

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Valutazione dei beni immobiliari di proprietà del Soggetto A

R.G.E. N. 80/2020 – Buonconsiglio 4 s.r.l. c/ Soggetto A

Giudice: Dott.ssa Grazia Giuffrida

LOTTO A

Indice

- 1. Risposta al Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2. Risposta al Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3. Risposta al Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4. Risposta al Quesito n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5. Risposta al Quesito n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6. Risposta al Quesito n.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7. Risposta al Quesito n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
- 8. Risposta al Quesito n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9. Risposta al Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;*

10. Risposta al Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;

11. Risposta al Quesito n.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

12. Risposta al Quesito n.12: Procedere alla valutazione dei beni;

13. Risposta al Quesito n.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota e predisporre progetto di divisione se l'immobile risulti comodamente divisibile.

1. Risposta al Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà dei seguenti immobili:

- Lotto A: Abitazione in fabbricato in Carini (PA), Corso Giuseppe Garibaldi n. 78 individuato al N.C.E.U. di Carini (PA) al foglio MU p.lla 1473 sub 8, piano 1° e 2° categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani Superficie totale 69 mq, superficie totale escluse aree esterne 68 mq, rendita 207,36 euro;

- Lotto B: Abitazione in fabbricato in Carini (PA), Corso Giuseppe Garibaldi n. 78 individuato al N.C.E.U. di Carini (PA) al foglio MU p.lla 1473 sub 9, piano 3° e 4° categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani Superficie totale 61 mq, superficie totale escluse aree esterne 55 mq, rendita 150,81 euro.

I suddetti diritti reali corrispondono a quelli in titolarità all'esecutata per l'intero in forza dell'atto di compravendita rep. N. 19075/6350 del 27 luglio 2007 in Notaio Vincenzo Marretta di Palermo, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 31/07/2007 al n. 57385/36844, da potere dai soggetti B e C.

Prima del pignoramento, in data 12/11/2015 vi è una variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC, mentre in data 09/11/2015 vi è una variazione catastale per inserimento in visura dei dati di superficie.

Inoltre, è da segnalare che in data 01/01/1992, e quindi prima del pignoramento e prima del titolo d'acquisto in capo all'esecutato, è stata riscontrata una variazione del quadro tariffario.

Lotto A:

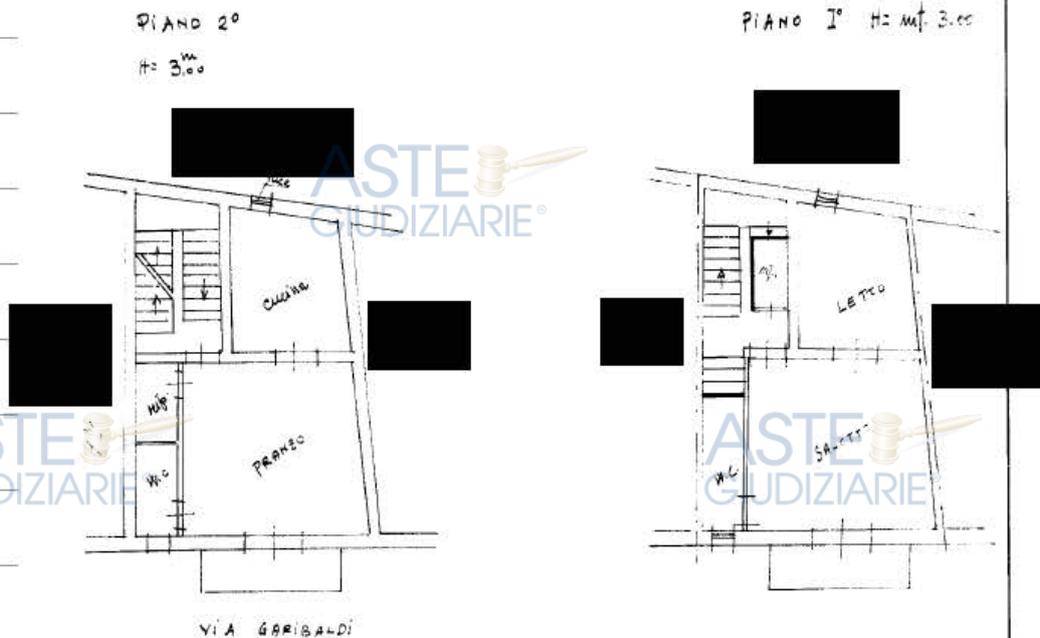
Abitazione in fabbricato in Carini (PA), Corso Giuseppe Garibaldi n. 78 individuato al N.C.E.U. di Carini (PA) al foglio MU p.lla 1473 sub 8, piano 1° e 2° categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani Superficie totale 69 mq, superficie totale escluse aree esterne 68 mq, rendita 207,36 euro, confinante con Corso Giuseppe Garibaldi a Ovest, con proprietà degli eredi [redacted] a Nord, con proprietà [redacted] a Sud, e con area libera ad est.

CONFRONTO
ORTOFOTO - ESTRATTO DI MAPPA - PLANIMETRIA CATASTALE



LEGENDA:
 LOTTO A e B

Stralcio planimetria catastale Lotto A



2. Risposta al Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un'abitazione su due livelli, piano 1° e 2°, collegati mediante scala esterna in comune con gli altri due piani (3° e 4°) e non comodamente divisibili in due unità distinte per metratura e caratteristiche.

Lo scrivente, pertanto, ha predisposto un unico lotto di vendita sia per i vani al piano primo che per quelli al piano secondo, come qui di seguito descritto.

Lotto A: Abitazione in fabbricato in Carini (PA), Corso Giuseppe Garibaldi n. 78 individuato al N.C.E.U. di Carini (PA) al foglio MU p.lla 1473 sub 8, piano 1° e 2° categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani Superficie totale 69 mq, superficie totale escluse aree esterne 68 mq, rendita 207,36 euro, confinante con Corso Giuseppe Garibaldi a Ovest, con proprietà degli eredi

a Nord, con proprietà a Sud, e con area libera ad est.

Trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra appartenente alla tipologia del terra-tetto unifamiliare, tipica dell'edilizia storica. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 1964, è ubicato in Corso Giuseppe Garibaldi n.78 a margine del centro storico di Carini.

La struttura dell'edificio è in muratura di conci di tufo con solai in c.a. La copertura del fabbricato è del tipo piano non praticabile.

L'edificio si presenta in scarse condizioni di manutenzione, in quanto si riscontra la presenza di ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni a carico del prospetto principale su Corso Giuseppe Garibaldi. Inoltre, l'intradosso dei balconi di tutti i piani della palazzina sono stati oggetto di opere urgenti di messa in sicurezza eseguiti su incarico del custode avv. Monica Catalano a seguito di segnalazione da parte dell'esecutata e del precedente esperto stimatore arch. Vincenzo Barra.

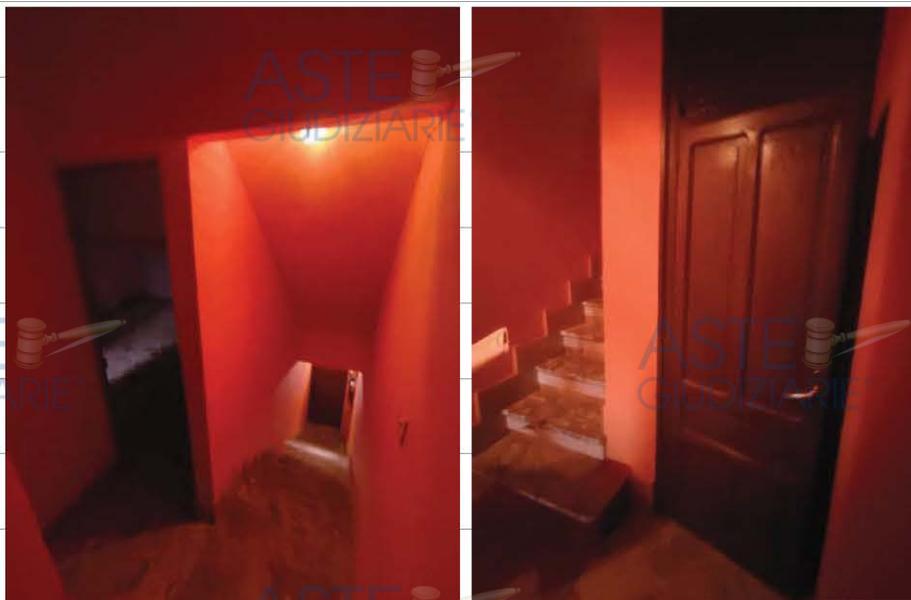
Come detto in precedenza, l'unità immobiliare fa parte di una palazzina a cinque elevazioni fuori terra (*cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto n. 1, 2, 3*).





Al fabbricato si accede attraverso un portoncino di ingresso in legno a un'anta posto al civ. n. 78 del Corso Giuseppe Garibaldi.

Da qui attraverso una scala a unica rampa, si accede al ballatoio di primo piano alla cui sinistra vi è un locale adibito a ripostiglio ricavato nel sottoscala e alla cui destra vi è la porta di accesso al bene di cui al presente lotto (cfr. allegato 1.b.1_Documentazione fotografica - foto n. 5, 6, 7, 8).





Al piano primo l'immobile è composto da:

- un vano principale (vano 1) areato ed illuminato da una porta-finestra afferente il balcone di pertinenza e prospiciente sul Corso Giuseppe Garibaldi (*cfr. allegato 1.b.1 Documentazione fotografica - foto n.5*);



- un w.c., al cui interno troviamo una nicchia a gradini ricavata al di sopra del vano scala di accesso all'immobile.

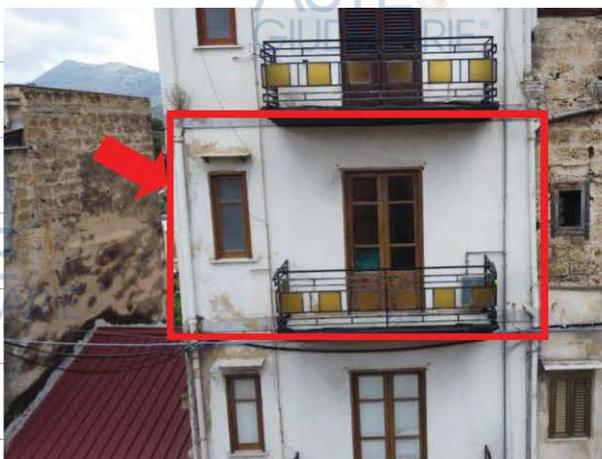
Il servizio igienico risulta areato ed illuminato naturalmente da una finestra afferente il prospetto principale (*cfr. allegato 1.b.1 Documentazione fotografica - foto nn. 11-12*);



- un vano secondario al quale si accede dal vano 1 areato ed illuminato da una finestra afferente il retro prospetto (cfr. allegato 1.b.1 Documentazione fotografica - foto nn. 13-14).



Salendo al piano secondo, l'immobile è composto in maniera simile al piano primo (cfr. allegato 1.b.1 Documentazione fotografica - foto n.15-16-22):



- Un vano principale (vano 3) areato ed illuminato da una porta-

finestra afferente il balcone di pertinenza e prospiciente sul Corso Giuseppe Garibaldi (cfr. allegato 1.b.1 Documentazione fotografica - foto n. 18-20);



- un w.c.b., areato ed illuminato naturalmente da una finestra prospiciente il prospetto principale (cfr. allegato 1.b.1 Documentazione fotografica - foto n. 19);
- un ripostiglio (cfr. allegato 1.b.1 Documentazione fotografica - foto n. 19);
- un vano secondario (vano 4/cucina) al quale si accede dal vano 3 areato ed illuminato da una finestra afferente il retro prospetto (cfr. allegato 1.b.1 Documentazione fotografica - foto nn. 19-21).



Le pareti dei servizi igienici sono rivestite, con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di ca. 1,60 m. Le pareti degli altri vani sono rifinite con intonaco civile e pittura idrolavabile. La cucina presenta solo una fascia di rivestimento

con carta da parati con motivo in muratura in corrispondenza della zona cottura e pranzo. La pavimentazione è in parte in ceramica ed in parte in marmette con graniglia di marmo.

L'altezza utile interna è di 3,10 m.

L'appartamento è fornito di infissi esterni in legno e vetri singoli, con scuri e porte interne del tipo a battente in legno tamburato e vetro. Lo stato di manutenzione è discreto, anche se è presente qualche ammaloramento a carico dello stato pittorico e degli intonaci interni ed esterni. In ordine alle dotazioni impiantistiche, l'immobile è munito di impianto elettrico sotto traccia, idrico e citofonico, ma privo delle relative certificazioni.

Dati metrici

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione, è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica in possesso (planimetria catastale) e rilievo planimetrico eseguito dallo scrivente.

La superficie reale dell'immobile, una volta determinata, viene ragguagliata al fine di assegnare il giusto riconoscimento della diversa commerciabilità delle singole sue porzioni.

La superficie del ripostiglio non viene conteggiata in quanto esso non fa parte esclusivamente del presente immobile ma è pertinenza di tutto il fabbricato, costituendo possibile ricovero per l'attrezzatura utile alla pulizia della scala.

I balconi e le pertinenze in genere, rappresentano accessori delle unità principale e con queste hanno un rapporto di complementarietà commisurabile quindi all'utilità che agli stessi forniscono.

Pertanto, la loro superficie viene conteggiata come descritto nella tabella

sottostante.

DESTINAZIONE	SUP. REALE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUP. LORDA RAGGUAGLIATA (mq)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI (A)			
Vano 1	18,98	1,00	18,98
w.c.	2,66	1,00	2,66
Vano 2	10,33	1,00	10,33
Vano 3	18,98	1,00	18,98
Vano 4/Cucina	10,33	1,00	10,33
w.c.b.	3,76	1,00	3,76
Ripostiglio 2	2,06	1,00	2,06
SOMMANO (A)	67,10		67,10
PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (B)			
Balcone 1	2,72	0,30	0,82
Balcone 2	2,72	0,30	0,82
SOMMANO (B)	5,44		1,63
SOMMANO (A+B)			68,73
SOMMANO (A+B) Arrotondato			69,00

I dati di cui sopra sono confortati dai rilievi planimetrici di dettaglio effettuati che risultano corrispondenti alla planimetria catastale agli atti.

3. Risposta al Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

I dati catastali dell'immobile di cui al Lotto A sono:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
MU	1473	8			A/4	4	5,5 vani	69 m ² Totale escluse aree scoperte 68 m ²	€ 207,36

Per tale immobile da visura storica per immobile effettuata al Catasto

Fabbricati vi sono state le seguenti variazioni:

- Variazione toponomastica del 12/11/2015 derivante da aggiornamento

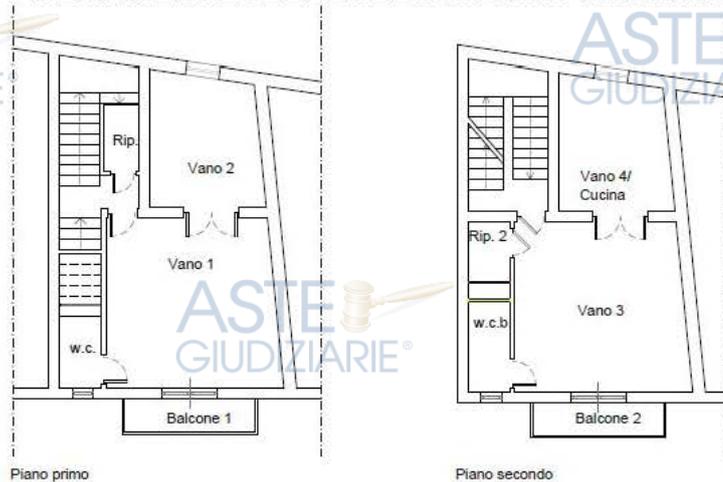
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione del 01/01/1992 – variazione del piano tariffario.

Intestato al Soggetta A per l'intero dal 27/07/2007 a seguito di atto di compravendita rep. n. 19075 redatto dal dottor Notaio Vincenzo Marretta. Dal 23/06/1993 il bene risultava intestato al Soggetto B ed al Soggetto C per la quota pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni per l'intero, mentre dal 30/10/1989 il bene risultava intestato al Soggetto D, al Soggetto E, al Soggetto F, ed al Soggetto G per la quota pari a 10/40 ciascuno. Fino a tale data l'immobile risultava intestato al Soggetto H per l'intero.

Prendendo a riferimento la planimetria catastale si riscontra soltanto una diversa posizione del tramezzo divisorio tra il w.c.b. ed il ripostiglio 2.

PLANIMETRIA DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI



Al fine di eliminare le suddette difformità occorre adeguare la planimetria catastale allo stato di fatto attuale (DOCFA), inserendo le modifiche

(regolarizzabili) intervenute come diversa distribuzione interna degli ambienti derivante dalla demolizione/costruzione di tramezzi divisorii.

Le spese per l'adeguamento della planimetria catastale dell'immobile allo stato di fatto ammontano forfettariamente a € 500,00.

4. Risposta al Quesito n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

In risposta al suddetto quesito si rimanda all'allegato "2.1 Schema sintetico – descrittivo del lotto A".

5. Risposta al Quesito n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutata, per l'intero di piena proprietà, per averlo acquistato, in regime di separazione dei beni, da potere del Soggetto B e del Soggetto C, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Marretta in data 27/07/2007 rep. n. 19075 racc. 6350, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 31/07/2007 al RG n. 57385 e al RP n° 36844.

Al Soggetto B ed al Soggetto C, questi ultimi in regime di comunione dei beni, è pervenuto per averlo acquistato da potere del Soggetto D, del Soggetto E, del Soggetto F, e del Soggetto G, per la quota di 10/40 ciascuno, in virtù di atto di compravendita rogato il 23/06/1993 presso il Notaio dott. Ferrara Vincenzo in Carini (PA) al Rep. n°38787 e Racc. n°6350 e trascritto in data 9.7.1993 ai nn. 28013/20909.

Ai suddetti Soggetto D, Soggetto E, Soggetto F, e Soggetto G l'immobile era pervenuto per successione del 28/05/1990 (Vol. 3676 n 27 – n. 10598.1/1990) del Soggetto H.

6. Risposta al Quesito n.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

Da certificato di destinazione urbanistica acquisito presso la Ripartizione VI – Urbanistica della Città di Carini (PA) (cfr. allegato 2.b_Certificato di destinazione urbanistica del 20/10/2023) emerge che:

- “l’immobile in Carini, risultante all’interno del centro abitato di Carini, posto in via Corso Garibaldi angolo via Giannella, distinto in Catasto nel foglio di mappa urbana, particella 1473, nel Piano Regolatore Generale (di seguito P.R.G.) approvato dall’Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con Decreto n. 248 del 07.06.1983, ha destinazione urbanistica di zona “B.3”, normata dall’art. 15 delle “Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.” (N.T.A.), di cui di seguito si riporta uno stralcio:

Art. 15 N.T.A.: le zone B.3 comprendono parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, con densità edilizia fondiaria di 3,00 mc/mq. Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti limiti:

- Altezza massima dei fronti degli edifici non può superare quella degli edifici esistenti e circostanti ed in ogni caso i mt 13.00 (ridotta a 10 mt);

- Nelle nuove costruzioni, salvo quanto previsto dall’art. 21 della L.R. 27.12.78 e del richiamato art. 28 della L.R. 26.05.73 n. 21, la distanza minima fra le pareti finestrate e le pareti chiuse non finestrate di edifici circostanti non può essere inferiore a ml 10.00;

- Distanza dai confini nelle nuove costruzioni non può essere

inferiore a ml 5,00.

La densità fondiaria o edilizia, nella quantità su indicata, si intende integra nel solo caso in cui la stessa non risulti già assorbita dalla costruzione di altri edifici, anche in sanatoria.

Allo stato attuale l'efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione è venuta meno a causa dell'intervenuta decadenza del PRG, e ciò ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 38/73 e successive modificazioni.

Rimane salva ed impregiudicata la verifica della regolarità Urbanistico/Edilizia del fabbricato di che trattasi in quanto, il presente certificato non costituisce presupposto di regolarità.

L'anzidetta area è soggetta ai seguenti vincoli:

1. "vincolo sismico" di cui al Decreto Giunta Regionale n.ro 408 del 19/12/2003;

2. Porzione dell'area di che trattasi su cui insiste il fabbricato, allo stato attuale è limitrofa ad area del "Pubblico Demanio Armentizio" dell'ex Regia Trazzera n.ro 577 di Torretta, denominata Carini-Bivio San Lorenzo Colli (Palermo), istituita con Decreto Assessoriale/Ministeriale in Palermo del 07/02/1955; le Regie Trazzere hanno una larghezza teorica legale di mt 37,68, ma di fatto, nel rilievo aerofotogrammetrico consultato risulta di appena mt 5/6 circa;

3. "Vincolo Aeroportuale" istituito in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Decreto ENAC prot. 0019975 del 26/02/2014,

recepito dal Consiglio Comunale con deliberazione n.° 6 del 22/01/2015, divenuta esecutiva il 06/02/2015; nelle mappe di vincolo

aeroportuale l'area di che trattasi è soggetta alle limitazioni

indicate nelle linee guida relative all'esecuzione di opere o impianti in prossimità del sedime aeroportuale consultabili sul sito

www.enac.gov.it, in quanto ricade all'interno della "superficie orizzontale esterna" (OHS), ed in particolare, per l'esecuzione di

manufatti o per l'estensione di quelli esistenti è necessario acquisire preventiva autorizzazione/nulla osta da parte dell'Ente Nazionale

per l'Aviazione Civile (ENAC), relativamente alle seguenti opere:

discariche, fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale ed impianti eolici.

Da quanto esposto si deduce che l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Carini – Settore Edilizia Privata, risulta che l'immobile è stato costruito a seguito di licenza edilizia n. 4910 del 03/07/1962 su progetto di ricostruzione del fabbricato di corso Giuseppe Garibaldi n. 78.

Dall'atto di acquisto in capo alla esecutata inoltre si legge che "quanto in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, nel rispetto della normativa edilizia allora vigente, senza successive modifiche soggette a licenza o concessione edilizia".

Si specifica, inoltre, che la planimetria catastale allegata alla presente risulta essere stata presentata nel 1971.

Dal confronto degli elaborati grafici di progetto con le planimetrie dello stato

di fatto emergono le seguenti difformità:

- una diversa distribuzione interna al piano secondo con un piccolo vano d'ingresso che disimpegna la cucina, il soggiorno ed il w.c.b;
- una errata rappresentazione della scala di accesso ai vari piani (nello stato di fatto la scala è costituita da due rampe parallele e ballatoi di piano e interpiano);
- la realizzazione di un ripostiglio mediante chiusura con tramezzi e porta del sottoscala;

come meglio evidenziato dalla planimetria delle difformità urbanistico - edilizie allegata alla presente (*cf. Allegato 1.e Planimetria delle difformità urbanistico-edilizie*).

Al fine di procedere con la vendita dell'immobile occorre adeguare la planimetria catastale dell'immobile allo stato di fatto (DOCFA) e presentare all'Ufficio Tecnico Comunale CILA tardiva per diversa distribuzione interna (a seguito di pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 6/2016, pari a € 1.000,00 oltre diritti ed oneri professionali).

Inoltre, vanno previste le eventuali spese di demolizione dei tramezzi e della porta che delimitano il ripostiglio realizzato nel sottoscala, in quanto esso è di recente realizzazione e privo di qualsivoglia autorizzazione.

7. Risposta al Quesito n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Allo stato attuale l'immobile risulta libero.

8. Risposta al Quesito n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente

Dalla relazione notarile redatta dal dott. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS) alla data del 06/03/2020 risulta che, nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (26/02/2020) l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto ai nn. 9271/5993 in data 26 febbraio 2020, a seguito di atto giudiziario per Ufficio Giudiziario – Corte d'Appello di Palermo del 7 febbraio 2020, numero di repertorio 100, a favore di Banca Sella S.p.A. sede Biella, codice fiscale 02224410023, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.
- iscrizione ipoteca volontaria iscritta ai nn. 57386/14260 in data 31/07/2007 a favore di Banca Sella S.p.A. con sede in Biella, contro [REDACTED] per euro 120.000,00 di cui Euro 60.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del notaio Marretta Vincenzo, notaio in Palermo, in data 27/07/2007 rep. 19076/6351.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1) Spese per difformità urbanistico-edilizie:

- Sanzione pecuniaria e diritti di istruttoria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 6/2016, pari a € **1.150,00** per CILA tardiva per diversa distribuzione interna;
- Spese per consulenza pratica edilizia pari a € **1.000,00**;

- Spese per demolizione tramezzi e porta del vano sottoscala pari a forta € 500,00;

2) *Spese per difformità catastali:*

- Spese per adeguamento della planimetria catastale dell'immobile allo stato di fatto che ammontano forfettariamente a € 500,00 (onorario medio praticato nel settore tecnico per aggiornamento DOCFA).

9. ***Risposta al Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;***

In risposta a tale quesito, il bene oggetto di pignoramento non risulta insistere su suolo demaniale.

10. ***Risposta al Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;***

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato di altri pesi od oneri, quali censi, livelli o usi civici.

11. ***Risposta al Quesito n.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso***

Il bene oggetto di pignoramento non risulta facente parte di un condominio pertanto non vi sono né spese fisse di gestione o manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, e non ancora scadute, né spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

12. Risposta al Quesito n.12: Procedere alla valutazione del bene

L'incarico conferito prevede oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile, la determinazione del suo valore di mercato. Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;

- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ovvero valutazione della quantità di denaro che all'attualità può essere pagato per quel bene, in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario e inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta cioè di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita dell'immobile considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali. I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero il metodo analitico ed il metodo sintetico. Nel caso in esame il procedimento più idoneo per una corretta impostazione di stima risulta quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi, non generalmente definiti, lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che lo rendono di fatto meno attendibile.

Il procedimento sintetico si basa in pratica sulla determinazione di una serie di elementi tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione, previa eventuale elaborazione dei dati acquisiti, di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione del metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche

intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

Valutazione dell'immobile

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'unità immobiliare, si procede alla determinazione in regime ordinario del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima sintetico-comparativo consiste nell'applicare al parametro "superficie commerciale" il valore unitario opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona. L'unità immobiliare in oggetto viene valutata con riferimento alle caratteristiche planimetriche, quali risultano dai rilievi planimetrici effettuati in sito. Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni del mercato immobiliare, della sua commerciabilità, si è ricavata la valutazione dell'unità immobiliare di seguito riportata.

I valori di mercato per immobili in zona di pari superficie, secondo i dati O.M.I. e quelli forniti dagli operatori di mercato contattati, sono:

- Secondo O.M.I. (abitazioni di tipo economico – I sem. 2023 – Carini - Zona centrale/CENTRO URBANO) in funzione di K (dipendente da K1 o coefficiente di superficie e K2 o coefficiente di piano) = **€/mq 570,75**; che diviso per un fattore correttivo pari a 1,05 per conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI - da abitazione di tipo popolare ad abitazione di tipo economico - è pari a **€/mq 544,00**

- Secondo operatori di mercato: **€/mq 662,55**;

A quest'ultimo valore di mercato si ritiene necessario applicare una riduzione

forfettaria del 15% in quanto esso corrisponde alla media delle “richieste” praticate (rilevate per immobili simili per destinazione d’uso, tipologia e collocazione) cui seguirà una trattativa fino al raggiungimento del prezzo “offerto”, ovvero quello che sarà stabilito come valore definitivo dell’immobile. Ciò alla luce dell’attuale crisi che ha investito il mercato immobiliare.

Pertanto si ha:

- Valore unitario secondo operatori di mercato: **€/mq 662,55;**
- Riduzione del 15%: **€/mq 99,38**
- Valore di mercato unitario medio ridotto **€/mq 563,16**

Vmedio (tra valore OMI e borsini) = €/mq 553,37

Per una superficie utile complessiva ragguagliata pari a: **mq 69,00** si ha:

Vmercato = mq 69,00 x €/mq 553,37 = € 90.372,43

A tale valore, però, occorre decurtare:

1) Spese per difformità urbanistico-edilizie:

- Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 6/2016 e diritti di istruttoria, pari a **€ 1.150,00** per CILA tardiva per diversa distribuzione interna;
- Spese per consulenza pratica edilizia pari a **€1.000,00;**
- Spese demolizione ripostiglio sottoscala pari a **€ 500,00.**

2) Spese per difformità catastali:

- Spese per adeguamento della planimetria catastale dell’immobile allo stato di fatto che ammontano forfettariamente a **€ 500,00** (onorario medio praticato nel settore tecnico per aggiornamento DOCFA);

Pertanto, alla luce delle superiori argomentazioni il valore dell’immobile

risulta dalla seguente:

$$V_{\text{reale}} = € 38.182,37 - € 1.150,00 - € 1.000,00 - € 500,00 - € 500,00 =$$

$$€ 38.182,37 - € 3.150,00 = € 35.032,37$$

In c.t. $V_m = € 35.000,00$ (diconsi euro trentacinquemila/00)

Al fine di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e di rendere, pertanto, comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, lo scrivente applica una riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% ottenendo come prezzo a base d'asta del cespite il seguente valore:

$$\text{Prezzo a base d'asta} = € 35.000,00 - 15\% \text{ di } 35.000,00 =$$

$$€ 35.000,00 - € 5.250,00 = € 29.750,00$$

Prezzo a base d'asta in c.t. = € 30.000,00

Avendo assolto al mandato conferito, lo scrivente deposita la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per ulteriori chiarimenti.

Palermo, 27 ottobre 2023

L'esperto stimatore

Ing. Antonino Gualniera

Si allegano:

1. Allegati grafici:

a) Planimetria quotata dello stato di fatto – fg MU p.lla 1473 sub 8

b.1) Planimetria dello stato di fatto con coni ottici - fg MU p.lla 1473 sub 8;

b.2) Documentazione fotografica - fg MU p.lla 1473 sub 8;

c) Planimetria di calcolo delle superfici - fg MU p.lla 1473 sub 8;

d) Planimetria delle difformità catastali - fg MU p.IIa 1473 sub 8;°

e) Planimetria delle difformità urbanistico-edilizie - fg MU p.IIa 1473 sub 8;

2. Allegati documentali:

a) Atto di compravendita;

b.1) Certificato di destinazione urbanistica del 20.10.2023

b.2) Documentazione regolarità edilizia Carini.

c) Documentazione catastale;

c.1) Estratto di mappa;

c.2) Visura storica - fg MU p.IIa 1473 sub 8;

c.3) Planimetria catastale fg 62 p.IIa 376 sub 8;

d) Borsini immobiliari;

e) Quotazioni OMI – Geopoi-1° sem. 2023 – abit. di tipo econ. - zona centrale - Carini;

f) Tabella di calcolo valore immobile secondo criterio OMI – sub 8;

g) Calcolo valore immobile secondo valori di mercato –sub 8;

h) Schema sintetico descrittivo del lotto A;

i.1) Perizia per pubblicità (fascicolo a parte);

i.2) Convenzione soggetti (in busta chiusa).