

1. PREMESSA	2
2. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL' ART. 498 DEL C.P.C., ALL' ART. 599 C.P.C ED ALL' ART. 567 2° COMMA DEL C.P.C.	4
2.1 – Avviso ai creditori iscritti (Art. 498 del C.P.C.).....	4
2.2 – Espropriazione dei beni indivisi - Pignoramento (Art. 599 del C.P.C.)	4
2.3 – Istanza di vendita (Art. 567 2° comma del C.P.C.).....	4
3. SOPRALLUOGHI – VERBALE.....	5
4. INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA.....	7
4.1 - Identificazione Catastale.....	7
4.2 - Formalità Ipotecarie.....	8
4.3 - Identificazione del bene e possibile suddivisione in lotti indipendenti.....	8
4.4 - Regolarità urbanistica ed edilizia	9
5. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	13
5.1 - Il terreno ed il fabbricato con i corpi accessori insistenti su di esso	13
5.2 – La villa unifamiliare	14
6. STIMA IMMOBILIARE.....	19
6.1 - Stima sintetica.....	19
6.2 - Stima analitica	22
7. CONCLUSIONI.....	25

1. PREMESSA

All'udienza dell'11 dicembre 2009 la S.V.I. ammetteva consulenza tecnica d'ufficio nominando a tal fine la Dott. Arch. Roberta Bodanza, con studio in Palermo, viale Croce Rossa n.115, e iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4795, nel procedimento di esecuzione immobiliare RGE n. 544/2006, promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro "A" ed invitando la sottoscritta all'udienza del 20 gennaio 2010 a prestare giuramento di rito per il conferimento del seguente incarico:

- 1) *Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritti di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile antecedente la data del pignoramento, nonché se sia stato prodotto certificato di destinazione urbanistica), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*
- 2) *Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:*
 - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;*
 - b) *alla verifica della regolarità dei beni sotto profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.*
 - c) *All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico.*
- 3) *Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*
 - a) *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà*

identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascun di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

- b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.
- c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.
- d) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.
- e) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.
- 4) Provveda inoltre l'esperto:
- a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- b) alla valutazione dei lotti, indicando indistintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;
- c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.)
- 5) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.
- 6) Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

2. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL' ART. 498 DEL C.P.C. , ALL'ART. 599 C.P.C ED ALL' ART. 567 2° COMMA DEL C.P.C.

2.1 – Avviso ai creditori iscritti (Art. 498 del C.P.C.)

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. i creditori che sono titolari di un diritto di prelazione, risultante dai pubblici registri, sui beni oggetto di pignoramento devono essere avvertiti della procedura esecutiva da parte del creditore pignorante.

Secondo quanto emerge dagli atti, nella presente procedura di esecuzione immobiliare la **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** risulta l'unica parte creditrice nei confronti della sig.ra "A" alla quale in data **23.11.2006** notificava, depositando successivamente in cancelleria tale documento il **27.12.2006**, l'atto di pignoramento con la relativa descrizione del bene oggetto di tale procedura.

2.2 – Espropriazione dei beni indivisi - Pignoramento (Art. 599 del C.P.C.)

L'art. 599 c.p.c. prevede che si possa pignorare un bene indiviso di proprietà di più soggetti, anche se non tutti debitori del creditore procedente, purché si provveda a notificare agli stessi avviso di pignoramento.

Nella fattispecie, alla data di inizio della procedura esecutiva, dalla documentazione presente nel fascicolo, ed in particolar modo dalla relazione notarile del Notaio Enrica Lupo **l'unica proprietaria risulta essere la sig.ra "A"**, a cui tale bene perveniva tramite atto di compravendita **del 12.10.1995 in Notar Francesco Giambalvo di Palermo trascritto a Palermo il 7.11.1995 ai nn. 39564/29840 da potere di "B" nato a xxxxxxxx il xx.xx.xxxx e di "C" nata a xxxxxxxx il xx.xx.xxxx.** Tale atto risulta ad oggi non essere ancora stato volturato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, come riscontrabile dalle visure catastali aggiornate in data 02.02.2010 (**AII. A1**) nelle quali il bene è ancora intestato ai sigg. "B" e "C".

2.3 – Istanza di vendita (Art. 567 2° comma del C.P.C.)

Ai sensi dell'art. 567 comma 2° del c.p.c. - secondo il quale il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e

trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento o, in sostituzione di tali documenti, un **certificato notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari - risulta presente quest'ultimo, redatto dal Notaio Dott.ssa Enrica Lupo in data 29.12.2006 e riferente la **storia ventennale del bene**, ovvero **a partire dal 02.11.1981** fino alla data del 22.12.2006, e le formalità pregiudizievoli gravanti su di esso. Inoltre sono allegati:

- la copia notificata del **ricorso per decreto ingiuntivo** n. 2124/2003 depositato in cancelleria il 12.06.2003;
- la **nota di iscrizione ipotecaria** n. 38246/6481 del 19.09.2003;
- l'**atto di precetto** notificata a mezzo raccomandata a.r. in data 12.10.2006;
- l'**atto di pignoramento** pervenuto in cancelleria in data 27.12.2006;
- l'**istanza di vendita** del 02.02.2007;
- il **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Monreale il 15.02.2007;
- l'estratto di **mappa catastale** in scala 1:200;
- la **nota di trascrizione** presso l'Agenzia del Territorio di Palermo n. 75624/43178 richiesta il 05.12.2006.

3. SOPRALLUOGHI – VERBALE

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il C.T.U., dopo un esame preliminare del fascicolo relativo alla procedura di cui sopra, si recava in data 02.02.2010 all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Palermo per la richiesta della documentazione per il bene oggetto di stima (**AII. A1**); inoltre faceva richiesta in data 19.02.2010 all'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale – Area Gestione del Territorio - del certificato di destinazione urbanistica della zona in cui ricade il terreno.

Contemporaneamente, il C.T.U. invitata le parti - procedente (Avv. Epifanio Messina, in qualità di rappresentante legale della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.) ed esecutata (sig.ra "A") - tramite raccomandata A.R. del 09.02.2010 (**AII. B1**) - a

presentarsi il 19.02.2010 alle ore 9.30 in Monreale presso il ristorante "*****" così da poter raggiungere insieme il bene oggetto della suddetta procedura - terreno sito in Monreale (PA), F. 50, p.IIa 960 – e contemporaneamente richiedeva di essere contattata telefonicamente per conferma dalla sig.ra "A".

Successivamente, pur non avendo ricevuto alcuna risposta da entrambe le parti, la sottoscritta C.T.U. si recava, nella data sopra citata, all'appuntamento per l'accesso al bene e, non essendosi presentati i soggetti convocati, si trovava nella condizione di non poter proseguire le operazioni peritali.

In un secondo tempo, tornava indietro alla scrivente, a mezzo posta, la raccomandata precedentemente inviata all'esecutata con la causale di trasferimento di quest'ultima. Per tale ragione la sottoscritta, in data 19.02.2010 si recava nuovamente al Comune di Monreale presso i Servizi Demografici per richiedere il certificato di residenza aggiornato della sig.ra "A". Essendo a conoscenza del nuovo recapito il C.T.U. fissava nuovamente una data di accesso al bene oggetto del suddetto procedimento, invitando le parti, con raccomandata A.R. del 25.02.2010 (**All. B2**), a presentarsi il 09.03.2010 sempre presso il ristorante "*****" così da poter raggiungere il terreno oggetto di suddetta perizia. Essendo venuta a conoscenza, tramite il call center delle Poste Italiane, della mancata ricezione della raccomandata e della giacenza di questa presso gli uffici postali del luogo, la sottoscritta richiedeva la nomina di un curatore per poter accedere al bene ed espletare il proprio compito oltreché una proroga per la consegna della perizia di stima immobiliare.

Nel frattempo il C.T.U. ritirava il certificato di destinazione urbanistica, richiesto in precedenza, presso gli uffici tecnici del Comune di Monreale, così da completare l'acquisizione della documentazione richiesta.

Nominato il curatore, Avv. Raffaella Ingargiola, quest'ultima veniva immediatamente contattata dalla scrivente per avere informazioni circa la possibilità di un accesso al bene. In data 02.10.2009 il curatore inviava una raccomandata A.R. con al quale comunicava alla sottoscritta ed alle parti interessate al procedimento, la volontà di procedere ad un primo accesso al bene pignorato in data 28.10.2010.

In tale data e nella sede stabilita il C.T.U. si recava all'appuntamento fissato dal custode giudiziario. Anche in tale circostanza, non essendosi presentata la parte esecutata, ed essendo difficile l'individuazione esatta del terreno nonché l'accesso allo stesso senza la sig.ra "A" ci si trovava costretti a rimandare nuovamente l'accesso al bene.

Successivamente, si riceveva dall' Avv. R. Ingargiola nuova comunicazione, tramite posta semplice inviata il 12.11.2010, circa un'ulteriore tentativo di sopralluogo al terreno fissato per il 31.11.2010.

In tale data, grazie alla presenza della parte esecutata - la sig.ra "A" - che accompagnava la sottoscritta insieme alla custode giudiziaria sul luogo oggetto di suddetta procedura immobiliare, si svolgeva, con molte difficoltà, il rilievo volto all'acquisizione di tutti gli elementi necessari alla redazione della relazione di perizia, prendendo appunti su fogli separati e scattando varie fotografie dell'immobile.

Durante tale visita si attestava lo stato dei luoghi, anche se con molta difficoltà, prendendo atto che sul terreno oggetto di pignoramento insiste una villa unifamiliare di civile abitazione oltreché dei corpi accessori a tale immobile. Infatti, vista la poca disponibilità della parte esecutata, non è stato possibile accedere e quindi visionare, in tutte le loro parti, tutti i beni insistenti sul lotto.

In ogni modo per una completa descrizione dello svolgimento delle operazioni peritali si rimanda al verbale allegato nonché alla documentazione fotografica (**AII. C** ed **AII. D**).

4. INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA

4.1 - Identificazione Catastale

Dal confronto tra l'atto di pignoramento (promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.) e dal sopralluogo effettuato, nonché dalla visura catastale aggiornata in data 02.02.2010 (**AII. A1**) proveniente dalle ricerche espletate dal C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio, si evince che il bene pignorato risulta coincidere con quello indicato nella procedura:

"Terreno in Monreale distinto nel catasto terreni al fg. 50 part. 960".

L'unica difformità riscontrabile tra i due documenti consiste nella mancanza di voltura della proprietà nella visura catastale: ad oggi, infatti, il terreno risulta ancora intestato ai precedenti proprietari, sig."B" e sig.ra "C".

Inoltre, sia nell'atto di pignoramento che nella visura catastale viene descritto il terreno senza il fabbricato abusivo ed i relativi corpi accessori, anch'essi irregolari dal punto di vista urbanistico, insistenti sul lotto sopra indicato.

Pertanto il bene oggetto di suddetta procedura è oggi identificato al N.C.E.U. di Palermo nel seguente modo:

N.	Indirizzo	Dati Identificativi			Dati Classamento				Intestatari
		F.	P.IIa	Sub	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito		
							Domin.	Agra.	
1.	Comune di Monreale	50	960		Seminativo	16 11	€ 2,91	€ 0,83	1. "A" nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx.

Tab.1 – NCEU di Palermo: dati identificativi dell' immobile pignorato

4.2 - Formalità Ipotecarie

Come riportato nella relazione ipocatastale del Notaio Dott.ssa Enrica Lupo, che riporta la storia catastale del ventennio anteriore la data del pignoramento, sull'immobile gravano:

1. **Ipoteca** <<iscritta il **19 Settembre 2003** ai nn. 38245/6481, **dependente da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Palermo il 29 Luglio 2003 ed in favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., con sede in Roma e contro "A.">>
2. **Pignoramento immobiliare** <<eseguito il 23 Novembre 2006 dal Tribunale Civile di Palermo e trascritto il 5 Dicembre 2006 ai nn.75624/43178 in favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a con sede in Roma e contro "A".>>

4.3 - Identificazione del bene e possibile suddivisione in lotti indipendenti

La scrivente, sulla scorta del sopralluogo effettuato, vista l'ubicazione del bene precedentemente identificato, ritiene opportuno **non procedere** ad una suddivisione in lotti indipendenti per la vendita.

4.4 - Regolarità urbanistica ed edilizia

Relativamente all'accertamento della regolarità urbanistica del bene oggetto del suddetto procedimento esecutivo, la sottoscritta C.T.U. provvedeva all'inoltro di regolare richiesta presso l'Area Gestione del Territorio del Comune di Monreale (PA), con istanza assunta al prot. n. 5118 del 19.02.2010 per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (**AII. E1**) per la zona in cui ricade il terreno.

Successivamente, in data 15.03.2010 la scrivente riceveva il certificato richiesto con indicata la zona d'interesse con tutti i suoi vincoli e le relative prescrizioni. In particolare la particella interessata risulta ricadere in "**Zona VL1 "villeggiatura ed attrezzature turistico alberghiere"** sottoposta a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267 del 30.12.1923 e a vincolo paesaggistico (L. 1497/39)" ed "in Zona interessata dal PAI (Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Oreto e dell'Area Territoriale tra il Bacino del Fiume Oreto e Punta Raisi) indicate, nella carta dei dissesti e nella carta della pericolosità e del rischio geomorfologico, con la scheda n° 039- 6 MO - 082" sottoposta alle normative allegate al Decreto del Presidente della Regione Siciliana n° 91 del 23.03.07 che regolamenta quest'ultimo Piano.

In ogni modo, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato, nella Zona VL1 è possibile un'edificazione, subordinata all'adozione di piani particolareggiati e piani di lottizzazione, in cui:

- 1) *le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;*
- 2) *l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq;*
- 3) *le altezze non potranno superare ml 7,00;*
- 4) *rapporto di copertura non superiore al 10%.*

Inoltre, "in detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al comune (...) il 30% dell'area proposta per l'insediamento (...) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G."

Per quanto riguarda la regolarità dell'immobile insistente sul lotto di terreno, la stessa esecutata, sig.ra "A", dichiarava durante il sopralluogo che la costruzione è

totalmente abusiva e realizzata con "baracca rivestita di tipo terremotato con copertura lamiera e tegole".

Per tale ragione ci si accertava, in via informale dagli stessi tecnici dell'Ufficio preposto, sulla totale irregolarità della villetta e sulla successiva possibilità di sanatoria grazie all'art. 40 della legge 47/85 e s.m.i. oltre che dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001 (T.U. dell'Edilizia).

Regolarizzazione della villa unifamiliare e dei corpi accessori

Ai sensi dell'**art. 40 della Legge 47/85 comma 5 e 6** (sostituiti dall'art. 7 Legge 68/88 e dall'art. 2 Legge 662/96 comma 59) oltre che dell'**art. 46 del D.P.R. 380/2001** (T.U. dell'Edilizia aggiornato alla legge 246/2005) esiste la possibilità di ulteriore condono ritardato per i casi di immobili aggiudicati in sede di procedure esecutive immobiliari. Infatti dalla data di aggiudicazione e non oltre 120 giorni, il nuovo acquirente potrà effettuare tale condono; in base ai regolamenti edilizi vigenti di P.R.G. l'immobile con i suoi corpi accessori risulterebbero sanabili ai sensi della Legge 24 Novembre 2003 n. 326, naturalmente previa autorizzazione degli enti preposti.

Pertanto, per quanto riguarda la **regolarizzazione** dell'immobile e dei corpi accessori presenti sul terreno oggetto di suddetto pignoramento risulterà necessario procedere alla presentazione e completamento dell'iter procedurale con i relativi costi dovuti, oltreché dell'acquisizione dei pareri necessari, per sanare le costruzioni abusive.

Vista la complessità degli argomenti in questione risulta difficile procedere ad una reale e concreta quantificazione della spesa da dover affrontare, che necessiterebbe di una più attenta e specifica analisi con i tecnici degli uffici preposti, e quindi si rimette al superiore parere dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione ogni valutazione conseguente, per la disposizione dei più opportuni provvedimenti specifici. Per quanto attiene i ristretti limiti della presente consulenza, si ritiene però opportuno fornire migliore contezza circa i parametri da valutare nell'adozione della procedura di sanatoria degli immobili, sulla scorta di quanto consentito in base

all'art. 40 della legge 47/1985 e s.m.i.) oltre che dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001 (T.U. dell'Edilizia aggiornato alla legge 246/2005).



- **L'art. 40, ultimo comma, della Legge 47/1985** prescrive, nel caso di trasferimento di beni oggetto di procedure esecutive, che " *le nullità di cui al comma 2 del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali (...)* Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, **la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile (...)** ".
- **L'art. 46** – riguardante la nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 -, **comma 5, del D.P.R. 380/2001 aggiornato alla legge 246/2005** stabilisce che " *le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.* "

In base a quanto sopra riportato possono rassegnarsi le considerazioni che seguono. Nella fattispecie del presente provvedimento esecutivo si reputa che l'unità immobiliare realizzata ed i relativi corpi accessori siano sanabili, previo parere degli enti competenti, in quanto per esse è verificabile la conformità allo strumento urbanistico (PRG) vigente all'epoca della loro realizzazione ed a quello attualmente vigente.

Di tale irregolarità edilizia si terrà comunque conto nella fase di stima sintetica dell'immobile in oggetto, utilizzando un apposito coefficiente correttivo di riduzione (vedi par. 6.1).

Pertanto, viste le leggi sopracitate si tratta di " *interventi di nuova costruzione* " come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380,

realizzati in assenza o in difformità dal titolo abitativo, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento. Per tale ragione l'irregolarità sopra descritta appartiene alla tipologia dell'abuso, indicata dalla legge, con il n°2 con valore fisso dell'oblazione, stabilito dal Comune di Monreale, pari a € 150/mq.

A tale importo dovranno essere sommate le spese tecniche relative alla documentazione (rilievo plano-altimetrico dell'immobile, documentazione fotografica, perizia giurata sullo stato e la consistenza delle opere,...) da produrre e presentare all'ufficio tecnico per il rilascio della concessione in sanatoria e per la richiesta del parere di abitabilità, oltreché di quella necessaria per l'accatastamento presso l'Agenzia del territorio.

Si rassegna quindi, a titolo esemplificativo, la seguente sintesi esplicativa delle presumibili somme occorrenti a regolarizzare l'immobile ed i relativi corpi accessori insistenti sul terreno oggetto di pignoramento:

➤ oblazione: 150,00 €/mq x 170,00mq=	€ 25.500,00
➤ spese tecniche:	€ 2.000,00
Per un totale di:	€ 27.500,00

Tale quantificazione va assunta a titolo di riferimento, ovverossia di esempio indicativo dei molteplici parametri da valutare per la definizione della conformità degli immobili, fermo restando tutti gli accertamenti da eseguire - in fase analitica - sotto l'aspetto giuridico (applicabilità del condono ed estensione delle sanzioni), ed i successivi conteggi da effettuare (ulteriori somme da versare a titolo di oblazione, eventuali agevolazioni, rateizzazioni, etc.) in stretta collaborazione con gli uffici preposti all'esame ed alla verifica amministrativo-economica delle pratiche in oggetto.

5. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è sito in una frazione di Monreale (PA), e precisamente in Contrada Renda, sulla Statale 186 al km 16.800 da Pioppo verso Partinico.

Tale zona si trova in posizione abbastanza periferica rispetto la frazione di Pioppo, contraddistinguendosi per essere una località di montagna, dove si trovano varie attrezzature del tipo turistico alberghiere (***, l'agriturismo ****

****, ...). Difatti il terreno interessato da suddetta procedura ricade, secondo il vigente P.R.G. e come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Area Gestione del Territorio del Comune di Monreale, in "Zona VL1 *"villeggiatura ed attrezzature turistico alberghiere"*.

Inoltre, a servizio di tale area sono presenti, nelle immediate vicinanze, luoghi di ristoro come il bar-pizzeria-tabacchi-ricevitoria "*****" che prende

il nome dal limitrofo villaggio **** costituito da un complesso di villette mono

e bifamiliari. Una composizione simile a quest'ultima si ritrova anche nell'insieme di fabbricati che circondano il terreno, nonché l'immobile ricadente in esso, oggetto di suddetta procedura esecutiva.

5.1 - Il terreno ed il fabbricato con i corpi accessori insistenti su di esso

L'edificio insistente sul terreno è del tipo isolato ovvero senza altri fabbricati in aderenza e consiste in una villetta unifamiliare per civile abitazione a due elevazioni fuori terra - di cui solo il piano terra è definito ed abitato - (**Fig. 1**) oltre dei corpi accessori ad una elevazione (**Figg. 2-3**).

E' circondato, sui quattro lati, da spazio privato chiuso di pertinenza privata, con distanza minima dai confini di circa m. 4,00, oltre il quale l'intero lotto è adiacente, su due lati, ad altri lotti di terreno edificati. Le altre due parti laterali sono occupate dalla stradella di accesso al lotto, a cui si giunge da una strada larga pochi metri ed abbastanza tortuosa e ripida che serve il resto del complesso di ville il cui ingresso principale si trova sulla Statale 186 al km 16.800 accanto al bar-pizzeria "*****

*****" sopra citato. Su tale strada principale, che collega Palermo a Partinico, si trova un piccolo slargo con un cancello in ferro (**Fig. 4**) e dei citofoni, protetti da una

pensilina, e comunicanti con gli edifici che si incontrano lungo il percorso fino al terreno oggetto della suddetta procedura. A detta della parte esegutata la villa non è fornita del servizio sopra descritto. Superata la cancellata in ferro bianco si prosegue lungo la strada principale che si inerpicca sul rilievo montuoso; imboccando la prima strada sulla sinistra e procedendo fino alla fine del percorso si giunge al fabbricato in oggetto (*vedi percorso All. F*).

L'unico accesso praticabile, sia pedonale che carrabile, alla villa avviene da un cancello in ferro di tipo automatizzato (**Fig. 5**) che, a detta della sig.ra "A", si trova collocato sul terreno limitrofo come parte dello spazio aperto di pertinenza e di ingresso alla villa. La reale entrata al terreno e di conseguenza alla villa si troverebbe, secondo l'esecutata, sulla strada di accesso da un cancelletto in ferro collocato nella recinzione laterale su un cordolo in pietra (**Fig. 6**). Questo passaggio immette di fatto ad una sorta di pianerottolo posto ad una quota di molto superiore a quella del fabbricato, impedendone quindi l'accesso, e su cui poggia una cisterna di gas a servizio della casa (**Fig. 7**). Dal lato opposto all'inferriata descritta si trova un'altra piccola parte di terreno, anch'essa ad una quota più elevata rispetto alla strada carrabile, raggiungibile a piedi e sui cui si colloca un altro piccolo fabbricato adibito, a detta della sig.ra "A", a deposito attrezzi ed a una sorta di stalla (**Fig. 8**).

Purtroppo, pur essendo l'elemento sopra esposto parte integrante del lotto di terreno oggetto di pignoramento, vista la poca disponibilità da parte dell'esecutata, non è stato possibile visionarlo e rilevarlo da vicino come anche gli altri due corpi accessori posti nel fronte e nel retro della villa e che, quindi, saranno computati forfettariamente in sede di stima.

Per tali ragioni l'unica descrizione più completa riguarda la villa unifamiliare e la sistemazione dello spazio antistante ad essa.

5.2 – La villa unifamiliare

Per una dettagliata e corretta descrizione del bene, essendo tale immobile abusivo - come si evince dalle dichiarazioni della sig.ra "A" - sarebbe risultato necessario procedere ad un rilievo più dettagliato, ma non avendo avuto massima

disponibilità nell'accedere ai luoghi si è riusciti solamente a misurare l'interno del piano terra.

In ogni modo, sul terreno, esteso circa are 16,11 (1.611,00 mq c.a.), insiste una villetta unifamiliare - abitata dai genitori e fratelli dell'esecutata - a cui è possibile accedere, come detto precedentemente, da un cancello automatizzato ed attraverso uno spiazzo carrabile delimitato, nei confini, da muretti bassi rivestiti in pietra e contenenti aree a verde organizzate (**Fig. 9**).

Il fabbricato, la cui estensione principale si sviluppa al piano terra, presenta una seconda elevazione, in parte ancora allo stato rustico adibito a soffitta (a detta dell'esecutata), che sovrasta solo una parte della superficie coperta totale e a cui è possibile accedere, apparentemente e a detta della sig.ra "A" attraverso la copertura a falde del piano inferiore con una scala da appoggio. A causa di poca collaborazione da parte dell'esecutata, come già sopra evidenziato, non è stato possibile entrare nel livello sopra descritto come anche nei corpi antistanti e retrostanti l'abitazione. Per tale ragione la descrizione di essi può solo essere sommaria e come anche la loro valutazione in sede di stima.

L'edificio principale è stato realizzato, secondo quanto verbalizzato dalla sig.ra "A" in sede di sopralluogo, da *"una baracca rivestita di tipo terremotato con copertura lamiera e tegole"*. Esternamente è visibile e riscontrabile che le facciate siano in intonaco ruvido di colore ghiaccio e che su di esse vi sia posto un rivestimento di circa m 1,00 di altezza da terra in pietra di formato irregolare e colore chiaro; un involucro simile copre per l'intera altezza il corpo accessorio antistante la villa.

Un ampio porticato in legno (**Fig. 10**) immette al corridoio che delimita il prospetto principale dove l'ingresso all'abitazione è ben evidenziato dal rivestimento a tutta altezza in pietra che lo circonda e ben protetto dall'esterno da un muretto di circa m 1,00 di altezza e m 4,00 di lunghezza.

La copertura, come espresso dall'esecutata, è a falde spioventi con soprastante manto di tegole del tipo a coppi.

L'unità immobiliare posta al piano terra di tale fabbricato, si compone di 4 vani più accessori (ingresso, corridoio, cucina abitabile, due servizi igienici) con un

unico ingresso. Quest'ultimo, posto sul prospetto principale e coperto da un porticato in legno, immette ad un piccolo spazio che si apre direttamente nella cucina-soggiorno in cui è presente un camino (**Fig. 11-12**) e sui cui si trova una porta di accesso ad un bagno di servizio. A sinistra dell'esiguo disimpegno iniziale, oltrepassata una porta, ci si introduce in un lungo corridoio su cui si sviluppa il resto della casa (**Fig. 13**). Sulla destra si affacciano, in sequenza, una prima camera da letto ad uso singolo (**Fig. 14**), a seguire quella matrimoniale (**Fig. 15**), per poi giungere ad un vano più piccolo ad L adibito ad armadi e stieria (**Fig. 16**). Alla fine del lungo corridoio si giunge al bagno principale con vasca e servizi posti su un livello rialzato da un gradino (**Fig. 17-18**) e delimitato da un controsoffitto che ospita dei faretti. La stanza che confina con tale vano è un'ultima camera da letto, anch'essa ad uso singolo, la cui porta di accesso si apre su di un piccolo disimpegno che la nasconde dalla visione generale dal fondo del corridoio (**Fig. 19-20**).

Infine risulta necessario evidenziare alcuni "danni" presenti negli ambienti sopra descritti: macchie di umidità derivanti da probabile risalita capillare dal terreno (nella prima camera da letto e negli ultimi due ambienti) ed una crepa – apertasi, a detta dell'esecutata, a seguito del terremoto del 2001 - sulla parete perimetrale del corridoio nella parte precedente l'ingresso al w.c. bagno oltre che un'altra sopra la porta d'ingresso.

Le superfici dei vari ambienti, come riscontrabile dal rilievo planimetrico effettuato (**AII. G**), sono così distribuite:

N.	DESTINAZIONE D'USO	SUP.NETTA	U.M
A1	cucina-soggiorno	26,50	mq
A2	w.c. doccia	4,00	mq
A3	corridoio	16,50	mq
A4	camera da letto 1	10,90	mq
A5	camera da letto 2	13,10	mq
A6	ripostiglio	8,16	mq
A7	camera da letto 3	7,86	mq
A8	w.c. bagno	6,95	mq

A9	2° livello	40,66	mq c.a.
C1	corpo accessorio 1	40,00	mq c. a.
C2	corpo accessorio 2	30,00	mq c.a.
C3	corpo accessorio 3	20,00	mq c.a.
P1	porticato 1	43,00	mq
P2	porticato 2	13,07	mq
T1	terreno-giardino	1300,00	mq c.a.
Totale superficie netta calpestabile		280,70	mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE		348,05	mq

Tabella 1: superfici e destinazioni d'uso

Per quanto concerne la superficie commerciale, secondo il D.P.R. 138/98 e la UNI 10750/2005 essa è data dalla somma della superficie coperta lorda e di opportune aliquote delle superfici delle pertinenze

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{coperta lorda}} + k_1 \cdot S_1 + k_2 \cdot S_2 + \dots + k_n \cdot S_n$$

dove:

S_{comm} = superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$ = superficie coperta lorda;

k_1, k_2, \dots, k_n = coefficienti da applicare alle superfici delle pertinenze;

S_1, S_2, \dots, S_n = superfici delle pertinenze

Considerando la superficie dei balconi nella misura del:

- 35% per patii e porticati;
- 60% per verande;
- 10% per giardini di ville e villini.

$$S_{\text{commerciale}} = S_{\text{coperta lorda}} + 0,35 \cdot S_{\text{porticati}} + 0,60 \cdot S_{\text{corpi accessori}} + 0,10 \cdot S_{\text{giardini}}$$

In conclusione si assume, in cifra tonda, la seguente superficie commerciale:

$$S_{\text{commerciale}} \cong 348,00 \text{ mq}$$

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

- **Pavimenti:** ceramica monocottura del tipo cotto e del formato di c.a. cm 30x30 color mattone (*ingresso-corridoio, camera da letto 1, camera da letto2, "stireria",*

camera da letto 3); ceramica monocottura del formato di c.a. cm 30x30 colore verde acqua con riquadri geometrici (*cucina-soggiorno*); ceramica monocottura del formato di cm 20x20 colore nocciola (*w.c. bagno*).

- **Rivestimenti:** intonaco civile colore panna (*camera da letto 1*), colore rosa con cornice (*camera da letto matrimoniale*), rosa pallido ("*stireria*"), verde acqua (*camera da letto 3*), giallo spugnato (*cucina*); ceramica monocottura fino ad un'altezza di cm 270 circa del formato di cm 20x30 di colore nocciola e panna con alcuni inserti di motivi floreali (*w.c. bagno*).
- **Infissi:** porte interne ad un'anta in legno con struttura cellulare (tamburata), con doppia cornice e maniglie del tipo in ceramica, tranne quella del *corridoio 1* con vetro opaco color ambra; porta esterna in ferro e vetro; aperture esterne con serramenti in alluminio anodizzato colore bianco, vetri camera, persiane esterne; aperture esterne con serramenti in alluminio anodizzato colore legno, vetri camera e vetro cemento colorato (*corpo accessorio 1*).

Impianti e canalizzazioni

- **Impianto idrico** sotto traccia, con scarico con fogna Imoff o nel terreno;
- **Impianto elettrico** sotto traccia;
- **Impianto di riscaldamento/raffrescamento:** piastre radianti in ghisa presenti in tutti gli ambienti tranne la *cucina* ed in acciaio (*w.c. bagno e w.c. doccia*); pompe di calore; termostato di zona;
- **Riscaldamento idrico-sanitario:** scaldabagno elettrico;
- **Impianti citofonico:** presente.

Non essendo stato possibile misurare correttamente la luce interna dei vari corpi e di tutti i vani si ipotizza che per le parti ad uso abitazione sia più o meno uniforme e che corrisponda a circa m 2,70, e di m 2,40 per i locali di disimpegno, *w.c.*, corridoi e ripostigli.

In ultimo si evidenzia che l'immobile di proprietà della sig. "A" è oggi **utilizzato dai genitori e dai fratelli dell'esecutata come abitazione.**

In conclusione si rileva come il livello qualitativo generale del fabbricato, dell'abitazione (materiali di rivestimento, opere di corredo impiantistico,...) e del terreno circostante sia da considerarsi, in un'ottica di comparazione con gli standard abitativi medi della zona, medio, oltre che conformato ai requisiti igienico-sanitari ed a condizioni di vivibilità.

Risulta necessario però precisare che sono stati riscontrati alcuni elementi negativi da valutare in sede di stima quali: la presenza di lesioni e di umidità in alcune parti della villa - facilmente risolvibili con opportuni interventi di riparazione e ripristino -, l'occupazione, a detta dell'esecutata, di parte del terreno confinante, l'impervia strada da percorrere per raggiungere il bene.

6. STIMA IMMOBILIARE

Per una corretta determinazione del valore di mercato del bene immobiliare in oggetto occorre utilizzare sia il **metodo sintetico**, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato utile), sia il **metodo analitico**, basato sulla previsione dei redditi netti futuri, costanti, continuativi e medi, attualizzati ad un opportuno saggio di riferimento.

La media dei valori ottenuti - ciascuno trovato mediando il valore ricavato dalle banche dati delle fonti utilizzate e il valore scaturito dall'indagine condotta in zona su beni analoghi - esprime così il più probabile valore di mercato del bene:

$$Vm = \frac{Vm \text{ (stima sintetica)} + Vm \text{ (stima analitica)}}{2}$$

6.1 - Stima sintetica

Come detto precedentemente, la finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta. Per tale ragione viene ricercato il più probabile valore attribuito al bene immobile da ordinari compratori ed ordinari venditori; inoltre trattandosi di un metodo

comparativo si compara il bene immobile oggetto di stima con altri di caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, similari esistenti nella medesima zona e dei quali siano noti i valori di mercato alla data più prossima a cui è riferita la stima.

Al valore ricavato con il procedimento sopra descritto si apportano le eventuali aggiunte o detrazioni dovute alle caratteristiche differenziali che il bene immobile oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione.

Quale parametro tecnico per l'indagine di mercato si è adottato il *metro quadrato di superficie commerciale*, in base al quale si è determinata per l'immobile una quotazione unitaria di mercato, cioè la *quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale*. In definitiva, in base a tale metodo, il *valore venale* di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale (S_{tot}) per il valore medio unitario di mercato (V_{mu}) per il prodotto di alcuni coefficienti correttivi (C):

$$V_m = V_{mu} \times S_{tot} \times C$$

Risulta quindi necessario essere a conoscenza:

- della **superficie commerciale** dell'immobile che, come calcolata nel paragrafo relativo alla descrizione del bene (vedi paragrafo 5), è pari a circa **348,00 mq**;
- della **quotazione unitaria di mercato**;
- calcolare i **coefficienti correttivi**.

Fonti dati utilizzate per la stima e quotazione unitaria di mercato

Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta C.T.U. precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate riportanti le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni simili a quelle del bene oggetto di stima, e di avere contattato qualificate agenzie immobiliari. In particolare, si è consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio dei Valori Immobiliari** dell'Agenzia del Territorio – che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia ed i cui dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nella quale si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali, oltreché essere riferiti a specifiche tipologie edilizie

per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione - aggiornata al **primo semestre dell'anno 2010**.

Dagli elementi forniti dalla *fonte sopra citata (All. H)*, utilizzando i dati relativi alla tipologia di abitazioni di ville e villini ricadenti nel Comune di Monreale in due zone prossime a quella in oggetto: per la zona suburbana/Frazione di Pioppo, con stato conservativo normale, si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di €. **810,00** ad un massimo di €. **1.100,00**; per la zona suburbana/Zone agricole, con stato conservativo normale, si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di €. **730,00** ad un massimo di €. **970,00**. Si è ritenuto opportuno, visto lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili simili a quello in esame, utilizzare un valore medio.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene corretto mediare i valori medi estrapolati dalle fonti utilizzate fissando pertanto il prezzo unitario in:

$$\frac{955,00 + 850,00}{2} = \text{€ } 902,50$$

Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi considerati per stimare le condizioni specifiche dell'immobile, di cui si è accennato precedentemente nei paragrafi riguardanti la regolarità edilizia e la villa unifamiliare (*vedi par. 4.4 e 5.2*) sono:

a)	Coefficiente di vetustà	1,00
b)	Caratteristiche fabbricato	0,85
c)	Qualità materiali	0,88
d)	Stato d'uso e manutenzione	0,98
e)	Dotazione impiantistica appartamento	0,95

Complessivamente si stima un **coefficiente correttivo specifico dell'immobile** pari al prodotto dei coefficienti sopra indicati, ovvero:

$$1,00 \cdot 0,85 \cdot 0,88 \cdot 0,98 \cdot 0,95 = \mathbf{0,70.}$$



Valore di mercato

Note la *superficie commerciale*, la *quotazione unitaria di mercato*, il *coefficiente correttivo*, il **valore di mercato** dell'immobile si ottiene dal prodotto di tali valori:



$$V_m = 902,50 \text{ €/mq} \times 348,00 \text{ mq} \times 0,70 = \mathbf{€ 219.240,00}$$

Il valore di mercato dell'immobile si stima pari a:

VALORE DI MERCATO (STIMA SINTETICA) = € 219.240,00

(duecentodiciannovemiladuecentoquaranta/00)

6.2 - Stima analitica

Il procedimento indiretto di stima (stima analitica) comporta un'elaborazione dei rilevamenti di mercato più scientifica. Si basa infatti sulla capitalizzazione dei redditi, in cui il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al rapporto tra il **reddito netto (Rn)** dispiegato dal bene - determinato dal reddito lordo decurtato dalle spese a carico del proprietario (spese per tasse e imposte, manutenzione ordinaria e straordinaria, quote di sfitti e inesigibilità, spese di gestione e per ammortamento o perpetuità) - e il **tasso di capitalizzazione (r)** riferito al bene:

$$V_m = R_n / r$$

Come per la stima sintetica, risulta necessario essere a conoscenza:

- del **reddito netto** dispiegato dal bene;
- del **tasso di capitalizzazione**.



Tasso di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione "r" ha una funzione fondamentale nel metodo di stima analitica poiché aumentando il tasso diminuisce il valore del capitale da ricercarsi, e per tale ragione la scelta del suo valore è molto delicata.

Sulla scorta d'esperienze svolte nell'ambito del territorio di Palermo e provincia si ritiene opportuno adottare in linea di massima tassi di capitalizzazione compresi tra 0,030 e 0,040 per case, negozi, magazzini, ecc.

- Si utilizzerà, pertanto, un tasso di capitalizzazione pari allo 0,03.

Reddito netto dispiegato dal bene

Il reddito netto dispiegato dal bene non è altro che il reddito percepibile dal proprietario in caso di locazione dell'immobile.

Da indagini di mercato effettuate tramite agenzie locali qualificate, si stima un valore locativo medio mensile per l'intera unità immobiliare pari a **€. 650,00** (ovviamente, l'immobile potrà essere locato solo a seguito di stipula di regolare contratto di locazione in conformità alla normativa vigente).

L'Agenzia del territorio, *Osservatorio dei valori immobiliari*, fornisce un valore locativo di mercato che oscilla per la zona suburbana/Frazione di Pioppo da un minimo di €. 5,20 per mq ad un valore massimo di €. 7,30 per mq; per la zona suburbana/Zone agricole da un minimo di €. 2,00 per mq ad un valore massimo di €. 2,60 per mq. Viste le condizioni del bene, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno prendere come riferimento un valore medio tra i valori medi delle due zone prese in considerazione, ovvero pari a **2,55 €/mq.**

Si ottiene quindi un valore mensile pari a :

$$2,55 \text{ €/mq} \times 348,00 \text{ mq} = \text{€. } \mathbf{887,40}$$

La media dei due valori trovati rispettivamente dall'indagine condotta sul luogo e dall'Osservatorio dei valori immobiliari, moltiplicata per 12 mesi, fornisce il reddito lordo (RI):

$$\text{RI} = \frac{(650,00 + 887,40)}{2} \times 12 = \text{€ } \mathbf{9.224,40}$$

Essendo necessario, per calcolare il valore dell'immobile con tale metodo, conoscere il reddito netto dispiegato dall'immobile, si deve tener conto delle spese medie annue facenti carico al proprietario, considerandole pari al 20% del fitto lordo.

- Per cui si ricava che il reddito netto annuo è pari a:

$$Rn = € 9.224,40 \text{ (rendita annua lorda)} - 1.844,88 \text{ (20\% spese annue)} = € 7.379,52$$

Da cui si ottiene, capitalizzando tale reddito al 3 %, che il valore di mercato è pari a:

$$Vm = \frac{Rn}{r} = \frac{€ 7.379,52}{3} \times 100 = € 245.984,00$$

VALORE DI MERCATO (STIMA ANALITICA)= € 245.984,00
(duecentoquarantacinquecentottantaquattromila/00)

STIMA FINALE DELL'IMMOBILE

Calcolato il valore di mercato sia col metodo sintetico che analitico, si ritiene opportuno, per ottenere il più attendibile giudizio di stima, eseguire la media dei due valori ottenuti:

- 1° metodo, Stima sintetica (indagine diretta): **€ 219.240,00**
- 2° metodo, Stima analitica (capitalizzazione di reddito): **€ 245.984,00**

Media dei due valori e stima dell'immobile:

$$\frac{€ 219.240,00 + € 245.984,00}{2} = € 232.612,00$$

VALORE DI MERCATO: € 232.612,00
(duecentotrentaduecentododicimila/00)

Infine si reputa opportuno apportare al valore di stima ottenuto una detrazione per spese di regolarizzazione del fabbricato e dei corpi accessori pari a € 27.500,00 (vedi par.4.4).

Pertanto il valore finale dell'immobile è pari a:

$$€ 232.612,00 - € 27.500,00 = € 205.112,00$$

Approssimando tale cifra, il valore finale di mercato dell'immobile si stima pari a:

VALORE DI MERCATO FINALE:

€ 205.000,00

(duecentocinquemilamila/00)

7. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto si sintetizza che:

- L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un lotto di terreno su cui insiste una villa unifamiliare a due elevazioni e relativi corpi accessori, ubicato in Contrada Renda, Monreale (PA). Tale zona suburbana ha una destinazione urbanistica di "**Zona VL1 "villeggiatura ed attrezzature turistico alberghiere"**" collocandosi a breve distanza dal centro del comune di Monreale grazie all'immediata vicinanza con la SS 186.
- Il fabbricato con i relativi corpi accessori presenti sul terreno **risultano essere abusivi**, pertanto è necessario procedere ad un iter di sanatoria.
- Dalle visure catastali risulta denunciato presso il N.C.E.U. di Palermo solamente il terreno con scheda riportante i seguenti dati identificativi: F. 50, particella n. 960, qualità Seminativo, classe 5, superficie are 16,11, ad oggi intestata ancora ai precedenti proprietari, ovvero la sig.ra "C" (proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni) ed il sig. "B" (proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni).
- L'immobile è pervenuto alla sig.ra "A" (proprietaria per 1/1) con atto di compravendita del 12.10.1995 in Notaio Francesco Giambalvo di Palermo, trascritto a Palermo il 7.11.1995 ai nn. 39564/29840 da potere di "B" nato a xxxxxxxx il xx.xx.xxxx e di "C" nata a xxxxxxxx il xx.xx.xxxx.
- Il bene di proprietà della sig. "A" è oggi **utilizzato dai genitori e dai fratelli dell'esecutata come abitazione.**
- Dal calcolo della superficie complessiva lorda dell'immobile si è ottenuta una **superficie commerciale pari a mq 348,00.**

- Tenuto conto della posizione dell'immobile, delle caratteristiche e dei servizi che offre la zona, accertato il contesto e la struttura di cui fa parte, la consistenza, la distribuzione planimetrica, considerate le rifiniture e lo stato di manutenzione dell'unità in esame, operando una media tra le stime sintetiche-comparativa e analitica eseguite, si può affermare che il **più probabile valore di mercato dell'immobile** in oggetto è di **€ 205.000,00**.

Lotto	Unità immobiliare	Identificativo catastale	Sup.Commerciale Complessiva (mq)	Valutazione in €
UNICO	Lotto di terreno con villa bifamiliare e n. 3 corpi accessori	F. 50, p.IIa 960	348,00	205.000,00

La presente relazione viene depositata in cancelleria in originale con una copia integrale su supporto informatico, comprensiva della documentazione fotografica. Con quanto sopra il C.T.U ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Palermo, 25 Gennaio 2011

Il C.T.U.
Arch Roberta Bodanza

ELENCO ALLEGATI:

Allegato A: Documentazione acquisita dall'Agencia del Territorio di Palermo

A.1 Visure catastali del 02.02.2010;

Allegato B: Comunicazione del C.T.U. alle parti

B.1 Raccomandate per comunicazione data inizio operazioni peritali del 09.02.2010;

B.2 Raccomandate per comunicazione data inizio operazioni peritali del 25.02.2010;

B.3 Raccomandate per comunicazione fine operazioni peritali e invio della relazione tecnica.

Allegato C: Verbali di sopralluogo effettuati in data 19.02.2010, 09.03.2010 e 30.11.2010

Allegato D: Documentazione fotografica

Allegato E: Documentazione acquisita presso Ufficio Tecnico di Monreale, Area Gestione del Territorio

E.1 Certificato di destinazione urbanistica del 15.03.2010.

Allegato F: Percorso per il raggiungimento del terreno

Allegato G: Rilievo planimetrico

Allegato H: Quotazioni Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agencia del Territorio