

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Contenzioso civile: n. 9480_2021 R.G.

G.D.: **Dott.ssa Sara Monteleone**

Delegato alla vendita: **Avv. Fabio Tulone**

RELAZIONE DI STIMA



**Immobile sito in Monreale (PA)
Frazione Giacalone, via Panoramica**

CONSULENTE TECNICO: **ING. FABRIZIO FERRO**
STUDIO: **VIA RESUTTANA, 360 – 90146 PALERMO**
EMAIL PEC: **FABRIZIO.FERRO@ORDINEINGPA.IT**

1. PREMESSA	3
1.1. INCARICO.....	3
1.2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	4
2. DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	5
2.1 DESCRIZIONE ZONA.....	5
2.2 DESCRIZIONE MATERIALE LOTTO.....	6
2.2.1 CONDIZIONI MANUTENTIVE LOTTO.....	8
2.2.2 PROVENIENZA LOTTO.....	9
2.2.3 CONFINI LOTTO.....	9
2.2.4 CONSISTENZA LOTTO.....	16
3. ANALISI CATASTALE DEL LOTTO	18
3.1 STUDIO CATASTALE LOTTO VERIFICA CONFORMITÀ.....	18
3.2 REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.....	20
4. ANALISI URBANISTICA DEL LOTTO	21
4.1 STUDIO URBANISTICO LOTTO.....	21
4.2 VERIFICA ESISTENZA USI CIVICI.....	21
5. ANALISI EDILIZIA LOTTO	22
5.1 STUDIO EDILIZIO E INDAGINE TECNICHE.....	22
5.2 RISULTATI ANALISI E CONDIZIONI DI SANABILITÀ.....	23
6. VALUTAZIONE LOTTO	27
6.1 CRITERI DI STIMA.....	27
6.2 MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO.....	28
6.3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	28
6.4 DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO.....	30
7. VALUTAZIONE BENI MOBILI	33
7.1 INTRODUZIONE.....	33
7.2 DESCRIZIONE GENERALE BENI INVENTARIATI.....	33
7.3 STIMA BENI INVENTARIATI.....	36
8. CONCLUSIONI	37
9. ELENCO ALLEGATI	38

PREMESSA

INCARICO

Lo scrivente Ing. Fabrizio Ferro - nato a Palermo il 29/12/1977, abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 8014, con studio in Palermo in via Resuttana, 360, con nomina autorizzata dal G.D. Dott.ssa Sara Monteleone in data 26/03/2024 su istanza del Professionista Delegato Avv. Fabio Tulone - è stato nominato Consulente Tecnico Stimatore per l'aggiornamento della stima dell'immobile sito nel territorio del Comune di Monreale (PA) e nello specifico nella frazione di Giacalone in via Panoramica.

Il mandato dello scrivente consta in particolare nel formulare una stima aggiornata del bene immobile allo stato di fatto in base al rilievo generale e particolareggiato e sulla scorta della verifica della regolarità catastale, urbanistica e edilizia.

Inoltre si è proceduto anche ad una valutazione sommaria dei beni mobili rinvenuti ai sensi dell'art. 609 c.p.c..

Il compendio immobiliare oggetto di revisione di stima è costituito da una villa unifamiliare con terreno di pertinenza ubicata nel territorio comunale e amministrativo di Monreale (PA) e per la precisione nella frazione di Giacalone.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto a svolgere le seguenti attività:

DATA	ATTIVITA' - OPERAZIONI PERITALI
10/04/2024	Inizio acquisizione tramite Sister Agenzia delle Entrate di documentazione catastale (visure, mappe, planimetrie, elenco immobili, formalità, Note di Trascrizione, ecc.).
10/04/2024	Istanza accesso atti Prot. n. 19418
08/07/2024	Studio della documentazione presente nel fascicolo telematico
11/07/2024	Primo accesso atti gli uffici SUAP "Gestione del territorio" del Comune di Monreale
11/07/2024	Sopralluogo tecnico (accesso forzoso) con rilievi metrici, grafici e fotografici
17/07/2024	Secondo accesso atti gli uffici SUAP "Gestione del territorio" del Comune di Monreale
22/07/2024	Inizio indagine di mercato beni mobili rinvenuti
02/09/2024	Redazione planimetrie ed elaborati grafici stato di fatto del compendio immobiliare
03/09/2024	Primo sollecito richiesta formale documentazione edilizia integrativa Prot. n. 40947
10/09/2024	Analisi e verifica conformità catastale compendio immobiliare
16/09/2024	Processo di valutazione beni mobili rinvenuti
23/09/2024	Richiesta al Commissariamento liquidazione verifica sussistenza Usi Civici
24/09/2024	Terzo accesso atti gli uffici SUAP "Gestione del territorio" del Comune di Monreale
25/09/2024	Consultazione dei valori OMI Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare
26/09/2024	Inizio analisi edilizia del lotto e in particolare studio congruità Sanatoria richiesta
30/09/2024	Acquisizione nota sulla sussistenza Usi Civici
04/10/2024	Secondo sollecito richiesta formale documentazione edilizia integrativa Prot. n. 46121
07/10/2024	Redazione planimetria con indicazione difformità edilizie e porzioni da demolire
08/10/2024	Inizio adeguata ricerca di mercato fondata su interviste con operatori e agenzie immobiliari operanti nella zona o in aree limitrofe avente per oggetto immobili ad uso residenziale
10/10/2024	Elaborazione computo metrico estimativo delle opere di messa in sicurezza parti aggettanti
14/10/2024	Ricezione nota definitiva Ufficio Pianificazione di Monreale. Inizio verifica condizioni di sanabilità
16/10/2024	Computo costi complessivi di regolarizzazione compendio
17/10/2024	Elaborazione tabella di valutazione
18/10/2024	Processo di stima e determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare

DESCRIZIONE ZONA

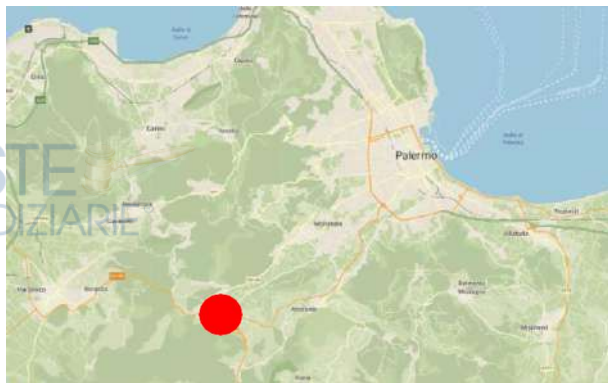
Il compendio immobiliare è sito geograficamente nel territorio comunale di Monreale e per la precisione nella via panoramica n. 11 (già via PG 10 ed ex via Zeta) nella nota frazione di Giacalone a circa mt. 650 slm, distante 9,5 Km dal centro abitato di Monreale e 15 Km da Palermo.

La via Panoramica è una strada extraurbana secondaria - ex strada di campagna, assimilabile ad una strada vicinale locale (ex trazzera) in quanto priva di manto stradale asfaltato e di banchina – traversa con discreta pendenza dell'importante SP 20 strada provinciale che si diparte dalla SS 186 che collega tutti i comuni dell'entroterra quali Camporeale, San Giuseppe Jato e appunto Monreale.

La microzona è extraurbana con caratteristiche per lo più rurali, destinata per villeggiatura, scarsamente dotata di opere di urbanizzazione primaria, sprovvista completamente di quelle secondarie con una destinazione d'uso esclusivamente residenziale (per lo più stagionale) e in parte agricola.

L'accessibilità della SP 20 è nel complesso discreta.

Inquadramento territoriale



Inquadramento urbano



DESCRIZIONE MATERIALE LOTTO

Il compendio immobiliare è rappresentato da un lotto di dimensione pari a circa 1.032 mq costituito da una villa unifamiliare sviluppata su n. 3 elevazioni fuori terra per una superficie coperta lorda di 230,48 mq e relativo terreno di pertinenza di estensione pari a circa 920 mq.

Il lotto è interamente delimitato da muretti e recinzione metallica e presenta un unico ingresso costituito da un cancello in ferro a due ante e il corpo di fabbrica presenta struttura portante per lo più in c.a., tompagni in muratura e copertura a doppia falda.

La villa si articola su un piano terra, primo e secondo che presentano la seguente distribuzione interna:

piano terra: (catastralmente indicato piano seminterrato) è destinato a magazzino con piccolo spazio ad angolo occupato da una cucina e un forno con una superficie coperta di 71,56 mq;

piano rialzato: (catastralmente indicato piano terra) presenta un locale d'ingresso/disimpegno, una camera, un ampio salone/soggiorno, una cucina e un wc con una superficie coperta di 79,46 mq;

piano secondo: (catastralmente indicato piano primo) presenta un corridoio con funzione di disimpegno, quattro camere e un wc di 79,46 mq.

Il magazzino al piano terra, di forma geometrica rettangolare, formato da un unico vano, è accessibile solo da un ingresso dall'esterno mentre la restante parte dell'immobile è dotato di più accessi dalla terrazza del piano primo di collegamento raggiungibile da due scale esterne laterali in muratura.

Le due elevazioni ad uso residenziale (piano rialzato e primo) hanno forma planimetrica tendenzialmente regolare e sono collegate tramite scala dritta in legno in prossimità dell'ingresso principale.

Come già delineato la villa è dotata di ampie terrazze al piano rialzato per un'area di 96,29 mq e due balconi prospettanti per lo più verso la strada per un'area di 26,14 mq tutti con pavimentazione ceramica e parapetto con ringhiera in ferro.

L'area esterna di pertinenza presenta in generale un'acclività con una leggera pendenza a partire dalla strada e presenta peculiarità disomogenee e nello specifico:

- area centrale d'ingresso con terra battuta all'inizio lunga e stretta per poi ampliarsi a valle in prossimità del locale magazzino;
- spaziose aree laterali con vegetazione spontanea e disorganica formata anche da alberi e con terrazzamenti;
- microzona posteriore caratterizzata da un ripiano a giardino anch'esso con vegetazione spontanea e una corte pavimentata in pietra che circonda in parte anche ai lati il fabbricato.

Esternamente si sono rilevati diversi corpi accessori e in particolare:

- 1) locale wc adiacente al magazzino al piano terra (presente in planimetria catastale);
- 2) locale forno al piano terra posizionato nella parte posteriore;
- 3) piccolo manufatto tecnico per alloggiamento autoclave nell'area esterna sulla sinistra.

L'immobile è inoltre dotato di un sottotetto non abitabile di circa 79,46 mq accessibile tramite botola posizionata in prossimità della scala di collegamento al 2° piano, priva di scaletta autonoma.

A seguire una tabella con il riepilogo in sintesi delle principali caratteristiche architettoniche costruttive del compendio immobiliare.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE ED EDILIZIE COMPENDIO IMMOBILIARE	
STRUTURA EDIFICIO	Muratura portante in cemento armato, solai di tipo misto
COPERTURA EDIFICIO	A doppia falda con inclinazione diversa con tegole
ACCESSO LOTTO	Cancello in ferro a doppia anta
INGRESSO IMMOBILE	Accessibile dal piano primo tramite 2 scale esterne laterali presenta 4 ingressi di cui 3 porte finestre a persiana sul prospetto principale e 1 porta lignea principale laterale.
TOMPAGNATURA	Muratura in blocchetti di pomciamento
BALCONI	Pavimentazione con piastrelle, parapetto con elementi metallici.
PERIMETRO ESTERNO IMMOBILE	Mattoncini clincker al piano terra; tinteggiato, parti con piastrelle ceramiche decorate e rivestimento in pietra al piano primo e secondo; pannelli lignei nel frontone della copertura
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Misto: marmette di graniglia, ceramica, gres ceramico
PARETI INTERNE	Rivestimento in ceramica al piano terra e prettamente con intonaco civile e tinteggiate nei piani superiori
INFISSI	Metallici e lignei
SERRAMENTI INTERNI	Porte e finestre per lo più con telaio ligneo tamburato
CARATTERISTICHE WC	Rivestimenti e pavimentazione in ceramica
IMPIANTI PRIMARI PRESENTI	<p><i>Elektrico e idrico/sanitario sottotraccia.</i></p> <p><i>Idrico allacciato alla rete comunale</i></p> <p><i>Scarico acque reflue presunta fossa settica</i></p>

CONDIZIONI MANUTENTIVE

Come già indicato nel verbale di sopralluogo effettuato in data 11/07/2024 l'immobile nel suo complesso presenta uno stato conservativo insufficiente.

In particolare il cespite internamente è risultato in condizioni appena adeguate e necessario solo di lavori di manutenzione ordinaria.

Esternamente invece il corpo di fabbrica è in condizioni manutentive mediocri con diverse criticità e nello specifico si segnala lo stato di avanzato degrado con relativa caduta degli intonaci degli intradossi di tutti i balconi e corpi aggettanti oltre che delle travature perimetrali di sostegno della copertura a

falda. In sintesi tutti i sottobalconi sono oggetto del grave processo di deterioramento denominato "sfondellamento" caratterizzato dal crollo dell'intera struttura di rivestimento per fenomeni infiltrativi.

In conclusione, a parere dello scrivente, per le sopramenzionate parti esterne è necessario un tempestivo intervento edilizio rientrante nella manutenzione straordinaria di messa in sicurezza anche per non aggravare ulteriormente lo stato di deterioramento e per non mettere in pericolo l'incolumità dei potenziali fruitori e visitatori dell'immobile.

È stato redatto uno specifico computo metrico (*Allegato 1*), inerente ai lavori di messa in sicurezza consistenti in opere provvisorie di sicurezza e di dismissione per un importo (solo per i lavori diretti) complessivo di € **10.668,11**.

Per un quadro economico più corrispondente occorre indicare anche l'eventuale spesa per la direzione lavori e gestione del cantiere complessiva stimata, ponderando la tipologia e la quantità dei lavori, in questa sede in € **3.000**.

In conclusione le opere per la preservazione di tutte le parti aggettanti comportano una spesa prevista di € **13.668,11**

Come già asserito cespite è dotato di impianti primari funzionanti, in sede di ispezione, ma in condizioni conservative insufficienti e non a norma in quanto privi di certificazione in tal senso Di.Co. ai sensi del DM 37/2008 e s.m.i..

Per quanto attiene al sistema di scarico acque reflue tenuto conto che l'immobile è dotato di certificato di Abitabilità si presume regolare e in base alle informazioni desunte è rappresentato da una vasca di sedimentazione (fossa settica) posizionata nella parte antistante adiacente al manufatto tecnico.

L'immobile è ovviamente sprovvisto di certificato APE.

PROVENIENZA LOTTO

Successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trascritta il 29/05/1989 ai nn. 21293/16028

Atto di Compravendita del 06/06/1980 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trascritto in data 14/06/1980 ai nn. 21665/17845. *(Allegato 2).*

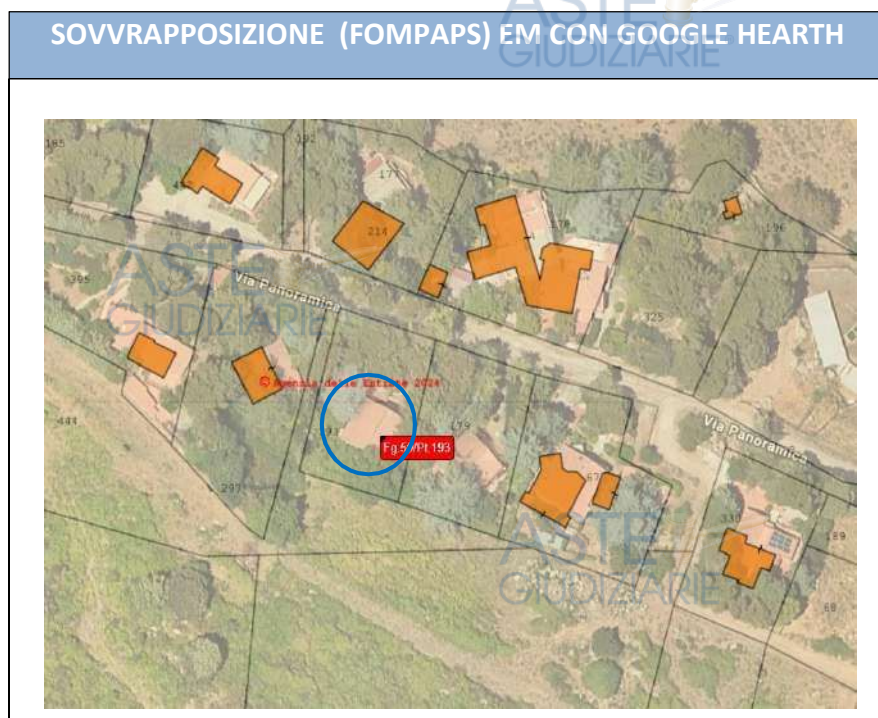
CONFINI LOTTO

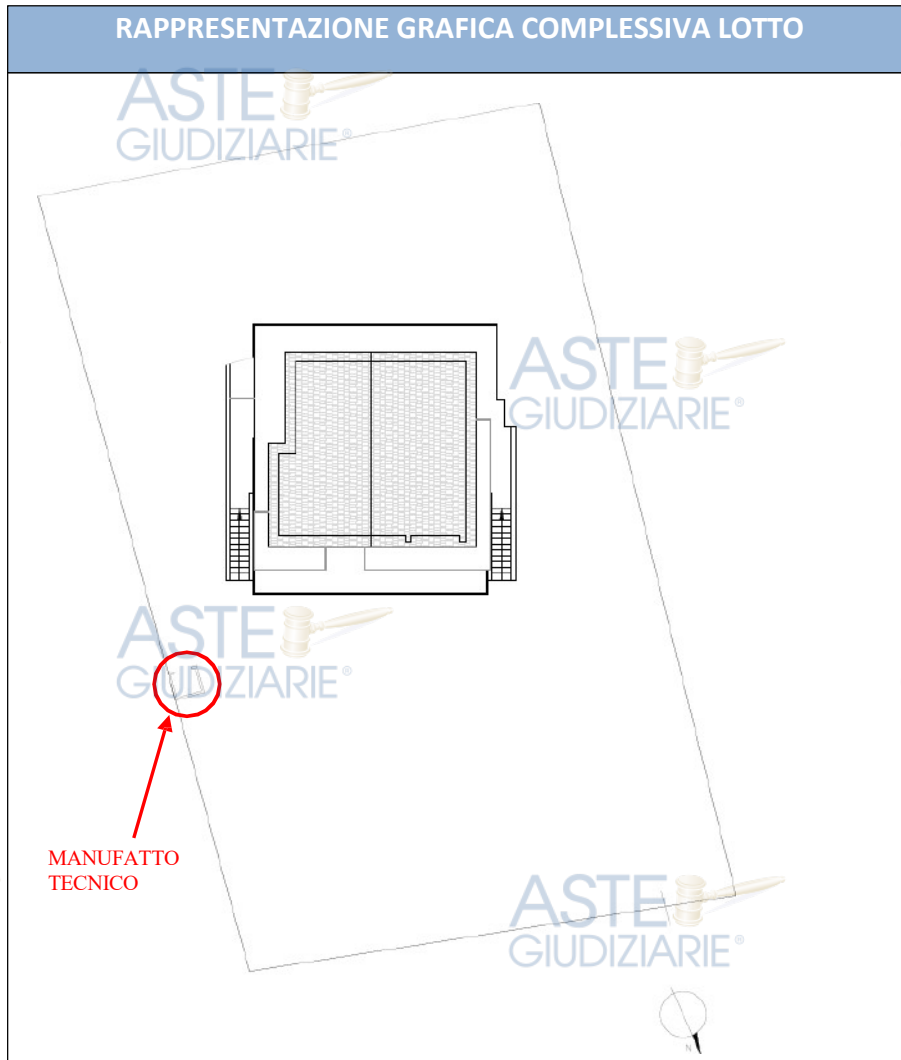
Con riferimento alla planimetria catastale depositata il 29/05/1986, all'estratto di mappa *(Allegato 3)* e alle risultanze del sopralluogo tecnico effettuato in data 11/07/2024 il lotto ha le seguenti coerenze:

- ✓ a SUD/OVEST con la via panoramica n. 11
- ✓ a OVEST confina con lotto proprietà terzi censito con la part.Illa 179
 - ✓ a NORD confina con lotto proprietà terzi censito con la part.Illa 444
 - ✓ a EST confina con lotto proprietà terzi censito con la part.Illa 297

Si riportano le planimetrie dello stato di fatto *(Allegato 4)* del lotto e degli interni di ogni singolo piano, indicando le relative dimensioni, in base ai risultati del sopralluogo tecnico del 11/07/2024.

Nei seguenti grafici), inoltre, sono già evidenziati in rosso i corpi 2 di fabbrica (manufatto tecnico e forno) rinvenuti ma non regolari dal punto di vista edilizio come sarà specificato nel paragrafo dedicato.





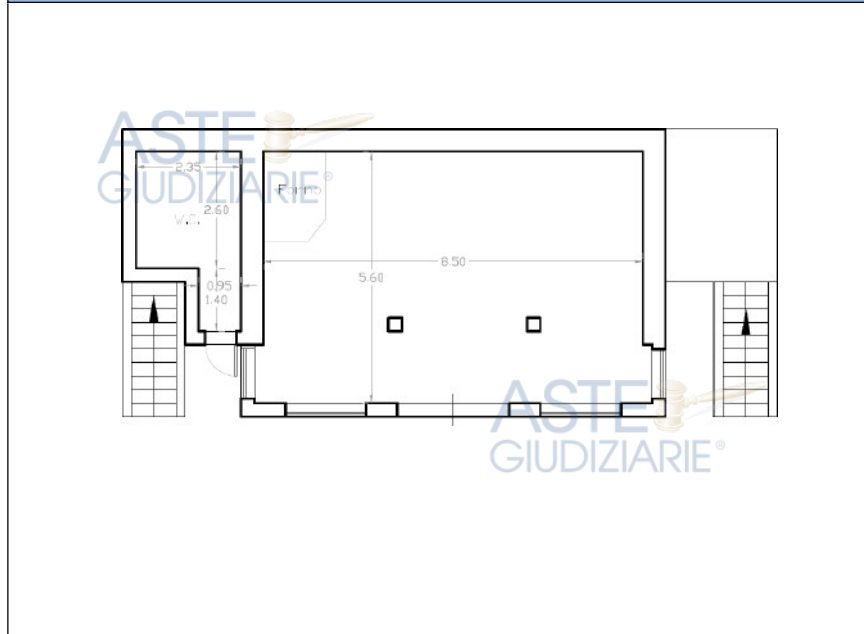
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA PIANO RIALZATO (TERRA)



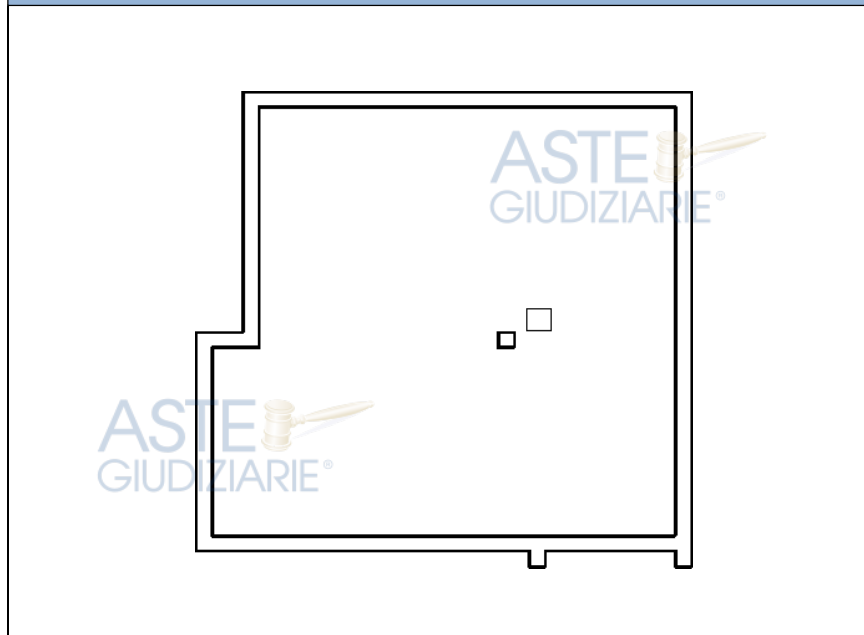
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA PIANO PRIMO



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA PIANO SEMINTERRATO



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA SOTTOTETTO PIANO SECONDO



A seguire un estratto del report fotografico (*Allegato 5*) del compendio immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Edificio in oggetto



ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetto principale



ASTE
GIUDIZIARIE®

Area esterna



ASTE
GIUDIZIARIE®

Corte posteriore



ASTE
GIUDIZIARIE®

Interni magazzino piano terra



Interni magazzino piano terra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Esterni: una delle scale di accesso al piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE

Interni appartamento piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE

Interni appartamento piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE

Interni appartamento piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE

Interni appartamento piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE

Interni appartamento piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Interni appartamento piano secondo



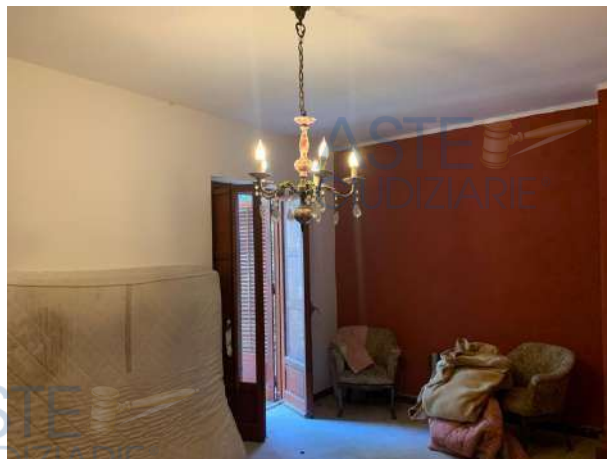
ASTE
GIUDIZIARIE

Interni appartamento piano secondo



ASTE
GIUDIZIARIE

Interni appartamento piano secondo



ASTE
GIUDIZIARIE

Esterni: balcone tipo



ASTE
GIUDIZIARIE

Particolare danneggiamento solaio parti aggettanti



ASTE
GIUDIZIARIE

Contesto di zona via Panoramica



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



CONSISTENZA LOTTO

Allo stato attuale, escludendo le parti abusive, che come sarà esplicitato non sono suscettibili di regolarizzazione, rappresentate dai due locali accessori (manufatto tecnico e forno), il compendio immobiliare in oggetto ha le seguenti dimensioni:



PIANO RIALZATO (RESIDENZIALE)

- ✓ *superficie lorda coperta*: 79,46 m²;
- ✓ *superficie netta (utile)*: 62,63 m²;
- ✓ *superficie terrazza*: 96,29 m².



PIANO PRIMO (RESIDENZIALE)

- ✓ *superficie lorda coperta*: 79,46 m²;
- ✓ *superficie netta (utile)*: 64,15 m²;
- ✓ *superficie balconi*: 26,14 m².



PIANO SEMINTERRATO (MAGAZZINO)

- ✓ *superficie lorda coperta*: 71,56 m²;
- ✓ *superficie netta (utile)*: 55,04 m².



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

superficie lorda coperta: 79,46 m².

La superficie complessiva del lotto è di 1.032 m² mentre quella dell'area esterna (terreno di pertinenza) è pari a circa 920 m²



La superficie coperta totale dell'immobile è pari a 230,48 m².

Per ottenere la superficie commerciale, in applicazione ai principi e ai criteri adottati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, si è ponderata la superficie coperta al lordo delle murature esterne e i muri perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm escludendo le eventuali intercapedini delle porzioni interne.



Trattandosi inoltre di un complesso immobiliare composto da superfici principali rappresentata dalle parti residenziali e da superficie accessoria (terrazza, balconi, area esterna), per ottenere la superficie commerciale complessiva, si è proceduto ad “omogeneizzare” con un opportuno coefficiente di ragguglio le superfici complementari (delle pertinenze) a quella principale in cui il fattore di ragguglio attribuito è ovviamente pari ad 1.

In base al D.P.R. 138/98 (allegato C) relativamente alle pertinenze per gli immobili di categoria **R/2** (*abitazioni in villino e in villa* secondo indicazioni dell'allegato B) per la terrazza al piano rialzato e per i balconi al piano primo, tenuto conto della loro dimensione (entrambi superiori ai 25 m²), del loro carattere accessorio e della loro comunicazione diretta con l'immobile principale si è deciso di applicare un coefficiente di ragguglio pari al 15%.

Per il magazzino al piano seminterrato considerando il suo utilizzo, l'assenza di collegamenti diretti, l'altezza interna inferiore ai 2,30 mt che rende il locale non abitabile e la dimensione si è assegnato un coefficiente di 0,50. Per quanto riguarda invece il terreno di pertinenza in considerazione della sua dimensione è stato attribuito un coefficiente pari al 10%.

Per quanto attiene infine al sottotetto ponderando il suo limitato utilizzo accessorio e la sua superficie si è attribuito un parametro di ragguglio pari al 20%

Come da tabella riepilogativa la superficie commerciale complessiva del lotto è pari a **238,15 m²**

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA (m ²)	COEFF. RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (m ²)
Residenziale	R	79,46	1,00	79,46
Terrazza	R	96,29	0,15	14,44
Residenziale	1	79,46	1,00	79,46
Balconi	1	26,14	0,15	3,92
Magazzino	T	71,56	0,50	35,78
Corte (area) di pertinenza	T	920,00	0,01	9,2
Sottotetto	2	79,46	0,20	15,89
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA				238,15

ANALISI CATASTALE LOTTO

STUDIO CATASTALE E VERIFICA CONFORMITA'

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale con il foglio **59** particella **192** categoria A/7 consistenza 10,5 vani e superficie catastale 202 m².

In realtà dallo studio approfondito della documentazione catastale (*Allegato 3*) acquisita tramite sistema *Sister* dell'ADE emergono chiaramente diverse inesattezze nell'identificazione e intestazione delle singole particelle.

Dalle risultanze del sopralluogo infatti si rileva che:

- 1) il compendio immobiliare è posizionato in un'altra particella catastale indicata con il n. 193 sempre del medesimo foglio di mappa n. 59;
- 2) il lotto indicato con la particella catastale n. 192 è in realtà una striscia di terreno, sita quasi di fronte all'immobile, non accessibile in quanto rinvenuta chiusa con un cancello in ferro;
- 3) la particella catastale n. 193 è censita (solamente) al Catasto Terreni con la qualità *pascolo* di 1.000 mq;
- 4) la particella catastale n. 193 dovrebbe essere censita correttamente come "Ente Urbano";
- 5) la particella catastale n. 192 è censita al Catasto Terreni con la qualità *pascolo* di 130 mq;
- 6) la particella catastale n. 192 al Catasto Terreni è intestata a soggetti diversi e non riconducibili alla procedura mentre la particella catastale n. 193 è intestata ancora al precedente proprietario che in realtà si è appurato ha proceduto alla vendita in data 06/06/1980 ai sig.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dall'analisi della visura catastale storica della particella n. 193 in effetti è riportata la seguente annotazione "particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 - al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU".

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la vigente planimetria catastale presentata in data 29/05/1986 emerge inoltre che:

- I. la distribuzione degli spazi interni è in linea di massima conforme a quanto riportato nell'elaborato catastale;
- II. non sono riportati i corpi accessori rappresentati dal manufatto tecnico e dal locale forno posteriore.

A seguire si riporta la vigente planimetria catastale.



REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Il processo di regolarizzazione catastale alla luce delle diverse difformità riscontrate comporta diverse attività tecniche e per la precisione:

- A) studio documenti catastali originari con accesso atti presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Servizi Catastali;
- B) atto di aggiornamento (procedura *DOCFA* per soppressione) per la particella n. 192;
- C) atto di aggiornamento cartografico (procedura *Tipo Mappale*) per inserimento in mappa particella n. 193 dell'immobile;
- D) presentazione nuova planimetria catastale sulla scorta dell'eventuale definizione della regolarizzazione edilizia.

La spesa complessiva per la regolarizzazione esclusivamente catastale in questa sede è computata a corpo in € **2.600,00** (spesa da decurtare dal valore di stima) onnicomprensivo del compenso del tecnico incaricato di redigere e presentare le varie istanze e delle spese tecniche accessorie quali il rilevamento tramite sistema gps ecc.

ANALISI URBANISTICA LOTTO

STUDIO URBANISTICO LOTTO

Dall'indagine informale presso gli uffici Urbanistica del Comune di Monreale il lotto immobiliare sulla scorta del P.R.G. approvato con D. A. n. 213 del 9. 8. 1980 l'immobile ricade in zona territoriale C2, regolata dall'art. 11 delle NTA, che riguarda le parti del territorio inedificate destinate a nuovi complessi insediativi ad **espansione residenziale**.

L'attività edilizia è subordinata all'adozione di piani particolareggiati e alla preventiva approvazione dei piani di lottizzazione convenzionati. Nella redazione dei singoli piani di lottizzazione dovrà essere soddisfatta la dotazione di spazi pubblici di cui agli artt. 3 4 del D.M. 2/4/ 68 n. 1444.

In dette zone le distanze minime fra i fabbricati sono soggette alle limitazioni di cui all'art. 9, comma 3 del D.M. 2. 4. 68.

Le prescrizioni vigenti nelle zone C2 sono:

- Indice densità territoriale è 1,50 mc/mq;
- Indice densità fondiaria 2,50 mc/mq;
- Altezza massima edifici 10,50 ml;
- Rapporto di copertura massimo 18%.

VERIFICA SUSSISTENZA USI CIVICI

In riscontro alla pec con cui si chiede la sussistenza di usi civici nell'area in cui ricade il lotto immobiliare in oggetto, in data 30/09/2024 il Commissario per la Liquidazione deli Usi Civici interpellato ha risposto con una mail pec nella quale si dichiara che l'area "*non è interessata dal Diritto di Uso Civico*". (**Allegato 6**)

Infine si può asserire che non risultano gravare sull'immobile altri pesi ed oneri di natura diversa quali censo e livello.

ANALISI EDILIZIA LOTTO

STUDIO EDILIZIO E INDAGINI TECNICHE

Il compendio immobiliare in base allo studio espletato presenta una caratterizzazione edilizia articolata. Per effettuare la doverosa e precisa analisi edilizio/concessoria del lotto immobiliare sono state effettuate tra l'altro le seguenti e necessarie operazioni peritali:

- i. Dettagliato rilievo di tutte le dimensioni dei fabbricati con relativo calcolo delle superfici interne ed esterne e dei volumi;
- ii. N. 3 richiesta formali di accesso: del 10/04/2024 prot. n. 19418 e ulteriori solleciti formali del 03/09/2024 prot. n. 40947 e del 04/10/2024 prot. n. 46121 (*Allegato 7*);
- iii. Accesso atti presso gli uffici SUAP Gestione del territorio” del Comune di Monreale effettuato in tre diversi momenti: 11/07/2024, 17/07/2024 e 24/09/2024;
- iv. Studio della pratica di Sanatoria prot. n. 2729 del 30/05/1986 e della documentazione rinvenuta a corredo.

Dall'accesso atti dei documenti edilizi si sono reperiti i seguenti documenti edilizi rinvenuti nel fascicolo edilizio (*Allegato 8*):

- 1) Modello “47/85-R” afferente alla domanda di Concessione in Sanatoria 30/05/1986 ai sensi della L.N. 47/85 prot. n. 2729 la superficie di 52,95 m² posizionata al piano terra (catastalmente seminterrato);
- 2) Attestazione oblazione pagata su c.c.p. n. 255000 per un importo pari a £ 826.000;
- 3) Richiesta prot.n. 5210 del 03/03/1998 con la quale il Settore Urbanistica del Comune di Monreale per la definizione della pratica chiede alla Sig.ra XXXXXXXXXX numerosi documenti;
- 4) Atto Notorio del 28/05/1986 nel quale il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX dichiara che “.. è stata realizzata una cantina nel piano scantinato e che i suddetti lavori sono stati realizzati nel 1969”.

Si segnala, come confermato nella nota dell'Ufficio Pianificazione del territorio del Comune di Monreale ricevuta in data 14/10/2024 (*Allegato 9*), che il fascicolo relativo alla pratica edilizia in corso, in sede di accesso atti, è risultato molto scarso in quanto privo di tutti gli allegati fondamentali obbligatori.

Tra gli altri sono mancanti:

- 1) rilievo architettonico con i relativi grafici;
- 2) relazione con descrizione delle opere abusive;
- 3) certificato di idoneità sismica;
- 4) documentazione fotografica delle parti abusive.

RISULTATI ANALISI EDILIZIA E CONDIZIONI DI SANABILITA'

L'istanza di Sanatoria n. 2729/1986 che ha per oggetto la regolarizzazione edilizia del locale magazzino posizionata al piano seminterrato (terra) in base ai colloqui informali con i funzionari dell'ufficio tecnico sembrerebbe non presentare criticità evidenti o elementi ostativi tali da essere oggetto di diniego quindi definendola è possibile **legittimare** il locale in oggetto.

Per le motivazioni sopramenzionate, anche ai fini della verifica della congruità della domanda di Sanatoria, occorre stimare però i costi per il suo perfezionamento procedendo al:

- 1) ricalcolo dell'oblazione corretta;
- 2) calcolo degli oneri di urbanizzazione.

RICALCOLO OBLAZIONE

In base ai dati della Domanda di Sanatoria - per la realizzazione di un locale magazzino di superficie rilevata pari a 55,04 mq e in assenza di concessione edilizia - indicati nella tabella a seguire:

DATI SANATORIA AI SENSI L.N. 47/85 - N. PRATICA 2729/86		
	Oblazione autodeterminata	Oblazione ricalcolata
<i>Tipo di abuso</i>	1	1
<i>Anno abuso</i>	1969	1969
<i>Fascia temporale</i>	seconda	seconda
<i>Superficie dichiarata</i>	52,95 m ²	55,04 m ²
<i>Superficie da sanare</i>	52,95 m ² X 0,60 = 31,77 m ²	55,04 m ² X 0,60 = 33,02 m ²
<i>Oblazione (£ 25.000)</i>	31,77 m ² X £ 25.000 = £ 794.250	33,02 m ² X £ 25.000 = £ 825.500

L'oblazione autodeterminata in sede di presentazione della domanda di Sanatoria applicando l'aliquota degli interessi (4%) è pari a £ 794.250 + 4% £ 794.250 = £ 794.250 + £ 31.770 = £ 826.020.

La differenza tra l'oblazione ricalcolata £ 825.500 e quella autodeterminata pari a £ 794.250 è di £ 31.250 pari a € 16,14.

Gli interessi a far data del 30/05/1986 (data presentazione istanza) al 31/12/2024 è di € 23,07.

In conclusione l'oblazione totale (capitale + interessi) (**Allegato 10**) a conguaglio è pari a € **39,21**.

CALCOLO ONERI CONCESSORI

Essendo l'opera abusiva realizzata in un momento compreso nella seconda fascia (02/09/67 – 29/01/77) ai sensi dell'art. 27 della L.R. 37/85 per il calcolo degli oneri concessori non si applica la quota dei costi di costruzione ma solo quella degli oneri di urbanizzazione che per il comune di Monreale sono pari ad oggi a 10,31 €/mc.

Di conseguenza gli oneri di urbanizzazione sono pari al 50% della cubatura per 10,31 €/mc ovvero:

$(164,59 \text{ mc} \times 10,31 \text{ €/mc}) = \text{€ } 848,46.$

ALTRI COSTI DEFINIZIONE PRATICA DI SANATORIA

Oltre al costo relativo all'oblazione e agli oneri di urbanizzazione per la definizione della pratica di Sanatoria occorre considerare anche:

- compenso di € **6.000,00** per il tecnico professionista incaricato per la redazione e presentazione perizia giurata (ai sensi dell'art. 28 c.3 della L.R. 16/2016) sulla quale, decorsi 90 giorni, si forma il silenzio assenso acquistando efficacia di titolo abilitativo;
Il compenso comprende anche la relazione di idoneità statica e tutti gli allegati obbligatori (elaborati grafici, descrizione opera, ecc.);
- aliquota diritti di istruttoria presentazione pratica pari a € **350,00**.

SPESA COMPLESSIVA REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE

Alla spesa per la definizione della pratica di sanatoria occorre inoltre aggiungere la spesa per attestare l'agibilità del compendio regolarizzato, ovvero asserire l'esistenza di tutte le necessarie condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, occorre procedere alla redazione di una pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Alla relazione della SCA occorre allegare tra l'altro le Di.Co. (Dichiarazioni di Conformità) ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i. degli impianti che sono risultati dal sopralluogo non a norma e in insufficiente stato conservativo.

Per l'attività complessiva di certificazione con redazione delle Di.Co. degli impianti primari si è prevista una spesa a corpo omnicomprensiva precauzionale di € **600,00** previa verifica funzionamento efficiente e senza considerare eventuali opere di integrazione e rifacimento ex novo.

Per la compilazione e deposito della pratica SCA il compenso per il tecnico incaricato è stimabile in € **1.200,00** mentre i diritti istruttori sono pari a **180 €**.

Infine non è possibile sanare i corpi di fabbrica non regolari rappresentati dal locale forno e dal manufatto tecnico e occorre ponderare la loro demolizione per una spesa a corpo stimata in € **1.000,00**

In definitiva per la completa regolarizzazione edilizia comprendendo anche il completamento della pratica di sanatoria è necessaria una spesa totale, come da tabella riepilogativa sottostante arrotondata di € **10.217,67**.

Voce di spesa	Importo
Oblazione rideterminata	€ 39,21
Oneri di Urbanizzazione	€ 848,46
Redazione perizia giurata con relativi allegati tecnici	€ 6.000,00
Redazione SCA	€ 1.200,00
Diritti istruttoria presentazione perizia art. 28 L.R. 16/2016	€ 350,00
Diritti istruttoria presentazione SCA	€ 180,00
Costo totale regolarizzazione e certificazione impianti	€ 600,00
Demolizione manufatti abusivi (a corpo)	€ 1.000,00
TOTALE	€ 10.217,67

In relazione alla concreta fattibilità della definizione della Sanatoria in oggetto, pur nella preminente volontà e nella convinzione assoluta da parte del sottoscritto di aver fornito dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si avverte che è impossibile prevedere con precisione e certezza il giudizio definitivo che verrà espresso dagli uffici deputati competenti, parere demandato all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica.

VALUTAZIONE LOTTO

CRITERIO DI STIMA

Ricordando che il giudizio di stima è la determinazione del “valore previsivo” che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà, in funzione della ragione per cui è richiesta la stima (vendita forzata) e della tipologia dell’immobile si è deciso di procedere mediante l’applicazione del criterio fondamentale dell’estimo: **metodo comparativo**.

Si tratta di un procedimento scientifico, basato sugli standard di valutazione, che consiste nella determinazione del valore dell’immobile sulla base del confronto di unità immobiliari aventi le medesime caratteristiche, analoghi sotto il profilo funzionale e ubicati nella medesima zona o in aree limitrofe e comparabili, per i quali risultano noti i prezzi (specificando caso per caso le fonti d’informazione) già verificatisi in operazioni di scambio o correntemente offerti a libero mercato in condizioni ordinarie.

In generale il criterio comparativo, che prende in riferimento il medesimo periodo in funzione della domanda e dell’offerta, si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità»

Gli immobili presi a confronto vengono definiti “Comparativi” e ai fini della loro ricerca è stata effettuata una preliminare analisi finalizzata alla rilevazione dei relativi dati immobiliari anche attraverso opportune ispezioni ipotecarie e consultazione dei registri immobiliari.

Concretamente, una volta desunto un numero sufficiente di dati reali (nel ns caso 4) rappresentati da recenti ed attendibili richieste, per applicare il suddetto procedimento valutativo si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche dei comparativi rispetto alle corrispondenti peculiarità dell’immobile oggetto di stima; gli aggiustamenti in percentuale (in aggiunta o in detrazione) esprimono la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica analizzata.

Nel caso in esame quindi si è proceduto alla ricerca di unità *ad uso residenziale* in sufficiente stato conservativo, ubicati nella medesima area e offerti a libero mercato o in alternativa oggetto di recente compravendita.

MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

La stima del valore di un immobile si basa anche sulla conoscenza del tessuto immobiliare in cui si trova sotto l'aspetto edilizio e socio-economico e sul contesto di mercato di riferimento in cui il medesimo cespite è inserito.

L'immobile ricade nella frazione di Giacalone distante 9,5 Km dal centro abitato di Monreale. La zona è extraurbana destinata per villeggiatura, con una destinazione d'uso esclusivamente residenziale per lo più stagionale e in parte rurale. L'area è scarsamente dotata di opere di urbanizzazione primaria e sprovvista completamente di quelle secondarie.

Il mercato immobiliare nel territorio di Monreale è nel complesso molto poco dinamico ma attivo caratterizzato da una domanda flebile e un'offerta più consistente, avente per oggetto prevalentemente lo scambio di villette e appartanville. La frazione di Giacalone, dopo quella di San Martino delle Scale e Pioppo, è sicuramente una delle più apprezzate del territorio di Monreale. Le quotazioni di mercato per il settore residenziale, dopo il crollo rilevato alla fine del 2022, hanno registrato un lieve aumento ma mostrando comunque una diminuzione del 0,78% rispetto a settembre 2023. Al contrario le locazioni continuano ad evidenziare una costante crescita con un aumento del 9,12% sempre rispetto a settembre 2023. Più o meno stabili le NTN (numero di transazioni normalizzate).

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione del compendio immobiliare si è utilizzato il criterio fondamentale dell'estimo rappresentato dal metodo comparativo. Nel caso in esame si è proceduto alla ricerca di ville e abitazioni in ville in stato conservativo buono e ubicati nell'area in oggetto o in zone paragonabili dal punto di vista immobiliare offerti a libero mercato o in alternativa oggetto di recente compravendita.

Fonti d'informazioni

Le fonti d'informazioni utilizzate per la ricerca di mercato sono state:

- 1) Agenzia immobiliare *Home Italia Group Srl* in via Alfonso Borrelli, 50, Palermo
- 2) Agenzia immobiliare *Rexer* affiliato con sede a Palermo, via Ausonia;
- 3) Agenzia immobiliare *Remax Hunters* via Ludovico Ariosto 16, Palermo;
- 4) Agenzia immobiliare *Hopps Immobiliare sas*, via Florestano Pepe, Palermo;
- 5) Agenzia immobiliare *Affiliato Tecnorete Studio G.M. Monreale S.A.S.* via Roma, 47, Monreale;
- 6) Agenzia immobiliare *Casa SAS affiliato Tecnocasa* via Aldo Moro, 12, Monreale;

- 7) Agenzia immobiliare *Cercacasa* via Venero, 168, Monreale;
- 8) Annunci soggetti privati anche online;
- 9) Interviste ad operatori immobiliari operanti nella zona di riferimento.

Si è anche proceduto, come per prassi, alla consultazione dei valori *OMI Agenzia delle Entrate* e delle quotazioni del sito del *Borsino Immobiliare* per le attuali e destinazioni urbanistiche di villino per avere delle indicazioni di massima dei valori (*Allegato 11*).

Considerazioni valutative

Per la stima si sono esaminati i seguenti elementi valutativi rappresentati da fattori esterni e contestuali e da elementi intrinseci ed endogeni dell'immobile:

- 1) Ubicazione nella frazione nota di Giacalone, in una zona sub urbana, frazione isolata, a carattere stagionale e per villeggiatura distante dal centro urbano di Monreale;
- 2) Discreta accessibilità della SP 20 ma il cespite presenta una scarsa raggiungibilità mediante un ex strada di campagna, assimilabile ad una strada vicinale locale;
- 3) Microzona scarsamente urbanizzata e insufficientemente dotata da mezzi e servizi pubblici;
- 4) Sviluppo del compendio immobiliare su più elevazioni;
- 5) Struttura composita con caratteristiche costruttive e architettoniche di livello medio/basso;
- 6) Cronostoria edilizia articolata;
- 7) Esistenza di difformità edilizie non sanabili e necessarie di demolizione e ripristino;
- 8) Esistenza di significative divergenze di natura catastale ma regolarizzabili;
- 9) Condizioni manutentive del fabbricato diversificate: internamente sufficiente stato conservativo, esternamente condizioni in generale insufficienti e mediocri degli intradossi di tutte le parti aggettanti con necessità di immediato intervento di messa in sicurezza;
- 10) Dotazione di impianti primari funzionanti ma privi di certificazione;
- 11) Taglio dimensionale nel complesso elevato con una superficie commerciale pari a 238,15 m²;
- 12) Grado di fungibilità molto basso;
- 13) Possibilità di frazionamento inesistente;
- 14) Stato occupazione libero e non utilizzato;
- 15) Mercato immobiliare del settore debole e poco dinamico con una domanda bassa e un'offerta poco più elevata o equivalente.



DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

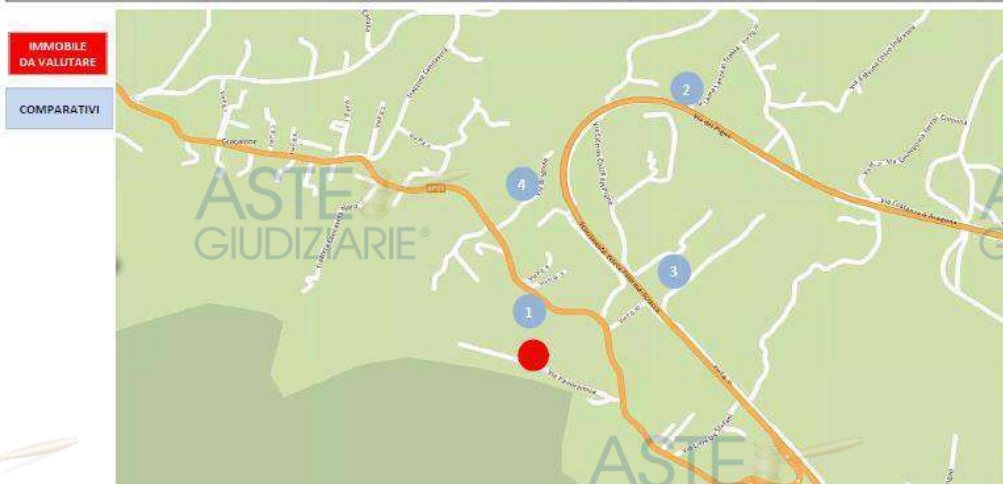
Dall'indagine di mercato, effettuata tra il 08/10/2024 e il 10/10/2024, è emerso che gli immobili residenziali di tipologia villa e appartanvilla hanno valori di vendita medi compresi uniformemente tra i 600 – 800 €/mq in base alle dimensioni, posizione, accessibilità, dotazioni e stato conservativo con picchi di 900 €/mq e fino a 1.100 €/mq per immobili in ottimo stato e di elevato livello.

La stima dell'immobile è avvenuta attraverso il confronto con n. 4 ville (indicati in mappa col colore giallo per differenziarli dall'immobile da valutare indicato col colore rosso) aventi le medesime caratteristiche generali, analoghi sotto il profilo funzionale e ubicati nella stessa microzona o in zone simili dal punto di vista immobiliare.

Il valore di mercato unitario dell'immobile quantificato in **700 €/mq**, deriva dall'elaborazione dei comparativi nella tabella di valutazione (*Allegato 12*), inserendo analiticamente nel processo di confronto con quest'ultimi gli opportuni aggiustamenti in percentuale in base alle proprie caratteristiche intrinseche estimative.

Il valore unitario di mercato ricavato è in media con i valori OMI per la destinazione residenziale (650 – 950 €/mq) nelle zone pregiate di Giacalone e superiore rispetto ai valori OMI delle zone rurali (500 – 680 €/mq). Inoltre la stima unitaria è in linea con le quotazioni ricavate dal sito del Borsino Immobiliare per le abitazioni in prima fascia (550 – 830 €/mq) (*Allegato 11*).

TABELLA DI VALUTAZIONE - RESIDENZIALE
MONREALE - VIA PANORAMICA, 11



NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	08/10/2024	09/10/2024	09/10/2024	10/10/2024
Comune	Monreale	Monreale	Monreale	Monreale
Ubicazione	Via Panoramica	via del Pigno,12	via P.G. 10, G. Bonnano	via Brignone
Descrizione comparativo	Villa bifamiliare su due livelli composta da: (1° livello) piano terra ingresso su ampia zona living con termo camino e cucina in muratura, wc. 2 livello (piano primo) 3 camera da letto, wc. inoltre la villa è collegata dall'interno da una scala che porta al piano seminterrato dove troviamo box di mq 40 con accesso carrabile dall'esterno.	villa bifamiliare dotata di abitabilità. Necessità di lavori manutenzione straordinaria. ottima ubicazione. Posizionata a circa ad 800 mt da svincolo per Giacalone. Costruita nel 1983. 2 Servizi e circa 800 mq di terreno.	Villa bifamiliare (1966), T-1 con ingressi indipendenti. Ai PT di mq 85 più veranda coperta, forno a legna, pozzo, giardino di pertinenza di circa mq 1000, posto auto. Il P1 si compone di cucinino, sala soggiorno con accesso sul porticato, una camera e un bagno. La struttura è in buono stato ma necessita di lavori di ristrutturazione	Villa unifamiliare su due livelli di circa 230 mq commerciali. Piano terra: ingresso, studio, salone, cucina-soggiorno, w. c. doccia, ripostiglio, disimpegno, portico e terrazzo su due lati; piano primo: tre camere, ripostiglio, w. c., disimpegno e tre balconi. Dotazione parcheggio e giardino per complessivi mq. 2.000 circa e 3 particelle di terreno limitrofe di mq. 3.500 in buona parte edificabili.
Superficie Commerciale	180,00	220,00	240,00	230,00
Richiesta/prezzo venduto (Euro)	180.000,00	140.000,00	180.000,00	180.000,00
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	1.100,00	600,00	800,00	700,00
Piano	T-1	T-1	T-1	T-1
Condizioni di manutenzione	Molto buone	insufficiente	Sufficiente	Molto buone
Livello impiantistico	Adeguato	Da rifare	Da rinnovare	Adeguato
Presenza locali accessori	SI	SI	SI	SI
Altre caratteristiche	SI	SI	SI	SI
FONTI	Agenzia immobiliare HOME ITALIA GROUP	Privato Alessandro Costa	Agenzia immobiliare Réxer	Agenzia immobiliare Remax Hunters

AGGIUSTAMENTI CARATTERISTICHE ESTIMATIVE	IMMOBILE IN OGGETTO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Contesto di zona/ubicazione %	Residenziale	SIMILE 0%	INFERIORE 5%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Piano %	S1-T-1	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Stato manutentivo interno immobile %	Sufficiente	SUPERIORE -5%	INFERIORE 5%	SIMILE 0%	SUPERIORE -10%
Stato manutentivo generale fabbricato %	Mediocre	SUPERIORE -5%	SIMILE 0%	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -10%
Livello impiantistico %	Insufficiente	SUPERIORE -5%	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	SUPERIORE -6%
Superficie Commerciale %	238,2	INFERIORE -5%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Accessibilità %	Normale	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Grado di funzionalità %	Normale	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Caratteristiche architettoniche edificio %	Medie	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Altro (dotazioni, ecc.) %	Ulteriore piano (magazzino)	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%
Condizioni mercato	Dinamico	-10%	-10%	-10%	-10%
TOTALE % PONDERATO		-23%	10%	-5%	-35%
VALORE UNITARIO DI MERCATO PONDERATO		825	660	760	455

VALORE DI MERCATO unitario (€/mq) **700,00**
VALORE DI MERCATO (€) **167.000,00**



Utilizzando la superficie commerciale ricavata la **stima di mercato preliminare**, nell'ipotesi di legittimità edilizia a seguito del processo di completamento della pratica di sanatoria con esito positivo, nelle vigenti condizioni e senza computare le spese di regolarizzazione è pari a € **170.000,00** (arrotondato) come da tabella sottostante.



Destinazione	Sup. comm. (m ²)	Valore unitario (€)	Stima mercato preliminare (€)
Villa	238,15	700,00	170.000,00



Per ricavare il valore di mercato vigente finale del compendio occorre decurtare dal valore di stima preliminare ottenuto tutte le spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia oltre alla spesa necessaria e indifferibile relativa alle opere di messa in sicurezza di tutte le parti aggettanti.

Il **valore di mercato vigente** nelle odierne condizioni dell'intero edificio al netto delle spese di regolarizzazione e della messa in sicurezza improcrastinabile è come da tabella riepilogativa sottostante pari a (arrotondato) € **144.000,00**.



Valore preliminare del compendio immobiliare	€ 170.000,00
Spesa opere di messa in sicurezza parti aggettanti	€ 13.668,11
Costi regolarizzazione catastale	€ 2.600,00
Costi complessivi regolarizzazione edilizia	€ 10.217,67
Valore di mercato vigente finale	€ 143.514,22



VALUTAZIONE BENI MOBILI

INTRODUZIONE

Si è proceduto anche ad una rapida stima dei beni mobili e degli arredi rinvenuti nell'appartamento al fine delle determinazioni di cui all'art. 609 c.p.c..

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto alle seguenti attività:

- 1) un'ispezione cognitiva dei beni mobili ubicati nell' appartamento in sede di sopralluogo tecnico effettuato in data 11/07/2024;
- 2) indagine di mercato attraverso una ricerca dei prezzi di mercato dell'usato e sulla scorta delle quotazioni rilevate dai listini specifici e basata in alcuni casi anche su interviste degli operatori del settore.

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI INVENTARIATI

I beni oggetto di stima sono rappresentati dai mobili, suppellettili e arredi rinvenuti nell'appartamento oggetto di valutazione.

Lo stato di conservazione degli oggetti rinvenuti è tendenzialmente discreto.

A seguire le foto particolare di alcuni beni rinvenuti che rappresentano la tipologia preminente della massa mobiliare.

Mobili rinvenuti nel locale magazzino



Mobili rinvenuti nel locale magazzino



Mobili rinvenuti nel soggiorno piano terra



Mobili rinvenuti nel soggiorno piano terra



Particolare radio dei primi del 900



Scaffale/libreria modulare in legno



ASTE
GIUDIZIARIE

Armadio camera piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE

Arredi cameretta piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Arredi cameretta piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE

Mobili cucina piano terra



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

STIMA DEI BENI INVENTARIATI

La valutazione dei beni mobili in base ai valori correnti ed alle quotazioni rilevate in mercati regolamentari italiani si è fondata sulla ricerca del cd. **Valore di Immediato o pronto Realizzo** ovvero il valore che tali beni assumerebbero, nello stato effettivo in cui si trovano, nel caso di una monetizzazione (vendita) da effettuarsi nel più breve tempo possibile.

Nello specifico la stima è stata effettuata applicando come criterio il prezzo di mercato dell'usato del bene modificato in base al deprezzamento che tiene conto della vetustà, della obsolescenza e dello stato di usura.

I beni inoltre in sede di valutazione sono stati considerati messi in vendita in ogni caso "*dove sono e come sono*" senza ponderare i costi di smontaggio, rimozione, trasporto a carico del potenziale acquirente.

Per ricavare i valori di mercato successivamente elaborati come base ai fini estimativi il sottoscritto ha utilizzato le seguenti fonti d'informazioni:

- 1) Interviste ad operatori del settore mobiliare;
- 2) Consultazione vendite siti online;
- 3) Colloqui informale con rappresentanti e addetti negozi di antiquario dell'usato.

Dalla indagine di mercato sono emersi diversi elementi rilevanti che possono essere sintetizzati così:

- la maggior parte dei mobili e arredi reperiti ponderando diversi fattori quali ad esempio il loro mediocre stato manutentivo, la loro tipologia desueta e antiquata, il cattivo stato d'uso e il loro stile datato non ha un reale e concreto mercato e di conseguenza la loro valutazione è prossima allo zero;
- solo alcuni armadi, scaffali oltre alla radio d'epoca hanno un reale valore di vendita.

Dall'indagine di mercato è emerso che la valutazione complessiva della massa mobiliare analizzata è pari a **2.000,00 €**.

CONCLUSIONI

A parere del sottoscritto la stima del compendio immobiliare nello stato di fatto in cui si trova e nelle vigenti condizioni, valutando principalmente le caratteristiche fisiche e architettoniche, l'andamento del mercato immobiliare di riferimento e la necessità di esecuzione di opere di messa in sicurezza indifferibili delle parti aggettanti è di **€ 144.000,00 (centoquarantaquattromila,00)**.

Inoltre a giudizio del sottoscritto, in base a tutte le considerazioni estimative indicate, la valutazione complessiva della massa mobiliare rinvenuta è pari a **€ 2.000,00 (duemila,00)**

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia estimativa, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

21/10/2024

1. Computo metrico estimativo messa in sicurezza parti aggettanti
2. Atti di Provenienza
3. Documentazione catastale
4. Planimetrie stato di fatto attuale compendio immobiliare
5. Documentazione fotografica
6. PEC Nota Commissario Usi Civici
7. Ricevute con protocollo richieste formali
8. Documentazione edilizio concessoria
9. Nota Ufficio pianificazione Comune di Monreale
10. Oneri aggiornati e calcolo Interessi Legali oblazione definizione Sanatoria
11. Valori OMI e Borsino Immobiliare
12. Tabella di Valutazione