffidenza del mercato non speculativo verso il settore delle vendite immobiliari giudiziarie e della conseguente minore esitabilità del bene pignorato rispetto a quello posto in vendita a libera contrattazione;

(c) della indipendenza fra prezzo base d'asta e prezzo di aggiudicazione;

e, quindi, per: € 23.280,00;

Per cui si propone il seguente prezzo a base d'asta del lotto:

€ 155.200,00 - € 23.280,00 = € 131.920,00 $\cong$ € 132.000,00

(leggasi euro centotrentantaduemila/00)

12. RIEPILOGO

Piena ed intera proprietà di abitazione in villino sita in Monreale, C.da Caculla, Trazzera Cannavera n. 12, piano primo, censita al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 3, con la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso della corte comune di superficie catastale complessiva, compreso il sedime del fabbricato, di 1.055 m², identificata al C.F. al fg. 51, p.lla 1726 sub. 1 (b.c.n.c.).

Superficie commerciale lorda = 198,00 m²

Prezzo a base d'asta del lotto = € 132.000,00

Palermo, li 21.11.2022

L'Esperto Stimatore

Ing. Massimiliano Gibilaro