

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°180/2020**

Giudice

G.E.: dr.ssa Valentina Imperiale

Esperto Stimatore

**GIULIA AJELLO
architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34
90144 Palermo

posta PEC: giulia.ajello@archiworldpec.it
posta ordinaria: g.ajello@archiworld.it

Creditore Procedente

SOGGETTO "B"

Debitore

SOGGETTO "A"

non costituita

Custode Giudiziario

avv. Marco Di Vita

Creditore intervenuto

SOGGETTO "C"

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO Unico

**Piena proprietà dell'appartamento sito nel
Comune di Borgetto (Pa), Via Pietro Nenni n°5,
piano Terzo, int. 4.**

Distinta al catasto fabbricati del Comune di
Borgetto al foglio MU, particella 2805, sub 5.

Titolo dell'elaborato:

**FASCICOLO PERIZIA PUBBLICITA'
SENZA dati sensibili**

Data consegna

09 feb 22



“Indice PERIZIA INTEGRALE LOTTO UNICO”

PREMESSA	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.	<i>Pagina 3</i>
QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>Pagina 8</i>
QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 9</i>
QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>Pagina 10</i>
QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.	<i>Pagina 11</i>

QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell'immobile.	<i>Pagina 17</i>
QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 17</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 18</i>
QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 18</i>
QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>Pagina 19</i>
QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.	<i>Pagina 19</i>
QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>Pagina 31</i>



TRIBUNALE DI PALERMO



SEZIONE VI CIVILE – Esecuzioni Immobiliari

G.E. dr.ssa Valentina Imperiale

R.G. Esec. n°180/2020

Esperto Stimatore: Perizia integrale lotto unico

(senza dati sensibili)



PREMESSA



La scrivente arch. Giulia Ajello, n.q. di Esperto Stimatore nominata dal S.G. dr.ssa Valentina Imperiale in data 19/02/2021 per la procedura n°180/2020 contro “SOGGETTO A” promossa da “SOGGETTO B” è stata incaricata di stimare *“la piena proprietà dell’appartamento sito nel Comune di Borgetto (Pa), Via Pietro Nenni n°5, piano Terzo, int. 4”*.



In data 04/03/2021 risulta intervento nella procedura da parte di “SOGGETTO C”.



Come disposto dal S.G. nel decreto di nomina dell’Esperto, la scrivente unitamente al nominato Custode Giudiziario, avv. Marco Di Vita, procedeva al controllo della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e in data 28/04/2021 depositava telematicamente il relativo Modulo di verifica con firma congiunta degli stessi Ausiliari del Giudice. In data 24/05/2021 si procedeva ad effettuare il primo accesso all’immobile pignorato insieme al Custode Giudiziario.



Effettuata l’attività di rilievo e la restituzione grafica del cespite pignorato e acquisita tutta la documentazione necessaria alla stima presso l’Agenzia del Territorio, lo S.U.E., la Ripartizione Urbanistica del competente Comune, l’Archivio storico Notarile, si è proceduto ad elaborare



GIULIA AJELLO
architetto





la presente perizia di stima.



Come prescritto nella sezione "C" del conferimento d'incarico del S.G.,
l'Esperto Stimatore ha predisposto i seguenti elaborati che verranno de-
positati in due separati invii:

1° invio costituito dalle seguenti perizie:

- **"Perizia integrale lotto unico" in formato .pdf**, costituita dalla presente relazione e contenente dati sensibili relativi al debitore e/o a terzi;
- **"Perizia per pubblicità lotto unico"** in formato .pdf, contenente la relazione peritale epurata di dati sensibili, nella quale è stata omessa ogni tipo di informazione e/o allegato che possa rivelare l'identità dei debitori e di terzi e ogni soggetto è stato indicato con una sigla alfabetica, l'identità e la specifica dei quali è esplicitata in un allegato a parte denominato "Allegato 8".

2° invio costituito dal seguente documento:

- **"Fascicolo Allegati lotto unico"** in formato .pdf contenente tutti gli allegati ai quali si fa riferimento nelle perizie (integrale e per pubblicità) alcuni dei quali riportanti dati sensibili. Fa parte del suindicato **"Fascicolo allegati lotto unico"** la seguente produzione:

- 1. Verbale di sopralluogo;**
- 2. Documentazione Fotografica;**
- 3. Documentazione Catastale;**
- 4. Titoli di proprietà;**
- 5. Documentazione Urbanistica;**
- 6. Tavola Grafica;**

GIULIA AJELLO
architetto





7. Riferimenti per la stima;

8. Identità alfabetiche;

9. Avvisi di deposito.

Di seguito si riportano tredici paragrafi corrispondenti ai tredici quesiti disposti dal S.G.

QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, ovvero la piena proprietà, corrisponde a quello in titolarità della debitrice "SOGGETTO A" in forza della successione testamentaria in morte del nonno "SOGGETTO D" deceduto in data 10/07/2008.

Oggetto del pignoramento è *la piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Borgetto (Pa), nel Foglio MU, part. 2805, sub.5.*

QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Borgetto, Via Pietro Nenni n°5, piano 3°, int.4. L'u.i. confina catastalmente a *nord-ovest* in gran parte con area sovrastante l'edificio residenziale insistente sulla particella 3143 e in misura minore con area sovrastante l'edificio insistente sulla particella 3154, a *nord-est* con area sovrastante l'edificio residenziale insistente sulla particella 3154 e con area sovrastante un edificio terrano insistente sulla particella 3091; a *sud-est* in parte con l'edificio residenziale insistente sulla

GIULIA AJELLO
architetto



ASTE
GIUDIZIARIE

particella 1414 ed in parte con area sovrastante l'edificio residenziale
insistente sulla particella 1324 ed infine a *sud-ovest* con la Via Pietro
Nenni.

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

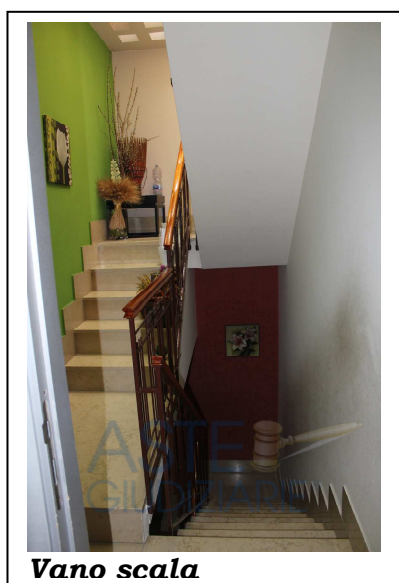
ASTE
GIUDIZIARIE

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di tipo residenziale ubicato
all'interno dell'area urbana del Comune di Borgetto che insiste su un
lotto di circa 170 mq. e risulta composto di un piano seminterrato e
quattro piani sovrastanti. L'appartamento si sviluppa su due strutture:
una in muratura portante realizzata negli anni '60, l'altra realizzata in
struttura intelaiata in c.a. realizzata alla
fine degli anni '70. L'edificio presenta i
prospetti rifiniti con intonaco tipo "Li Vi-
gni", i balconi con parapetto a ringhiera
in ferro e gli infissi esterni in legno con
oscuranti a persiana. Il portone d'in-
gresso è in legno ad anta unica, il vano
scala è a due rampe e non è presente
l'ascensore.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

L'appartamento occupa l'intero piano terzo e presenta una superficie

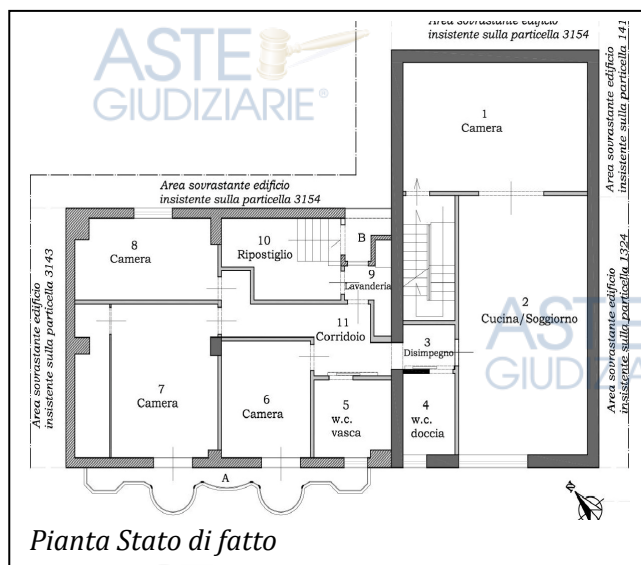
GIULIA AJELLO
architetto

ASTE
GIUDIZIARIE

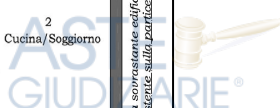




commerciale di mq.174,95, una superficie utile coperta di mq.132,70 ed un'altezza utile di ml. 3,20 con la presenza di controsoffitto in alcune camere.



È costituito da cinque vani, cucina, w.c. vasca, w.c. doccia, lavanderia, ripostiglio, disimpegno e corridoio e presenta una doppia esposizione: una sulla via Pietro Nenni e l'altra su retro-prospetto, sopra area edificata che prospetta su Via Giuseppe Verdi.



Dalla porta di ingresso si accede ad una camera di mq. 24,08 (v. **vano 1**) con finestra ad un'altezza dal pavimento di circa ml. 2,20 che espone su area edificata di proprietà aliena; da questa camera, attraverso una



Vano 1: Camera

porta scorrevole a due ante, si accede ad un ampio vano adibito a soggiorno/cucina (v. **vano 2**) di mq. 34,40 con una grande finestra che prospetta sulla Via Pietro Nenni.

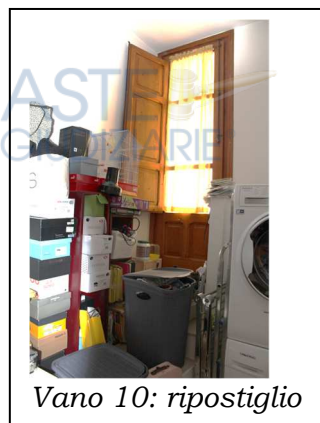
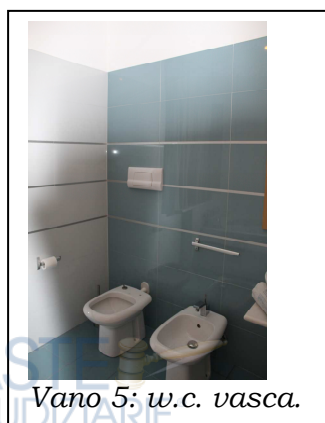


GIULIA AJELLO
architetto





Da quest'ultima camera si accede ad un piccolo disimpegno (*vano 3*) che consente l'accesso ad un w.c. doccia di mq. 4,29 (**v. vano 4**), con finestra esposta sulla Via Pietro Nenni e ad un corridoio di mq. 8,86 dal quale si raggiungono un w.c. vasca di mq. 6,06 (**v. vano 5**) e due camere con porta finestra e balcone unico esposto su prospetto principale, rispettivamente di mq.10,50 (*vano 6*) e mq. 21,80 (*vano 7*), quest'ultima con cabina armadio.



Infine, con esposizione su retro-prospetto, si raggiungono una camera di mq. 11,51 (*vano 8*) ed una lavanderia di mq. 2,74 (*vano 9*); da quest'ultima, infine, si accede ad un ripostiglio di mq. 8,86 (**v. vano 10**) che presenta una porta finestra ad una quota superiore dal

pavimento di circa ml.1,00 con una piccola rampa di gradini che consentono l'accesso al vano "B" di mq. 1,92.

Gli *infissi* esterni sono in legno con oscuranti a persiana e quelli interni sempre in legno, scorrevoli quelli che separano il vano 1 dal vano 2, e quelli dei due w.c., ad anta battente tutti gli altri.

In merito alle *finiture*, l'appartamento presenta una pavimentazione mista, con piastrelle 60 x 60 effetto legno nella zona giorno, in ceramica nei due w.c. ed in marmo nelle restanti camere. Le pareti sono pitturate mentre quelle dei w.c. rivestite di piastrelle di ceramica colorata.

Gli *impianti* sono tutti sottotraccia: quelli idrici e fognari sono regolarmente allacciati alla rete comunale e l'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia.

Dal punto di vista *manutentivo*, l'appartamento si presenta in buone condizioni, ad eccezione della presenza di macchie di umidità sull'intradosso del solaio e sul tratto continuo della muratura verticale di entrambi i vani w.c., per probabile infiltrazione di acqua dalla copertura.



In merito **all'Attestazione per la Prestazione Energetica (APE)**, si fa riferimento all'entrata in vigore del decreto-legge 63/2013, recependo

GIULIA AJELLO
architetto

la direttiva europea 2010/31/UE, e della Legge 90/2013 per la regolamentazione sulla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ed elencazione di tutti i casi in cui vige l'obbligo di tale attestazione. In Italia, la normativa di riferimento per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) è il D.M. 26 giugno 2015 recante "Adeguamento del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (Gazzetta Ufficiale 15/07/2015, n. 162 - Supplemento ordinario n. 39). Sulla scorta del contenuto delle suindicate normative, l'unità immobiliare rientra fra gli immobili che hanno l'obbligo di rilascio dell'APE ma non risulta prodotta la relativa certificazione.

QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta catastalmente intestata alla ditta "SOGGETTO A" proprietaria per 1/1 e identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (Pa) (cod. A991) nel foglio MU, particella 2805, sub. 5, con indirizzo Via Pietro Nenni n°5 piano 3 interno 4, categoria A/3 (abitazione economico), classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq. 175, escluse aree scoperte mq. 170, rendita €464,81.

NOTE GENERALI: La planimetria catastale, che agli atti è quella d'impianto presentata in data 07/05/1988, non risulta conforme allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svoltosi in data 24/05/2021, per una diversa rappresentazione di finestre, balconi e spazi interni.

Per le attività e i costi necessari per l'aggiornamento della planimetria

GIULIA AJELLO
architetto

catastale, si rinvia a quanto contenuto in risposta al quesito n°6.

QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Borgetto, Via Pietro Nenni n°5, piano 3°, int.4. L'u.i. confina catastalmente a *nord-ovest* in gran parte con la particella 3143 e in misura minore con la particella 3154, a *nord-est* con la particella 3154 e con la particella 3091; a *sud-est* con la particella 1414 ed in parte con la particella 1324 ed infine a *sud-ovest* con la Via Pietro Nenni.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di tipo residenziale ubicato all'interno dell'area urbana del Comune di Borgetto che insiste su un lotto di circa 170 mq. e risulta composto di un piano seminterrato e quattro piani sovrastanti. L'edificio è in struttura mista: in muratura portante costruita negli anni "60 e in struttura intelaiata in c.a. costruita alla fine degli anni "70. Presenta i prospetti rifiniti con intonaco tipo "Li Vigni", i balconi con parapetto a ringhiera in ferro e gli infissi esterni in legno con oscuranti a persiana.

L'appartamento occupa l'intero piano terzo e presenta una superficie commerciale di mq.174,95, una superficie utile coperta di mq. 132,70 ed un'altezza utile di ml. 3,20 con la presenza di controsoffitto in alcune camere. È costituito da cinque vani, cucina, w.c. vasca, w.c. doccia, lavanderia, ripostiglio, disimpegno e corridoio, con doppia esposizione: una sulla via Pietro Nenni e l'altra su retro-prospetto, sopra area edificata che prospetta su Via Giuseppe Verdi.

GIULIA AJELLO
architetto

Dal punto di vista manutentivo, l'appartamento si presenta in buone condizioni ad eccezione di macchie brune di umidità rilevate sull'intradosso del solaio e sul tratto continuo della muratura verticale di entrambi i vani w.c..

È riportato nel C.F. del Comune di Borgetto (Pa) nel Foglio MU, part. 2805, sub. 5. La planimetria catastale risulta difforme dallo stato di fatto per una diversa rappresentazione di finestre, balconi e spazi interni. In merito ai titoli abilitativi, risulta che per l'edificio di cui fa parte l'appartamento è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n°38 del 21/12/2004 ai sensi della L. 47/85. Rispetto al progetto presentato per il rilascio della suindicata C.E. in Sanatoria si rilevano delle difformità che possono essere regolarizzate, secondo lo strumento urbanistico vigente, con la presentazione all'Agenzia del Territorio del Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale e la presentazione al lo S.U.E. del Comune di Borgetto di una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380/2001, e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.14 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana e di una SCA ai sensi dell'art 3 comma 1 del dlq n°222/2016.

Si riporta il prezzo base d'asta dell'appartamento oggetto di stima dal quale sono stati già detratti i costi stimati per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale.

Prezzo Base d'asta:

€72839,00 (EURO settantaduemilaottocentotrentanove/00).

QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

GIULIA AJELLO
architetto

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ovvero dal 22/07/2000 al 21/07/2020, sono i seguenti:

Dal 22/07/2000 al 10/07/2008 la quota della piena proprietà dell'unità immobiliare risulta di proprietà di "SOGGETTO D" per avere costruito l'intera palazzina di cui fa parte il cespite pignorato sulla particella urbana 2805 insistente su due originarie particelle acquistate dallo stesso "SOGGETTO D" rispettivamente con "Atto di Compravendita" a rogito del "SOGGETTO E", in data 30/01/1961, Rep. n°48111 racc. 1948 con il quale acquistava la particella 1395 e con "Atto di Compravendita" a rogito del "SOGGETTO F", in data 19/02/1969, Rep. n°25903 racc. 3229 con il quale acquistava la particella 1269.

Dal 10/07/2008 ad oggi la quota della piena proprietà dell'unità immobiliare risulta di proprietà di "SOGGETTO A" per morte di "SOGGETTO D" deceduto in data 10/07/2008, giusto testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del "SOGGETTO G" il 10/07/2010 al n°474 (denuncia di successione n°1822 vol. n°9990), trascritto in data 29/04/2014 ai nn. 18961/15503.

Il bene pignorato, pertanto, corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà sopra riportati.

QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Borgetto è dotato di Strumento Urbanistico Comprensoriale n°3 e da esso, come contenuto nel certificato di destinazione urbanistica acquisito dalla scrivente Esperta

GIULIA AJELLO
architetto

e facente parte degli allegati prodotti, si rileva che la particella 2805 sulla quale insiste l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, ricade nelle c.d. "aree urbane" classificate "Zona B.1".

Secondo le prescrizioni, per il lotto ricadente nella particella 2805 è consentito un volume massimo di mc. 1000 e un'altezza massima di ml. 11,00.

Dal punto di vista edilizio, l'edificio insistente sull'attuale particella urbana 2805, proviene dalla fusione di due costruzioni originariamente insistenti rispettivamente sulla particella 1395 e sulla particella 1269.

La costruzione insistente sull'originaria particella 1395 è stata realizzata con Licenza Edilizia n°4099 del 06/12/1961; la costruzione insistente sull'originaria particella 1269 risulta realizzata secondo i seguenti titoli:

- 1) Nulla Osta per esecuzione lavori n°23 del 17/12/1975 come da progetto approvato dalla C.E. in data 05/08/1975, consistente nella demolizione del preesistente piano terra e piano primo e ricostruzione degli stessi piani e ulteriore realizzazione di un piano scantinato ed un piano secondo adibito a stenditoio e lavanderia;
- 2) Nulla Osta per esecuzione lavori n°19 del 06/07/1976 come da progetto approvato dalla C.E. in data 11/05/1976, consistente nel cambio di destinazione d'uso del piano secondo e sopraelevazione del piano terzo adibito a stenditoio.

Successivamente alle suindicate licenze, sono state effettuate della difformità dai progetti approvati e in data 17/04/1986 la ditta "SOGGETTO D", allora proprietario dell'immobile, presentava una

GIULIA AJELLO
architetto

richiesta di Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 come da prot.llo n°2002/86, tendenti a regolarizzare gli ampliamenti e i cambi di destinazione d'uso realizzati.

Dagli accessi effettuati dalla scrivente alla documentazione presente negli uffici tecnici del Comune di Borgetto e dall'acquisizione della documentazione disponibile, è emerso che l'ultimo atto rilasciato dal Comune competente per l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di studio è la **Concessione Edilizia in Sanatoria n°38 del 21/12/2004.**

Ad oggi non risulta presentata altra documentazione relativa ad abitabilità/agibilità, autorizzazioni e/o comunicazioni relative all'u.i. oggetto di stima.

RISPONDEZZA DELL'U.I. ALLE PREVISIONI DEL

PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO. Dalla presa visione del progetto presentato per la richiesta di Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 come da prot.llo n°2002/86, per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, sopra precisata, e dal rilievo dello stato di fatto effettuato dalla scrivente Esperta nel corso del sopralluogo svoltosi in data 24/05/2021 presso l'u.i. oggetto di stima, sono state rilevate delle difformità relative a prospetto e opere interne. Più specificamente, le difformità consistono nelle seguenti opere:

Difformità di prospetto riferito al solo retro-prospetto e consistente:

- Apertura di un vano finestra nella camera indicata "vano 8" che secondo progetto risultava senza luce diretta;

GIULIA AJELLO
architetto

- Apertura di un vano porta senza infisso con ringhiera nel vano indicato nella tavola grafica prodotta dalla scrivente, con la lettera "B" che secondo progetto risultava senza luce diretta.

1) Opere interne

- Chiusura di uno dei due ingressi all'u.i.;
- Ampliamento del w.c. vasca (Vano 5) verso la camera adiacente (Vano 6).

Regolarizzazione Urbanistica: procedure e costi.

Alla luce della normativa vigente in materia urbanistica edilizia, in applicazione di quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana, si riportano di seguito in dettaglio le attività e i costi necessari per la regolarizzazione catastale e urbanistica/edilizia delle difformità rilevate in riferimento all'u.i. oggetto di stima.

ATTIVITA' 1) Denuncia di variazione catastale (DOCFA). Per l'acquisizione al N.C.E.U. del Comune di Borgetto (Pa) della nuova planimetria aggiornata, riportante lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare regolarizzata, è necessario incaricare un Tecnico abilitato alla professione per la compilazione e l'invio telematico all'Agenzia del Territorio della denuncia di variazione catastale (DOCFA). In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento dei tributi speciali catastali come da allegato 1-circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate che sono pari a € 50,00 a favore dell'Ag. del Territorio. Si conteggiano, inoltre, le competenze tecniche per

GIULIA AJELLO
architetto



l'elaborazione e presentazione del relativo docfa.



Costi Stimati A t t i v i t à 1:

1. Spese fisse	€.	50,00 +
2. Spese tecniche per la presentazione del docfa.	€	800,00 =
TOTALE COSTI Attività 1)		€ 850,00



ATTIVITA' 2) Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in Sanatoria (SCIA in Sanatoria) ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380/2001, e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.14 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana.



Alla luce della normativa vigente in materia edilizia, tutte le difformità riscontrate possono essere regolarizzate attraverso la presentazione da parte di un Tecnico abilitato alla professione, all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgetto della c.d. *Scia in Sanatoria*.



Costi Stimati A t t i v i t à 2 - Previo ed ivi compreso il parere di sussistenza ai sensi dell'ex art. 21 da presentare al Genio Civile per quelle opere che lo richiedano, il rilascio della SCIA in Sanatoria è assoggettato al pagamento dei diritti fissi di segreteria che per il Comune di Borgetto sono pari ad €55,00, della sanzione amministrativa che parte da un minimo di €516,00 ad un massimo di €5164,00 e che nel caso specifico verrà valutata minima, salvo diversa determina da parte del competente Comune in riferimento all'istruttoria della pratica, della sanzione pecuniaria per comunicazione tardiva per la quale ci si riferirà alle opere interne. Infine, si conteggeranno le spese relative alle competenze dei professionisti incaricati dell'elaborazione della documentazione richiesta e della presentazione della pratica.



GIULIA AJELLO
architetto



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Si riepilogano i Costi Stimati A t t i v i t à 2

Diritti fissi istruttoria (Comune di Borgetto)	€ 55,00 +
Sanzioni amministrative (Costo minimo)	€ 516,00 +
Sanzione pecuniaria (per comunicazione tardiva)	€ 1000,00 +
Spese Competenze professionali	€ 2000,00 =
TOTALE COSTI Attività 2)	€ 3571,00

ASTE GIUDIZIARIE

ATTIVITA' 3) Segnalazione Certificata Agibilità

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Svolte tutte le suindicate attività e ottenute le relative attestazioni, comprese quelle relative agli impianti, occorrerà presentare sempre al SUE del Comune di Palermo entro 15 gg. dalla presenta-zione della SCIA in sanatoria, la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art 3 comma 1 del dlgs n°222/2016.

ASTE GIUDIZIARIE

Costi Stimati A t t i v i t à 3 - Il rilascio della SCA è assoggettato al pagamento dei diritti fissi che per il Comune di Borgetto sono pari ad €50,00 quelli di segreteria e ad € 80,00 quelli Tecnici (immobili con cubatura fino a 1000 mc). Infine, si conteggeranno le spese relative alle competenze professionali.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Si riepilogano i Costi Stimati A t t i v i t à 3:

Diritti fissi di segreteria (Comune di Borgetto)	€ 50,00 +
Diritti fissi tecnici (Comune di Borgetto)	€ 80,00 +
Spese Competenze professionali	€1500,00 =
TOTALE COSTI Attività 3)	€ 1630,00

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Riepilogo costi regolarizzaz. urbanistica/edilizia:

Attività 1 (Docfa)	€ 850,00 +
Attività 2 (SCIA in Sanatoria)	€ 3571,00 +

ASTE GIUDIZIARIE

GIULIA AJELLO
architetto





Attività 3 (SCA)



€ 1630,00 =

TOT. COSTI REG. URBANISTICA/EDILIZIA: €6051,00

I costi per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale del cespite pignorato sono stati stimati in €6051,00 (EURO seimilacinquantuno/00).

QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell'immobile.

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo risulta occupato dalla stessa debitrice con il proprio nucleo familiare.

QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'ispezione ipotecaria riferita al cespite pignorato risultante dal certificato notarile elaborato in data 10/11/2020 ai sensi dell'art. 567 II comma c.p.c. e prodotto dal Creditore procedente, risultano le seguenti formalità:

A) In merito a **Trascrizioni di pignoramento**, non si rilevano altre trascrizioni oltre quello della presente procedura;

B) In merito a **Iscrizioni di ipoteche**, risulta quanto segue:

- Ipoteca Legale iscritta in data 24/11/2003 ai nn. 48337/8859 contro "SOGGETTO D" a favore del "SOGGETTO H" per il montante ipotecario di €51361,34 posta sull'originaria particella 1269;

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 24/02/2003 ai nn. 822/8995 contro "SOGGETTO A" (debitrice nella presente procedura) a favore del "SOGGETTO B" (creditore procedente nella presenta procedura) nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal tribunale

GIULIA AJELLO
architetto



di Palermo in data 15/01/2020 rep. n°411 per il montante ipotecario di €60000,00.

C) Dalla documentazione urbanistica-edilizia acquisita dalla scrivente e dalla stessa Relazione Notarile prodotta dal creditore procedente, infine, non risultano atti impositivi di servitù né vincoli storico-artistici.

Da quanto sopra riportato, si precisa quanto segue:

Gli **Oneri a carico della procedura** risultano tutti quelli riportati nel punto A) e B).

Gli **Oneri a carico dell'acquirente** risultano quelli relativi alla Regolarizzazione Urbanistica Edilizia e Catastale dalla scrivente stimati in € 6051,00, che sono stati già detratti dal prezzo base d'asta proposto dall'Esperta.

QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto Stimatore in data 25/01/2022, la particella 2805 ricadente sul foglio di MU del Comune di Borgetto sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, non risulta ricadere su suolo demaniale.

QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Da indagine urbanistica/edilizia e catastale, non risultano sull'immobile pignorato pesi di altro tipo oltre a quelli già specificati in risposta al quesito n°8.

GIULIA AJELLO
architetto

QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Come dichiarato dal coniuge del debitore e trascritto nel relativo verbale di sopralluogo dell'Esperto Stimatore, per l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato non è costituito alcun Condominio e non vi sono spese comuni di gestione riferite alle uu.ii. facenti parte dell'edificio.

QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Borgetto, Via Pietro Nenni n°5, piano 3°, int.4.

In risposta al presente quesito, si procederà prima alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'appartamento e successivamente al prezzo base d'asta.

Stima VALORE DI MERCATO

CRITERI DI STIMA

Sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito che terrà conto del valore unitario di vendita e di locazione desumibili da comparabili ubicati nella stessa area di studio e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare e da dati ufficiali provenienti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal Borsino Immobiliare e altresì si valuteranno le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e dello stato manutentivo. La media calcolata fra le due stime fornirà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

GIULIA AJELLO
architetto

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO consiste nell'in-

dividuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato e si basa sulla seguente formula:

$V = Sc \times Vmq$, dove:

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

Sc è la superficie commerciale;

Vmq è il valore dell'unità immobiliare specifica al metroquadrato.

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e per esso si applicherà la seguente formula:

$Sc = SL + S1 \cdot x + \dots + Sn \cdot z$, dove:

SL è la superficie lorda coperta dell'u.i., compresi tramezzi e tompagni, c.d. "superficie principale", che farà riferimento ai vani principali e agli accessori diretti;

S1 *x è la superficie delle pertinenze di uso esclusivo, c.d. "superficie omogeneizzata", ovvero derivante dal prodotto delle superfici di ornamento (balconi, terrazze, spazi esterni di pertinenza) e delle superfici di servizio (cantine, box, ...) [S1 ... Sn] per dei coefficienti tabellati [x ... z] da attribuire a ciascuno delle superfici individuate.

CALCOLO SL: Superfici principali e accessori diretti:

La superficie dell'unità principale si determinerà misurando la superficie dei vani principali al lordo delle murature interne ed esterne: i muri perimetrali esterni verranno computati per intero, fino ad uno

GIULIA AJELLO
architetto



spessore massimo di 50 cm., ed eventuali muri in comunicazione tra due diverse unità immobiliari si considereranno, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e comunque fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

SUPERFICIE PRINCIPALE:

Tot. Superficie abitabile (lorda) mq. 171,94

CALCOLO S1 *x: Superfici pertinenze esclusive "omogeneizzate":

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo, che nel caso specifico sono costituite esclusivamente dalle superfici di ornamento, si misurerà fino al loro contorno esterno o, nel caso sia delimitata da proprietà aliene, fino alla mezzeria. I coefficienti che si attribuiranno si riferiranno ai solo balconi presenti e si applicheranno nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

SUPERFICIE DI PERTINENZA "omogeneizzata":

· Superficie di ornamento:

A) Balcone esposto su prosp. princip.: (mq. 8,16 x 0,30) . mq. 2,44 +

B) Balcone esposto su retro-prospetto: (mq. 1,92 x 0,30) mq. 0,57 +

Tot. Sup. di Ornamento mq. 3,01

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

$mq.(171,94 + 3,01) = mq. 174,95$

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 174,95

Per il calcolo del valore dell'u.i. specifica al metroquadrato (Vmq)

si applicherà, a sua volta, la seguente formula:

$Vmq = Vm \times K$, dove

GIULIA AJELLO
architetto





V_m è il valore di vendita al metroquadrato generico,

K è il prodotto di più coefficienti di correzione ($K_1 \times K_2 \dots \times K_n$).

CALCOLO V_m : Ricerca Valore generico di vendita al mq.

Per le pubblicazioni di vendita delle Agenzie di mediazione Immobiliare, sono state acquisite due proposte di vendita rintracciate dai canali internet relative ad immobili aventi le stesse caratteristiche del cespite da stimare, ovvero unità immobiliari facenti parte di palazzine di tipo economico, senza ascensore e ubicate all'interno del centro urbano del Comune di Borgetto.

Per le pubblicazioni del valore di vendita unitario dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono state acquisite gli ultimi due semestri disponibili ovvero relativi al II semestre 2020 e al I semestre 2021.

Per le pubblicazioni del valore di vendita unitario del Borsino Immobiliare, infine, sono state acquisite nel mese di dicembre 2021.

Fonti per individuazione V_m .

V.1 "IMMOBILIARE DISEGNO CASA":

Casa indipendente costituita da intera palazzina sita nel Comune di Borgetto (Pa), Via Archimede, tre elevazioni f.t., sei locali con terrazzino, senza riscaldamento, realizzata su lotto di mq. 50. Superficie commerciale di mq. 150,00, anno di costruzione 1971. Richiesta di vendita €70000,00 (euro settantamila/00).

Valore di vendita al metroquadrato €466,66/mq

V.2 "IMMOBILIARE TECNOAFFARI":

Casa indipendente costituita da intera palazzina sita nel Comune di Borgetto (Pa), Via Sant'Agostino, quattro elevazioni f.t., sei

GIULIA AJELLO
architetto





locali con balcone, dotata di riscaldamento a metano, realizzata su lotto di mq. 65. Superficie commerciale di mq. 210,00, anno di costruzione 2010. Richiesta di vendita €90000,00 (euro novantamila/00).

Valore di vendita al metroquadrato €428,57/mq

V.3 Pubblicazioni VALORE DI VENDITA (€/MQ) da parte dell'AGENZIA

DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Borgetto (Pa), Fascia centrale, Zona Urbana, codice di zona B1, microzona catastale 1, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni di tipo economico:

II Semestre 2020 min. 395,00 - mas. €580,00

I Semestre 2021 min. €395,00 - mas. €580,00

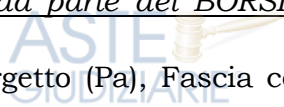
V.4 Pubblicazioni QUOTAZIONI DI VENDITA da parte del BORSINO

IMMOBILIARE, relativi al Comune di Borgetto (Pa), Fascia centrale, Zona Urbana, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni di tipo economico appartenenti alla 2^a fascia. Si riportano di seguito i valori

Fonti	Data Pubblicazione	Valori Vendita (€/mq)		
AGENZIA	Disegno casa, 06/2021	€466,66		
Mediaz. Immob.	Tecnoaffari, 06/2021	€428,57		
O.M.I.	II SEM 2020	395,00	487,50	580,00
	I SEM 2021	395,00	487,50	580,00
BORSINO	Dicembre 2021	389,00	€473,00	556,00

mico appartenenti alla 2^a fascia. Si riportano di seguito i valori

GIULIA AJELLO
architetto



ASTE
GIUDIZIARIE

al mq. acquisiti nel mese di Dicembre 2021.

ASTE
GIUDIZIARIE

2^a fascia min. € 389,00- medio € 473,00 – mass.€ 556,00

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei dati sopra esposti.

Dai valori sopra riportati si evince omogeneità dei dati pubblicati con una lieve diminuzione dei prezzi unitari nell'arco dell'ultimo anno presi in esame.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Pertanto, non necessitando di altre ricerche per raffronto di dati, la scrivente fissa il valore di vendita al metroquadrato di riferimento applicando la media dei valori sopra riportati.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

$\text{€}(466,66 + 428,57 + 487,50 + 473,00) / 4 = \text{€}463,93$ che in c.t. si approssima ad €465,00.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Vm= 465,00/mq.

Individuato il valore medio al metroquadrato, esso sarà variato in funzione dei c.d. *coefficienti di correzione*.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

CALCOLO K: Attribuzione dei coefficienti di correzione.

Per il calcolo dei coefficienti di correzione (K), si farà riferimento alla seguente formula:

$K = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile e calcolato riferendosi agli standards relativi all'edificio di cui fa parte il cespito pignorato e all'unità immobiliare stessa (standard sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle tabelle pubblicate sul testo degli autori "Carnevali, Curatolo,

ASTE
GIUDIZIARIE
GIULIA AJELLO
architetto

ASTE
GIUDIZIARIE





Palladino” che sintetizzano i valori da attribuire a ciascuna caratteristica dell’immobile in studio e sulla scorta delle linee guide di Tecnoborsa.

Si riportano di seguito i coefficienti presi in esame e il relativo valore attribuito per ciascuno di essi.

Riferiti all’edificio del quale fa parte il cespite pignorato:

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità del complesso residenziale rispetto a quelli medi della zona.* L’edificio di cui fa parte l’appartamento presenta tutte le caratteristiche essenziali dell’edilizia economica del centro urbano del Comune di Borgetto: palazzine da tre a quattro elevazioni fuori terra, senza ascensore. Non rilevando aspetti opzionali, si attribuisce un coefficiente unitario. K1= 1,00

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nel complesso residenziale di servizi non ordinari.* Nessun servizio opzionale rilevabile. K2 = 1,00

K3 = Lo standard di manutenzione. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria che si dovranno affrontare.* L’edificio necessita di interventi di manutenzione ordinaria relativamente ai balconi e, per i rilevati danni di umidità nei due w.c. dell’appartamento, verosimilmente alla copertura. Si applica una percentuale di deprezzamento pari al 2%.K3 = 0,98

Riferiti all’unità immobiliare specifica:

K4 = Dimensione. *Esprime un apprezzamento per l’u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* Allo stato di fatto l’u.i. ha una superficie utile abitabile di circa mq. 133,00 e una superficie

GIULIA AJELLO
architetto





commerciale di mq. 174,95 ovvero appartiene al segmento di “taglio medio/grande” che nel libero mercato, comunemente, comporterebbe una riduzione del valore unitario di vendita rispetto ad immobili più piccoli che risultano più appetibili perché più redditizi e costi manutentivi ridotti. In realtà, in un contesto urbano di piccole dimensioni, dove la superficie media degli appartamenti è già di “taglio grande” ma comprendente unità immobiliari che ripartiscono gli ambienti in più piani, l’ampia superficie non costituisce alcun deprezzamento all’appartamento ma, al contrario, occorre valutare l’eccezionalità dell’u.i. presa in esame, che ripartisce gli ambienti in un unico livello. Si attribuisce pertanto un apprezzamento pari al 1%. K4 = 1,01

K5 = Posizione. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione.* L’u.i. si trova al quarto ed ultimo piano (1,00), con due esposizioni (1,00), senza viste panoramiche né in una strada particolarmente trafficata. Si attribuisce un coefficiente unitario. K5 = 1,00

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell’unità immobiliare e del suo stato di manutenzione.* L’appartamento presenta caratteristiche che ne consentono di attribuire apprezzamenti relativamente ad una corretta distribuzione degli spazi interni, alle rifiniture e all’utilizzo di buoni materiali. Si attribuisce una percentuale di apprezzamento pari al 3%. K6 = 1,03

$$K_{tot} = 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,01 \times 1,00 \times 1,03 = 1,01.$$

Per la stima del valore al metroquadrato dell’u.i. specifica (V_{mq}), si

GIULIA AJELLO
architetto



procede moltiplicando il valore generico al metroquadrato sopra individuato per il prodotto dei coefficienti attribuiti.

$$Vm_q = Vm \times Kn = €465,00 \times 0,93 = €/mq \ 469,65.$$

$$V = Sc \times Vm_q = €469,65 \times mq \ 174,95 = €82165,26.$$

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato e si basa sulla seguente formula:

$$V = Rn/i, \text{ dove:}$$

V è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

Rn è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

CALCOLO Rn: Per il calcolo del reddito annuo netto (Rn) si applica la seguente formula: $Rn = Rl - P$ dove

Rl = Reddito annuo lordo;

P = passività calcolate come percentuale di Rl (incidenza annua lavori straordinari, tasse, sfitto, altro).

Per la determinazione del reddito annuo lordo (Rl), occorre conoscere il valore di affitto al metroquadrato di appartamenti ubicati nella stessa area di studio e/o con caratteristiche simili e le fonti saranno di seguito specificate.

Per le pubblicazioni di locazione delle Agenzie di mediazione Immobiliare, è stato possibile acquisire una sola proposta rintracciata dai canali internet e relativa ad immobili aventi le stesse caratteristiche del cespite da stimare, ovvero unità immobiliari facente parte di palazzina di tipo economico, senza ascensore e ubicata all'interno del centro

GIULIA AJELLO
architetto



urbano del Comune di Borgetto.



Per le pubblicazioni del valore unitario di locazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono state acquisite gli ultimi due semestri disponibili ovvero relativi al II semestre 2020 e al I semestre 2021.

Per le pubblicazioni del valore unitario di locazione del Borsino Immobiliare, infine, sono state acquisite nel mese di dicembre 2021.



Fonti per individuazione del Valore di affitto al mq.



L.1 "Liparoto Immobiliare – FIAIP":

Unità immobiliare ubicata in prossimità di Corso Roma, a circa 200 m. dalla Via Pietro Nenni, che si sviluppa su quattro livelli con terrazza. Superficie di mq. 120. Richiesta di €300,00 al mese. Valore di locazione al metroquadrato €2,50.



L.2 Pubblicazioni VALORI DI LOCAZIONE (€/MQ) da parte

dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Borgetto (Pa), Fascia centrale, Zona Urbana, codice di zona B1, microzona catastale 1, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni di tipo economico:

II Semestre 2020 min. 2,10 - mas. €2,60

I Semestre 2021 min. €2,10 - mas. €2,60



L.3 Pubblicazioni QUOTAZIONI DI LOCAZIONE da parte del BORSINO

IMMOBILIARE, relativi al Comune di Borgetto (Pa), Fascia centrale, Zona Urbana, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni di tipo economico appartenenti alla 2^a fascia.



GIULIA AJELLO
architetto



ASTE
GIUDIZIARIE

2^a fascia min. € 1,21- medio € 1,58 – mass.€ 1,95

ASTE
GIUDIZIARIE

Si riporta tabella riassuntiva dei dati acquisiti.

Fonti	Data Pubblicaz.	Valori Locazioni (€/mq)		
Ag. Immob.	Liparoto – 11/2021	2,50		
O.M.I.	I SEM 2020	2,10	2,35	2,60
	II SEM 2020	2,10	2,35	2,60
BORSINO	Dicembre 2021	1,21	1,58	1,95

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Dai dati sopra riportati, si evince che la proposta dell'agenzia di mediazione immobiliare si approssima al valore massimo riportato dall'OMI mentre i valori pubblicati dal Borsino immobiliare risultano inferiori anche al valore minimo riportato dall'OMI.

ASTE
GIUDIZIARIE

Ritenendo pertanto congruo individuare il valore unitario di locazione nella media applicata fra il valore proposto dall'Agenzia di mediazione e quello medio pubblicato dall'Omi, si procede come segue.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

$$€(2,50 + 2,35) / 2 = €2,43$$

Vm = €2,43/mq.

Dal valore di locazione al metroquadrato individuato, si ricava il reddito mensile lordo (Rm) dell'u.i. specifica, dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (Vm) per la superficie commerciale dell'appartamento. Pertanto, si avrà:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

$$Rm = €2,43 \times mq \ 174,95 = €425,12 \text{ che in c.t. si approssima ad } €425,00.$$

Reddito mensile lordo: €425,00.

ASTE
GIUDIZIARIE

GIULIA AJELLO
architetto

ASTE
GIUDIZIARIE





Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$$RI = €425,00 \times 12 = €5100,00.$$

P Per la determinazione delle passività, si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfritto, ...). Si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 10%.

Ottenuto il valore del RI e individuato il valore delle passività, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn):

$$Rn = €5100,00 - 10\% = €4590,00.$$

i Per la determinazione del tasso reale di capitalizzazione, esso oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando il piccolo contesto urbano nel quale si trova l'unità immobiliare, si attribuisce il seguente indice: **i=5,0%**

$$V = Rn/i = €4590,00 / 5\% = €91800,00.$$

Si riportano di seguito i valori di stima ottenuti dall'applicazione dei suindicati metodi: la media dei valori fornirà il valore della "stima iniziale" dell'intera quota di proprietà.

Metodo di stima sintetico comparativo €82165,26.

Metodo di stima analitico €91800,00

STIMA VALORE DI MERCATO:

$€(€82165,26. + 91800,00)/2 = €84398,47$ che in c.t. si approssima ad

€86982,63 che in c.t. si approssima ad €86983,00.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Borgetto (Pa), Via Pietro Nenni n°5, piano terzo int. 4, identificata al N.C.E.U. nel Foglio MU, part. 2805, sub.5 avente

GIULIA AJELLO
architetto



superficie commerciale mq. 166 è pari ad €86983,00 (euro ottantaseimilanoovecentottantatre/00).

Stima PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta verrà valutato detraendo dal valore di mercato stimato, le spese conteggiate in risposta al quesito n°6 per la regolarizzazione urbanistica edilizia del cespite pignorato e, a norma dell'art. 568 c.p.c. e come disposto dal S.G. nel Decreto di nomina della scrivente Esperta Stimatrice, trattandosi di una vendita forzata, si applicherà una riduzione nella misura del 10%.

Calcolo del Prezzo Base d'asta del cespite pignorato:

Valore di mercato	€ 86983,00 -
A dedurre costi regolarizzaz. Urb./Edilizia	<u>€ 6051,00 =</u>
Valore finale	€ 80932,00
Ribasso del 10%	€ 72838,80
Che in c.t. si approssima ad	€72839,00
Prezzo Base d'asta	<u>€72839,00</u>

(EURO settantaduemilaottocentotrentanove/00).

QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il cespite pignorato costituisce un unico lotto ed è relativo all'intera quota appartenente alla debitrice quale bene personale.

Tanto dovuto per il proprio incarico.

Palermo, 08 febbraio 2022.

Esperto Stimatore

(arch. Giulia Ajello)

GIULIA AJELLO
architetto